SOLSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Tinglyste bestemmelser
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

NABOLAGSPROFIL

Solstadveien 1

SKOLER

Karlshus skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	7 min 4.5 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (8-... 259 elever, 12 klasser	7 min 4.6 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 8.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 11.7 km

SPORT

Haugesten - Aktivitetsplass	12 min
Rørskogen balløkke	5 min
SKY Fitness Rygge	5 min
Expressgym Råde	6 min

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	13 min
Mosseporten Senter	13 min
Vitusapotek Rygge	5 min
Apotek 1 Råde	6 min
Rygge Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grimstadtoppen Linje 600, 630, 633	3 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	6 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 37 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

BARNEHAGER

Espira Fasanveien (1-5 år) 52 barn	5 min 3.6 km
Furuly barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 4.1 km
Halmstad (1-5 år) 59 barn	7 min 4.7 km

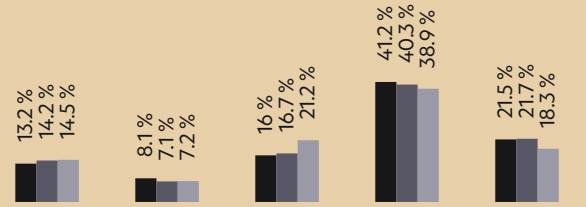
DAGLIGVARE

Kiwi Råde	4 min
Rema 1000 Halmstad	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

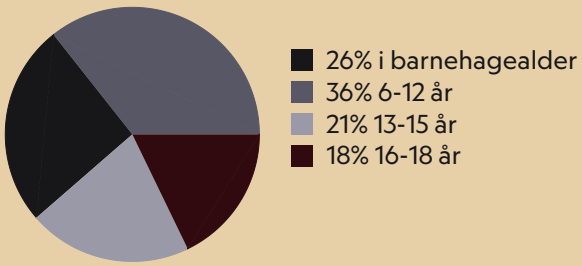
Kiwi Råde	4 min
Rema 1000 Halmstad	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugesten	457	192
Kommune: Råde	7 633	3 279
Norge	5 425 412	2 654 586

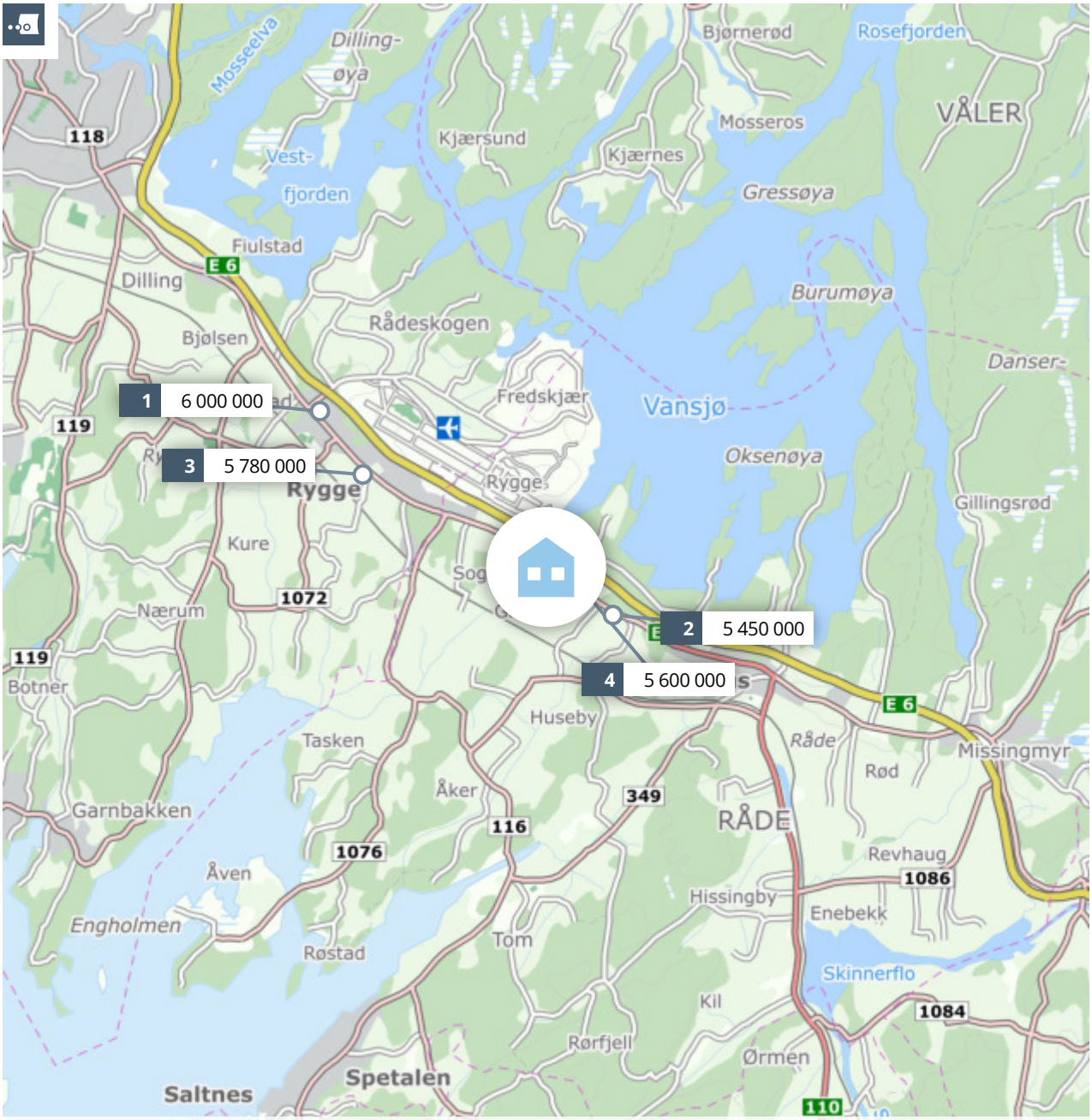
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Borgås & Partnere AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SOLSTADVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 14.09.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solstadveien 1, 1640 RÅDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 4 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3017 RÅDE GRUNNKRETS HAUGESTEN

Verdivurdert til

6 300 000

-	6 300 000	30 288
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	208 m²
BRA	260 m²
Tomt	2 336 m²
Byggeår	1923

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Raveien 15 177 m² 1951 1 074 m² 7 sov	31.08.2021	5 500 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**33 898**
2 Mosseveien 55 262 m² 1953 2 628 m² 4 sov	14.06.2023	5 900 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**20 802**
3 Goenveien 3 A 116 m² 2016 394 m² 3 sov	06.03.2023	4 900 000	**5 780 000**	0	5 780 000	**49 828**
4 Haugestenveien 9 266 m² 1975 1 326 m² 4 sov	07.10.2021	5 000 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**21 053**

Stor, innholdsrik tomannsbolig med flott beliggenhet, høyt i terrenget med utsikt og gode solforhold.
Dette er en hel tomannsbolig med to leiligheter, innredet loft og stor grovkjeller.
Perfekt for familier, her får storfamilien plass og unytter man ikke hele arealet selv er det godt tilrettelagt for utleie.

Eiendommen har stor, solrik tomt med flott hage og dobbelgarasje.
Den ene siden av eiendommen tett på vei. På den andre siden er det flott utsikt over kulturlandskapet og mot sjøen i det fjerne.

Huset har normalt bra standard. Det er en eldre bolig så man må påregne vedlikehold, men eiendommen er velholdt og godt oppgradert over tid.
Leiligheten i første etasje er oppusset siste året med ny farge på vegger og nytt innholdsrikt kjøkken. Leiligheten oppe er også oppusset i nyere tid. Begge boenhetene har normalt bra standard. Huset fremstår velholdt, det er bygget egen inngang og balkong til 2.etasje i senere år og det meste av elektriske anlegget er blitt oppgradert.
Det er også blitt drenert på oversiden av huset, en del dårlig kledning er blitt byttet ut med årene.
Det er gjort endringer på planløsning som ikke er byggemeldt. Areal er opplyst av eier, eiendommen bør oppmåles før salg. Det er innredet loft med lav takhøyde, her får man sannsynligvis ikke med seg hele arealet. God takhøyde i kjeller, her er det også store arealer.
Garasjen har en enkel standard og behov for oppgraderinger.

Eiendommen ligger etablert område som grenser til jorder og andre bolighus, det er kort vei inn til Råde sentrum, Fredrikstad og Moss. Pendlere tar seg enkelt ut til E6 på morgen.

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

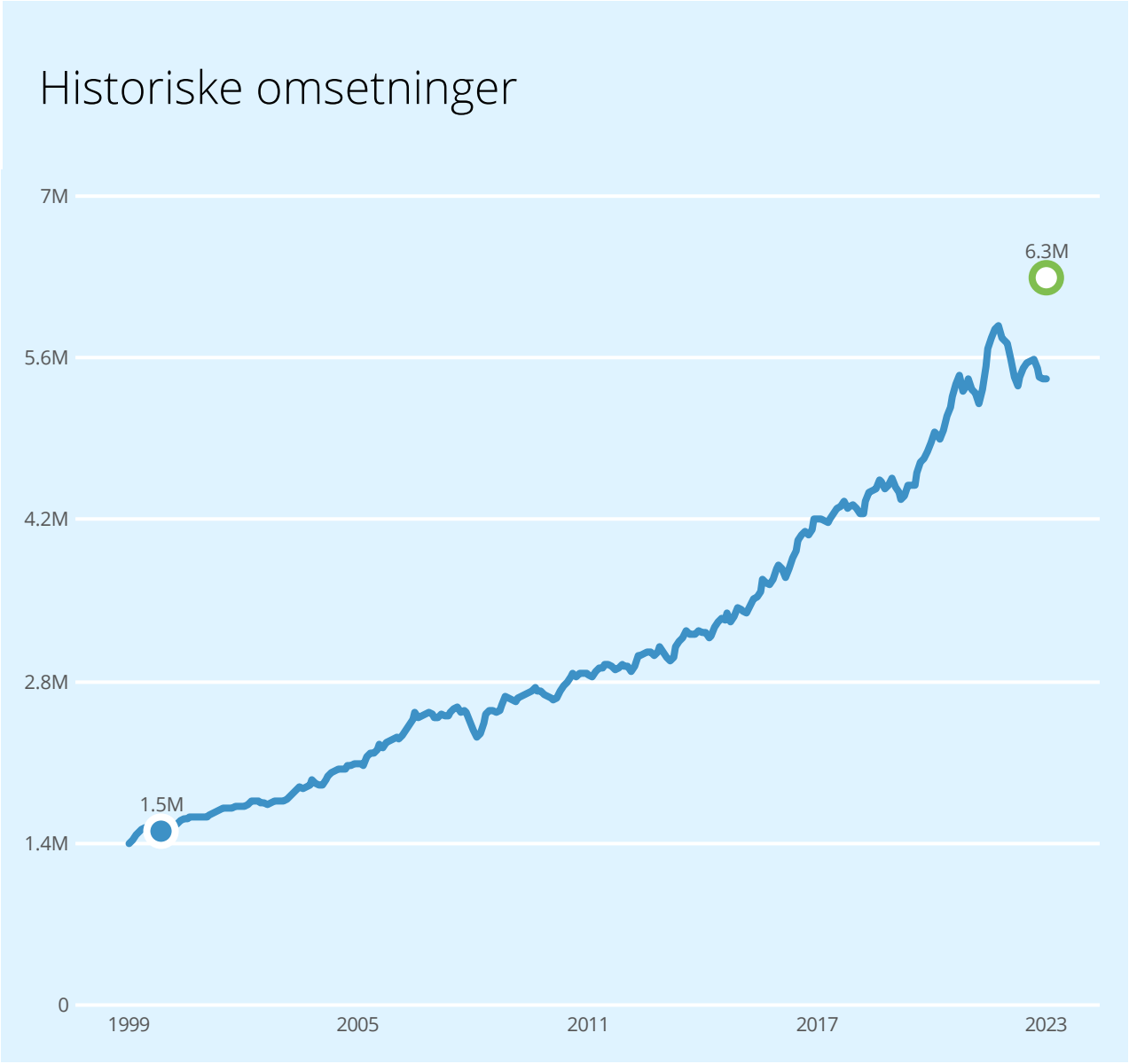
PrivatMegleren Fredrikstad 14.09.2023

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.10.2000		05.10.2000	1 500 000	1 500 000	-	1 500 000	2

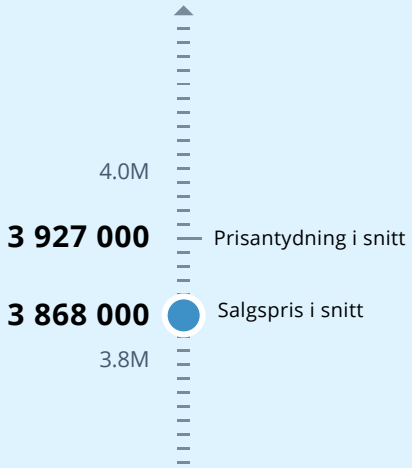
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i RÅDE kommune nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i RÅDE kommune siste 12 mnd

9
tomannsboliger solgt

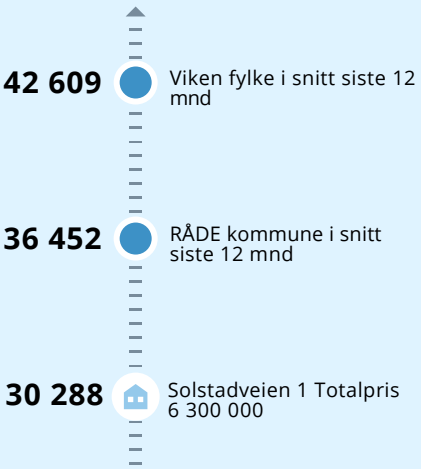


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Solstadveien 1, 1640 RÅDE

RÅDE kommune

gnr. 4, bnr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 254 m², Garasje 48 m²



Befaringsdato: 05.10.2023 **Rapportdato:** 23.10.2023 **Oppdragsnr.:** 16649-1472 **Referansenummer:** SH3630

Autorisert foretak: Takstco AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonny Eliassen

Gyldig rapport
23.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig



Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig fra 1923 som er bygget i 2 etasjer + kjeller. Boligen innehar 1 leilighet i hver etg. Bygget er oppført med grunnmur av teglstein, yttervegger er oppført i tre med utvendig trekledning. Vinduer med isolerglass. Saltak med betongstein. Takrenner i plastbelagt stål. Veranda i tre i begge etasjer. Boligene innehar en relativt grei standard men noen gulver i 1 etg har oppgraderingsbehov. Råkjeller hvor deler av den er krypkjeller. Garasjebygget har tiltaksbehov pga setninger og skjevheter.

Oppgraderinger som er foretatt de senere år :

- 2 etg + loft er innredet på nytt i 2018 av Hansa Bygg a.s. v. Margus Takkel. Faktura foreligger.
- Nytt el-opplegg i 2 etg + innredet loft i 2018 + 2 nye sikringskap i 2018/2021 som er utført av Elektrosmia a.s. Faktura foreligger.
- Nytt stålrør i 1 pipe + ny peisovn i 2 etg i 2018 som er utført av Skorsteinspesialisten. Faktura foreligger.
- Nytt Epoq kjøkken + hvitevarer i 2 etg i 2018.
- Ny trapp fra balkong + gang i 2021 som er utført av Tarans Bygg, faktura foreligger.
- 2 nye vinduer på 2 soverom i 2021 som er montert av Tarans Bygg. Faktura foreligger.
- Nytt IKEA kjøkken i 1 etg med hvitevarer i 2021.
- Det er drenert om noe på oversiden i 2021 opplyser eier, ingen dokumentasjon foreligger.
- Det er skiftet ut noe råteskadet panel/kledning utvendig i 2021.
- Malt utvendig 2 strøk med Drygolin Optimal i 2021. Utført av Malermester Johnsen, Oslo.
- Eier opplyser at det er lagt nye avløpsrør ut til ca 2 m utenfor grunnmur i 2020. Utført av P.E.Tofteberg a.s.
- Det er skiftet kledning utvendig på delerav frontveggen til garasjen i 2023 + nymalt.
- Det er montert en luft til luft varmepumpe i 2022. Arbeidet er utført av Rygge Husholdningservice.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

Gå til side

UTVENDIG

Stor veranda i tre ut fra 1 etg på ca 20 kvm.
Veranda i tre i 2 etg på ca 5 kvm.
Hvit ytterdør og terrasse-dører i tre.
Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.
Utvendig trapp opp til 2 etg. Utvendig støpt flislagt trapp til 1 etg.
Yttervegger er oppført i tre med utvendig stående kledning. Kledningen er kledd utenpå gammel kledning.
Malte vinduer i tre med 2 lags glass + koblet glass. Gamle kjeller vinduer med 1 lags glass.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.
Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.
Gulv er belagt med : furugulv, laminat og belegg.
Vegger er tapetsert/malt eller panelt. Himlinger har malte plater og panel.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy.
Det er 2 stk teglstein-piper i bygget. Den ene er rehabilitert med nytt stålrør i pipen i 2018. Det er 1 stk peis-ovn i 1 og 2 etg + gammel ved-ovn i kjeller.
Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.
Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.
Innvendig trapp fra 1 etg til 1 soverom i 2 etg er av lakkert furu. Kjellertrapp i ubehandlet tre.
Vindeltrapp opp til loft.
Malte innvendige dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1 etg :
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Det ble målt ca 9 % som er å anse som normalt.
Badet er fra 2005 og ble utført av Svein Oven.
Gulvet er flislagt og har ca 25 mm fall mot sluk.
Det er etablert varmekabler.
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, badekar, dusj-hjørne, opplegg til vaskemaskin.
Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som brukt.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Bad 2 etg :
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.
Badet er fra 2005 og ble utført av Svein Oven opplyser eier.
Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk.
Det er etablert varmekabler.
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dujskabinett, opplegg til vaskemaskin.
Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som brukt.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

Gå til side

2 etg : Sort glatt innredning med granitt benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, koke-topp, micro. Det står en musefelle i kjøkkenbenken.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
1 etg : Malt IKEA innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, topp.
Det er etablert en kjøkken-ventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er avløpsrør av gammel soil i kjeller. + noe nyere pvc rør.
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.
2 stk el-skap med automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.
Det er lagt opp en del nyere rør i rør i bygget, noen eldre kobber-rør. Rørskap i vegg på bad.
Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.
Boligen har en 200 liter bereder + 150 liter bereder.
Det er montert luft til luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eier opplyser at bygget står delvis på fjell og delvis på leire.
Dreneringen på 3 sider er fra byggeår men dreneringen på oversiden ved inngangspartiet er oppgradert/skiftet i 2021 opplyser eier.
Grunnmuren er trolig oppført i teglstein.
Tomten er hellende og består av gressplen, busker og trær.
Utvendige vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Eldre utvendige rør fra ca 2 m utenfor grunnmur opplyser eier.

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	110	104	6
2 Etasje	94	94	0
Loft	0	0	0
Kjeller	50	0	50
Sum	**254**	**198**	**56**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	48	0	48
Sum	**48**	**0**	**48**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsninger er endret siden byggeår.

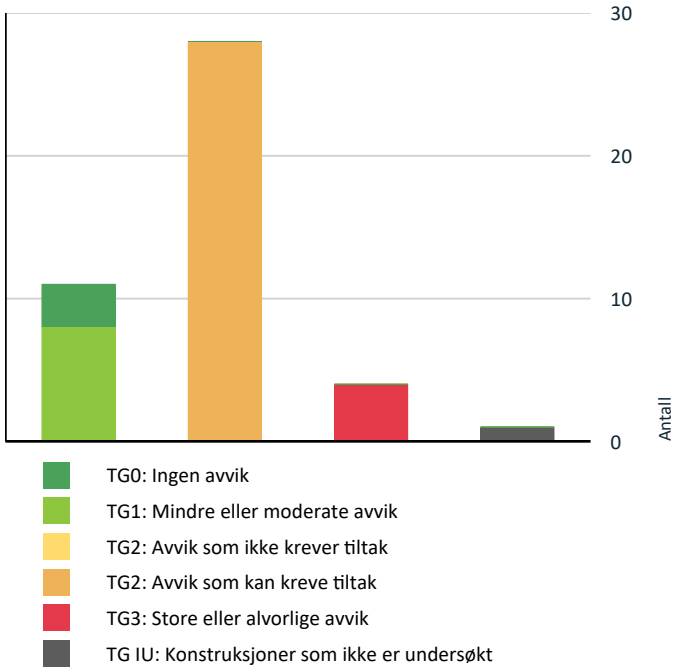
Garasje

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

Tegninger er forelagt takstmann.

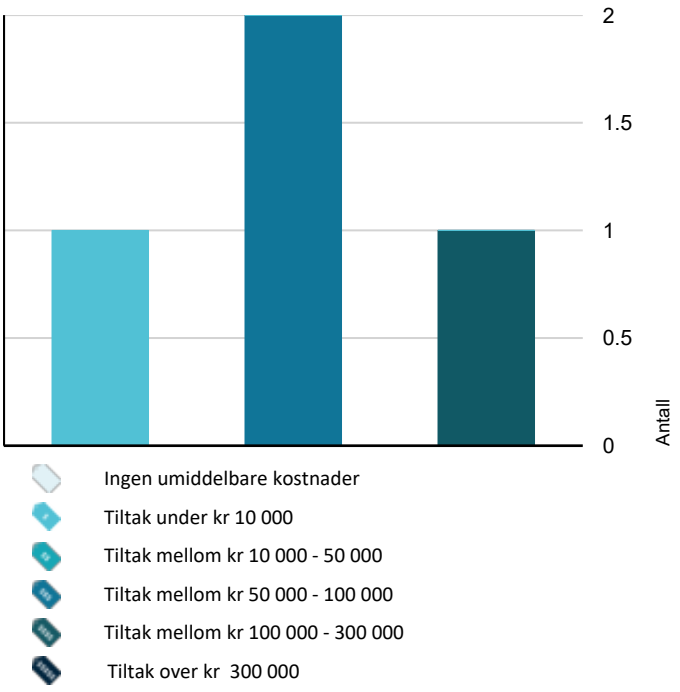
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.
Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takserings dagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Konstruksjoner over terreng er be

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er 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.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Spesielt 2 etg har skjevheter på 60 mm i soverom mot syd og ca 30 mm på kjøkkengulv. Stuen har 25 mm gang har 12 mm og soverom har 18 mm og 15 mm skjevheter. 1 etg : Gang 12 mm, atue 15 mm, stue 15 mm,kjøkken 18 mm, soverom 16 mm, soverom 9 mm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Trapp mellom 1 og 2 etg mangler noe rekkverk + håndløper. Kjellertrapp mangler noe håndløper. Vindeltrapp beveger seg ved belastning og har for lavt rekkverk i loftetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren.Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller/kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Ventilasjon av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere da hele loftet er innredet. Trolig lite/dårlig ventilert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Kledningen er montert på utsiden av gammel kledning, deler av kledningen har begrenset ventilasjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Vinduer i loftetasjen er lave og må sikres for barn. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Normal slitasje ellers.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør oppe må justeres da den subber litt. Slitt ytterdør i 2 etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er for lavt ihht dagens forskrifter. Det er skjevheter/setninger i terrassegulvet i 1 etg.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trapp til etg er bratt og mangler noe håndrekke. Det er sprekker i gammelt trappe-fundament.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er slitte gamle furugulv i 1 etg. Det er spor etter borebiller i gulvbord i soverom/gang. Det er registrert noen hull i veggen i stuen i 2 etg etter fjerning av utstyr. Noe skjevheter i himlinger.

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen som ikke er rehabilitert. Dersom den andre pipen skal brukes må den rehabiliteres, slik den er nå foreligger det fyringsforbud på denne pipen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapilært oppsug fra grunn. Det er registrert noen sprekker/setninger i grunnmuren. Det er råteskader i kjellerlemmen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Krypkjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Krypkjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Spor etter borebiller i bjelkelag og stubbloft.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Fliser bak bryterpanel på vegg dekkes ikke av el-rammen. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater har normal slitasje, det er noen bom i flis. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Det er ingen synlig membran i sluket. Badet er ikke fagmessig utført.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

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

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i dusjen. Det er lite fall i dusjsonen. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er avvik:

Innredning og utstyr er nå 18 år gammelt og har normal slitasje. Det klukker i avløp fra 1 servant.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det bør monteres en ventil i veggen på kjøkken for å sikre nok tilluft + ventilator med utløp ut i det fri.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom har ikke ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

1 bereder er eldre.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

2 stk el-skap med automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har noen sprekker/setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Boligen innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold
Boligen er relativt bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

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

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperreføtter som igjen kan forårsake råteskader.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minske vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer som igjen vil kunne utgjøre skader.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført i tre med utvendig stående kledning. Kledningen er kledd utenpå gammel kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Kledningen er montert på utsiden av gammel kledning, deler av kledningen har begrenset ventilasjon.

Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt.Det er vanskelig å utbedre ventilasjon slik det er nå.

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG IU

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Ventilasjon av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere da hele loftet er innredet. Trolig lite/dårlig ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Lufting/ventilasjon over innforet tak er ikke mulig å kontrollere. Dersom det ikke er utført riktig ventilasjon kan det bli skader på sikt.

Vinduer

TG 2

Malte vinduer i tre med 2 lags glass + koblet glass. Gamle kjeller vinduer med 1 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Vinduer i loftetasjen er lave og må sikres for barn. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Normal slitasje ellers.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Noen vinduer må justeres. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20 -60 år. Vinduer på loft må sikres for å hindre at noen kan falle ut.

Dører

TG 2

Hvit ytterdør og terrasse-dører i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør oppe må justeres da den subber litt. Slitt ytterdør i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdør må justeres slik at den ikke subber, den vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor veranda i tre ut fra 1 etg på ca 20 kvm. Veranda i tre i 2 etg på ca 5 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er for lavt ihht dagens forskrifter. Det er skjevheter/setninger i terrassegulvet i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden må økes for å bli godkjent ihht dagens forskrifter. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp opp til 2 etg. Utvendig støpt flislagt trapp til 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til etg er bratt og mangler noe håndrekke. Det er sprekker i gammelt trappe-fundament.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

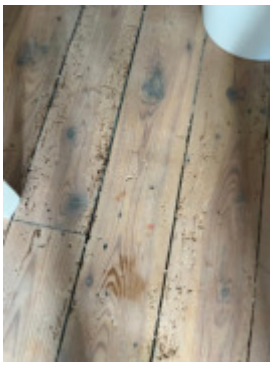
Det må monteres håndrekke hele veien for å tilfredstille kravene og for å fjerne avviket på trapp til 2 etg. Rekkverk må fullføres for å hindre at noen ikke faller ned.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er belagt med : furugulv, laminat og belegg. Vegger er tapetsert/malt eller panelt. Himlinger har malte plater og panel.



Viser spor etter borebiller.



Viser hull i veggen i stuen i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitte gamle furugulv i 1 etg. Det er spor etter borebiller i gulvbord i soverom/gang. Det er registrert noen hull i veggen i stuen i 2 etg etter fjerning av utstyr. Noe skjevheter i himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tg 2 er satt alder/slitasje på tregulv. Laminat-gulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er 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.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Spesielt 2 etg har skjevheter på 60 mm i soverom mot syd og ca 30 mm på kjøkkengulv. Stuen har 25 mm gang har 12 mm og soverom har 18 mm og 15 mm skjevheter. 1 etg : Gang 12 mm, atue 15 mm, stue 15 mm,kjøkken 18 mm, soverom 16 mm, soverom 9 mm.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radomåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er 2 stk teglstein-piper i bygget. Den ene er rehabilitert med nytt stålrør i pipen i 2018. Det er 1 stk peis-ovn i 1 og 2 etg + gammel ved-ovn i kjeller. Den andre pipen kan ikke brukes slik den er nå.



Viser ovn i 1 etg.



Viser ovn i 2 etg.



Viser gammel ovn i kjeller.



Viser igjenmurt pipe i 2 etg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen som ikke er rehabilitert. Dersom den andre pipen skal brukes må den rehabiliteres, slik den er nå foreligger det fyringsforbud på denne pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Den ene pipen må ikke brukes uten rehabilitering + kontroll.

Rom Under Terreng

TG 2

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapport



Viser noe fuktinnsig.



Viser en av flere sprekker i murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapilært oppsug fra grunn. Det er registrert noen sprekker/setninger i grunnmuren. Det er råteskader i kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten og for å hindre uønsket fukt i konstruksjoner. Sprekker i mur må følges med på over tid for å se om setninger er aktive. Kjellerlemmen bør skiftes.

Krypkjeller TG 2

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy.



Viser krypkjeller.



Viser krypkjeller.



Viser krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Krypkjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Krypkjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Spor etter borebiller i bjelkelag og stubbloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

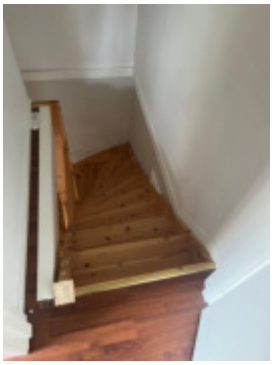
Tilstandsrapport

Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn en avfukter for å senke luftfuktigheten og for å hindre at borebiller utvikler seg videre. Krypkjellere og kjeller må ventileres bedre.

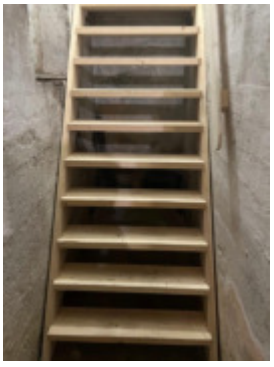
Innvendige trapper

TG 3

Innvendig trapp fra 1 etg til 1 soverom i 2 etg er av lakkert furu. Kjellertrapp i ubehandlet tre. Vindeltrapp opp til loft.



Viser trapp fra 1 etg og opp til soverom.



Viser trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1 og 2 etg mangler noe rekkverk + håndløper. Kjellertrapp mangler noe håndløper. Vindeltrapp beveger seg ved belastning og har for lavt rekkverk i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapper/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres så de ikke subber mot karm/terskel.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005 og ble utført av Svein Oven opplyser eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.



Viser at fliser er fort bak el-deksel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Fliser bak bryterpanel på vegg dekkes ikke av el-rammen. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risiko-konstruksjon. Fliser og fuger i våt-sonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Det må tettes bedre rundt bryterpanel på vegg. Konsekvens kan være at våtrommet må bygges om tidligere enn forventet.

Overflater Gulv

TG 2

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Overflater har normal slitasje, det er noen bom i flis. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Bom i flis kan etterlimes. Konsekvens er at våtrommet kan måtte bygges om tidligere enn forventet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som brukt.



Viser rørgjennomføring under dusjen.



Viser sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Det er ingen synlig membran i sluket. Badet er ikke fagmessig utført.

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

Kjøper må være klar over at rommet er utført som uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført uten dokumentasjon er å anse som en risiko-konstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan måtte bygges om tidligere enn forventet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dujskabinett, opplegg til vaskemaskin.



Viser utstyr på bad.



Viser utstyr på bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

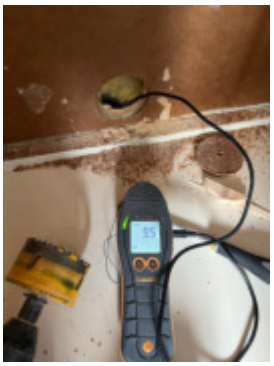
Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2005 og ble utført av Svein Oven.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

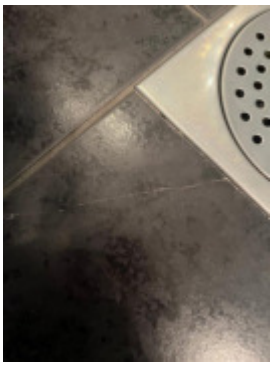
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens av dette kan medføre at våtrommet må bygges om tidligere ann antatt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har ca 25 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.



Viser sprekk i flis.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i dusjen. Det er lite fall i dusjsonen. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

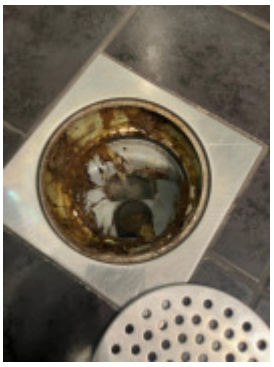
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Kjøper må være klar over at våtrommet er gammelt og at det ikke kan utelukkes at det må oppgraderes innen rimelig tid. Ved ombygging av badet må det etableres bedre fall i dusj-sonen rundt sluk. Konsekvens av dette er at våtrommet kan måtte bygges om tidligere enn antatt. Sprekk i flis i dusjen må undersøkes bedre og ev skiftes/etterlimes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er etablert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som brukt.



Viser sluk.

Tilstandsrapport



Viser sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risiko-konstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vann-press på fliser/overflater.

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, badekar, dusj-hjørne, opplegg til vaskemaskin.



Viser bad/utstyr.



Viser bad/utstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning og utstyr er nå 18 år gammelt og har normal slitasje. Det klukker i avløp fra 1 servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør og vannlås på servanter må kontrolleres for å hindre at avløpet kan gå tett.

Ventilasjon TG 1

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Det ble målt ca 9 % som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Tilstandsrapport

Sort glatt innredning med granitt benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, koke-topp, micro. Det står en musefelle i kjøkkenbenken.



Viser kjøkken.



Viser musefelle i kjøkkenbenken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det bør monteres en ventil i veggen på kjøkken for å sikre nok tilluft + ventilator med utløp ut i det fri.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør monteres ventilator for å sende matos ut fra rommet. Det bør monteres en tilluftsventil i ytterveggen.

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Malt IKEA innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, topp.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser muselort i kjøkkenbenken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Det er etablert en kjøkken-ventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

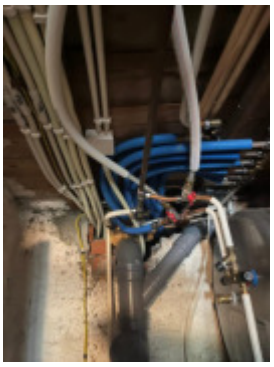
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

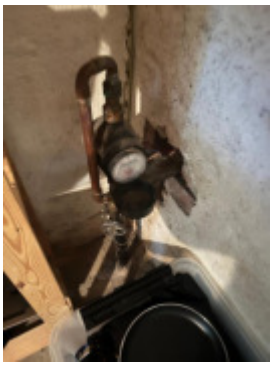
TG 1

Det er lagt opp en del nyere rør i rør i bygget, noen eldre kobber-rør. Rørskap i vegg på bad. Eldre kobber- rør har Tg 2.

Tilstandsrapport



Viser noe av røropplegget.



Viser inntak + stoppekran og vannmåler.



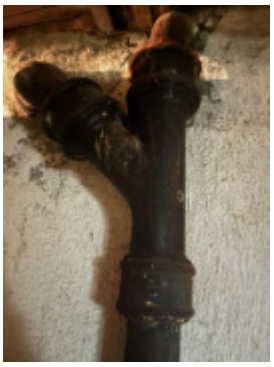
Viser rør-skap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av gammel soil i kjeller. + noe nyere pvc rør.



Viser gamle soilrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer bra iflg eier. Gamle soilrør kan måtte skiftes innen kort tid.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon. Dette for å bedre luftkvaliteten inne i boligen.

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har en 200 liter bereder + 150 liter bereder.

Tilstandsrapport



Viser bereder.



Viser bereder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1 bereder er eldre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tg 2 er satt på berederen på 150 liter som er eldre. Denne berederen har snart levd ut sin levetid og det kan hende at den må skiftes innen rimelig tid.

Andre installasjoner

TG 1

Det er montert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

2 stk el-skap med automatsikringer. Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det kan være feil og mangler ved el-anlegget som takstmann ikke har observert eller forstått.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2021 Vedr opplegg til nytt kjøkken i 1 etg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Tilstandsrapport



Viser el-skap i 1 etg.



Viser kurs-oversikt i 1 etg.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at bygget står delvis på fjell og delvis på leire.

Drenering

TG 3

Dreneringen på 3 sider er fra byggeår men dreneringen på oversiden ved inngangspartiet er oppgradert/skiftet i 2021 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren.Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det noe fjell. Det er vanskelig med fullgod drenering rundt grunnmur rett på fjell. Det må sørges for at krypkjeller har god ventilasjon og det bør legges plast på fjellet for å hindre fukt/damp i og trekke opp i konstruksjoner. Dreneringen begynner å bli gammel og det er fuktutslag på innsiden av grunnmur. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmuren er trolig oppført i teglstein.



Viser sprekker i grunnmur.



Viser sprekker i grunnmur.

Tilstandsrapport



Viser sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har noen sprekker/setninger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren. Det er trolig kapilært oppsug fra grunn under boligen samt gjennom grunnmur som gjør utslag i fukt i grunnmur/gulv.

Terrengforhold

TG 3

Tomten er hellende og består av gressplen, busker og trær.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra fra grunnmur for å unngå vannpress mot grunnmur og og ekstra belastning på dreneringen. Det bør ideelt være fall fra grunmmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Eldre utvendige rør fra ca 2 m utenfor grunnmur opplyser eier.

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

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll.

Andre tomteforhold

TG 1

Tomten er lett hellende og grenser opp mot veien som er trafikkert.

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes til garasje.

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier.

Standard
Bygget har skjevheter/setninger i vegger og gulv.

Vedlikehold
Bygget har stort vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Dobbel garasje med : støpt gulv, leca ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med papp. 2 stk vippe-porter, innlagt strøm.
Det er registrert sprekker og setninger i gulv og lecavegger. Det er betydelige skjevheter i vegger i garasjen. Det er også registrert en del råte i ytterkledningen. Papptak må kontrolleres og ev skiftes. Pvc takrenner. Hele garasjen har slagside og er skjev. Tiltak må iverksettes da garasjeporter tetter dårlig. Bygget må rettes opp. Det er trolig dårlige grunnforhold under bygget som har medført skjevheter. Det er montert en terrasseplatting i tre ved garasjen. Terrassen er slitt.

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	110	104	6	Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Trappehals
2 Etasje	94	94	0	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Loft	0	0	0		
Kjeller	50	0	50		Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller/bod
Sum	254	198	56		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsninger er endret siden byggeår.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndelig utifra dagens forskrifter. 1 vindu på soverom i 2 etg er høyt opp på veggen og ikke godkjent som rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loft har ikke målbar takhøyde og ikke godkjente rømningsveier. Loft er ikke byggesøkt innredet til boligdel.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	48	0	48		Garasje
Sum	48	0	48		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2023	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Ruth Iren Holand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3017 RÅDE	4	2		0	2336.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solstadveien 1

Hjemmelshaver
Holand Ruth Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Solstadveien på Grimstadtoppen mellom Råde og Rygge. Noe vei til skoler og barnehage. Kort vei til Råde og Rygge sentrum samt til E-6. Det er ca 10 min med bil Moss sentrum og ca 25 min til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Spleiselag på vedlikehold og snømåking.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er hellende og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har andel i Grimstad vannverk for bruk av vann utenom kommunen feks, til vanning og lign. Avgift 160.- pr år. Konferer megler. Det er ca 2000.- pr år for snøbrøyting opplyser eier. Utvendige arbeider som trapp/terrasser og nye vindusåpninger er ikke byggesøkt i kommunen.Eier opplyser at det kan komme inn noen i mus i året i begge boliger. Rørgjenomføringer i begge kjøkkenbenker/gulv samt mot kjeller må tettes bedre.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et boligbygg som er bygget i 2 etasjer + kjeller. Det er 1 bolig i 1 etg som også har et soverom i 2 etg. Resten av 2 etg er en leilighet + innredet loft. Kjeller er felles. Dobbel frittliggende garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt		Fullverdi		

Kommentar

Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2023	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert bortsett fra sprekker i grunnmur og skjevheter i gulv samt noe fuktinnsig i kjeller.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	05.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SH3630

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	108230289

Adresse	Solstadveien 1		
Postnummer	1640	**Poststed**	RÅDE

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Landkreditt	**Polise/avtalenr.**	34932107
Selger1fornavn	Ruth Iren	**Selger1etternavn**	Holand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Per Erik Tofteberg

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye rør i tilknytning til utløp av huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Høyre hjørne ved grunnmur kom det litt fukt inn ved mye vann i 2019. Utbedret , gravd drenering utenfor og rør fra talkrenne lagt ned i bakken og før ut på bortsiden av huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Pipe som er i bruk er fornyet med stålrør fra Østfold pipefornying. Andre pipe ikke i bruk og må utbedres hvis bakerovn i kjeller skal tas i bruk.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Johnsen

Redegjør for hva som er gjort og når: 2021, Byttet alle råtne bord på fasaden og hele huset malt med Drygolin Optimal

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektrosmia Fredrikstad

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye sikringsskap og separert elektrisk måling for begge etasjer, og for det meste nytt elektrisk anlegg i begge etasjer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger i mappe hos Elektrosmia AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Ny varmepumpe 2022, Rygge Husholdningsservice

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Jeg har byttet bordkledning selv på fronten på garasjen

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tomannsbolig

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Har endret planløsning/rom i huset men vet ikke om det er påkrevd med attest.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.10.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Holland, Ruth Iren

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.10.2023

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3017 - RÅDE
Gårdsnummer:	4
Bruksnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.10.2023 kl. 08:04
Produsert av:	Bashir Sharifi
Attestert av:	Råde kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRIMSLY
Etableringsdato:	07.10.1868
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 4 / 2	2 336,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100565	HOLAND RUTH IREN	H0201	SOLSTADVEIEN 1 1640 RÅDE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6582022	602970		2 336,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3017 - 4/2 Omnummerert fra: 0135 - 4/2			
Endre egenskap	23.09.2009			0135bet	23.09.2009
Annen forretningstype		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver / 0135 - 4/2 / 0			
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.09.1984			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/2	−1 260
		Mottaker	0135 - 4/97	1 260
Skylddeling	11.09.1962			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/2	−2 600
		Mottaker	0135 - 4/42	2 600
Skylddeling	21.11.1956			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/2	−1 295
		Mottaker	0135 - 4/36	1 295
Skylddeling	21.11.1956			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/2	−1 306
		Mottaker	0135 - 4/35	1 306
Skylddeling	21.11.1956			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0135 - 4/2	−1 404
		Mottaker	0135 - 4/34	1 404
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	07.10.1868			
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Mottaker	0135 - 4/2	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.05.2011			0135bak	11.05.2011
Feilretting	11/765	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0135 - 4/2	0	
		Berørt	0135 - 4/97	0	
		Berørt	0135 - 535/22	0	

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009			0135bet	03.11.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0135 - 4/2	0	
		Berørt	0135 - 4/36	0	
		Berørt	0135 - 4/97	0	
		Berørt	0135 - 535/22	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Solstadveien	1062	1 EUREF89 UTM Sone 32 6582040	602966	Grunnkrets 0108 Haugesten Stemmekrets: 1 KARLSHUS Kirkesokn: 02040301 Råde Postnr.område: 1640 RÅDE Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 513 433
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6582026 Øst: 602953
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.12.1984				
Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	20.01.1985				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								
Alternativt areal:	0								
Alternativt areal 2:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	4/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MOLVIG GUNVOR		GRIMSLY 1640 RÅDE
Tiltakshaver		MOLVIG SIGNE		GRIMSLY 1640 RÅDE

Bygningsnr: 148 265 569
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6582040 Øst: 602966
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

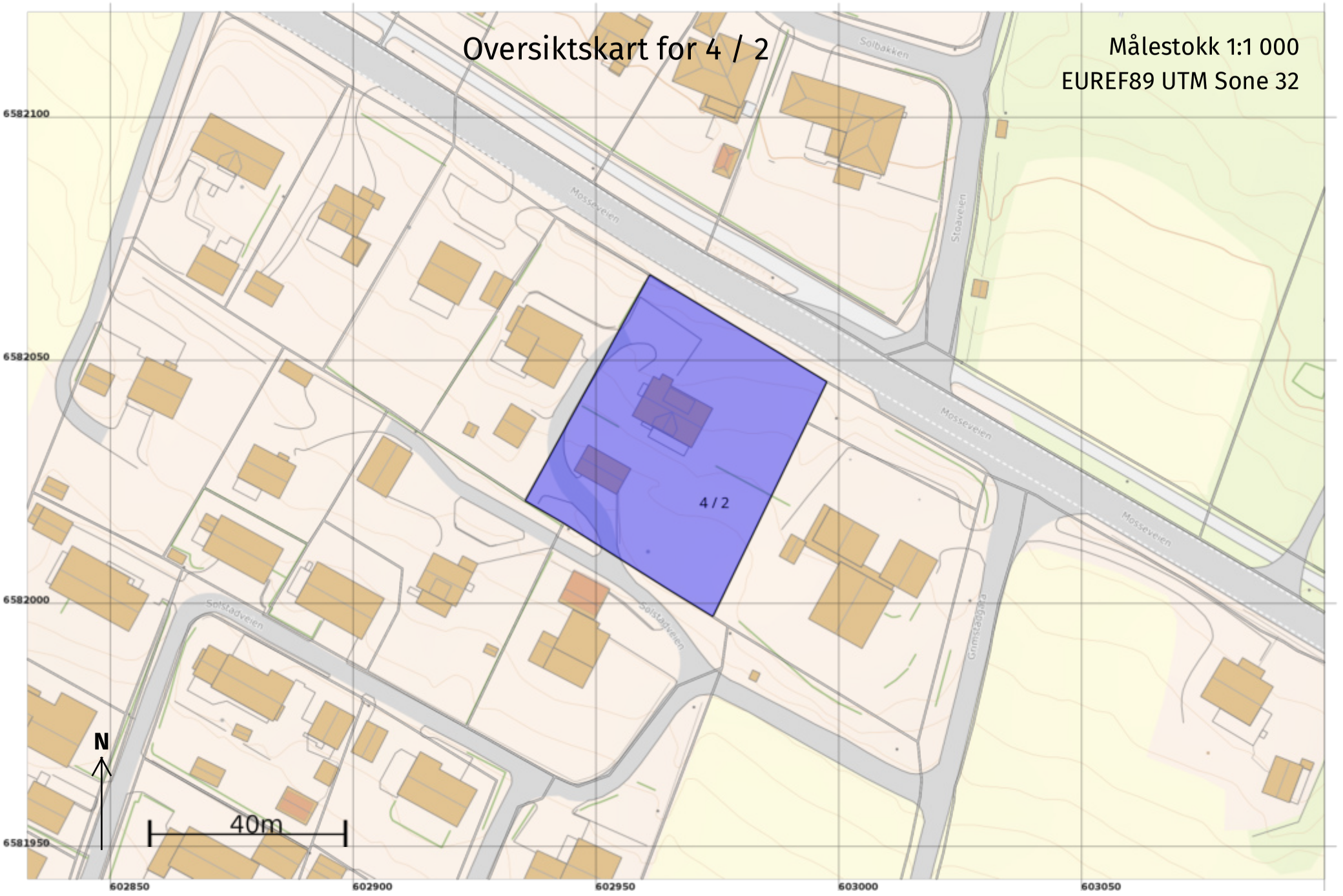
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:					
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								
Alternativt areal:	0								
Alternativt areal 2:	0								

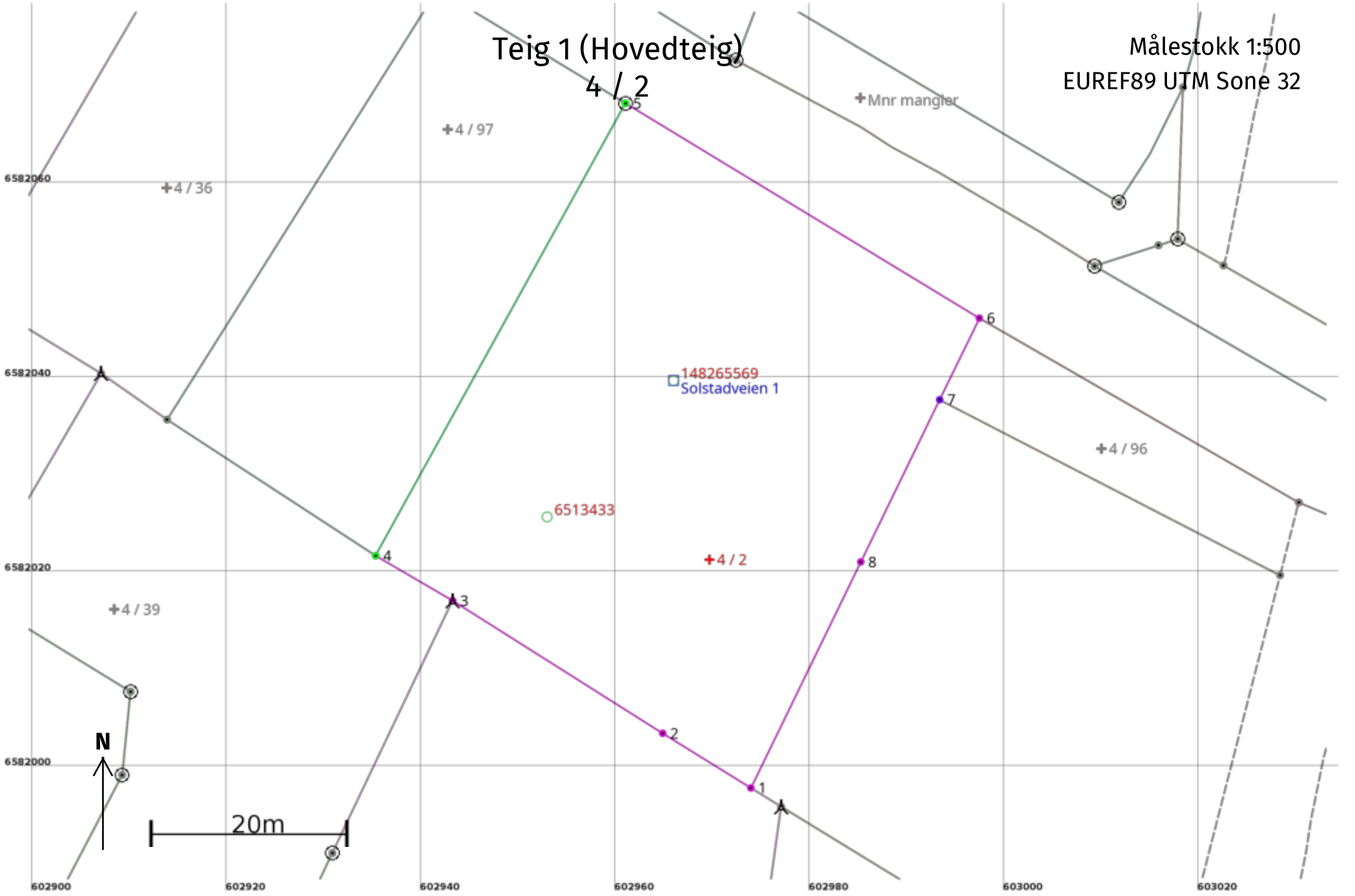
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1062 Solstadveien 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	4/2
1062 Solstadveien 1	H0201	Bolig	0	0		0	0	4/2


Oversiktskart for 4 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
4 / 2
Mosseveien
Mosseveien
Mosseveien
Solbakken
Stoaveien
Solstadveien
Solstadveien
Grimstadgata
N
40m
6582100
6582050
6582000
6581950
602850
602900
602950
603000
603050


Teig 1 (Hovedteig)
4 / 2
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+Mnr mangler
+4 / 97
+4 / 36
+4 / 96
+4 / 39
+4 / 2
148265569
Solstadveien 1
6513433
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m
6582060
6582040
6582020
6582000
602900
602920
602940
602960
602980
603000
603020

Areal og koordinater

Areal: 2 336,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6582022 **Øst:** 602970

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6581998,14	602973,96	10,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6582003,76	602964,89	25,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6582017,39	602943,30	9,16	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6582022,00	602935,38	53,12	Ukjent	10 Terrengmålt	10 13	
5	6582068,49	602961,07	42,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6582046,41	602997,45	9,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6582038,03	602993,37	18,53	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
8	6582021,37	602985,26	25,83	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Råde kommune
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B
Postadresse: Skråtorpveien 2B
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00

postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 09.10.2023

Atkomst til eiendommen

Adresse: Solstadveien 1, 1640 Råde gnr.4 bnr.2

Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☒	☐

Kommentar: Atkomst veien ligger på private eiendommer gnr.4 bnr.1 og 44

RÅDE KOMMUNE

Skorsteinspesialisten AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Vår ref.	Deres ref.	Dato:
18/1983-4/004/002/RAVEHA		06.12.2018

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 002/17.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak utv. miljø og teknikk	363/18

Ferdigattest - Rehablitering av skorstein - gbnr. 004/002 - Solstadveien 1

Vi viser til søknad om ferdigattest for rehablitering av skorstein mottatt 30.11.2018.

Eiendom: gbnr 004/002
Byggets art: Bolig
Tiltakets art: Rehabilitering av skorstein

Saksbeskrivelse:
Det erklæres av Skorsteinspesialisten AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse 17.10.2018 I følge søknad om ferdigattest datert 30.11.2018 er det ikke registrert mangler.

I henhold til innsendt gjennomføringsplan om at tiltaket er fullført i tråd med innvilget byggetillatelse, vurderes det til at det ikke skulle foreligge momenter som tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 30.11.2018. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Gebyr:
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Alle gebyrer sendes tiltakshaver: Ruth Iren Holand Grimstad, Solstadveien 1, 1640 Råde

Beskrivelse	Antall	Beløp
3.1.1	1	480,-
Totalt gebyr å betale		480,-

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Vernes Hasanagic
Saksbehandler

vernes.hasanagic@rade.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
eiendomsskatt
Movar
Ruth Iren Holand Grimstad Solstadveien 1, 1640 RÅDE
Shabana Malik
Solfrid Obbink

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Fylkesmannen i Østfold v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

KLAGEFRIST Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

KLAGENS INNHOLD Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:
- hvilket vedtak det klages over
- den eller de endringer som ønskes
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRING AV VEDTAKET Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

KLAGE TIL SIVILOMBUDSMANNEN Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Råde kommune

Besøksadresse: Rådhuset
Postadresse: Postuttak
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00
Telefaks: 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 04.10.2023

Gårdsnr:	**4**	Bruksnr:	2	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Solstadveien 1, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Tomannsbolig, horisontaldelt	m^2	1984
Garasjeuthus anneks til bolig	**50** m^2	1984
	m^2	
	m^2	

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer: FA kun pipe		

Råde kommune
Besøksadresse: Rådhuset
Postadresse: Postuttak
Postnr./-sted: 1640 Råde
Telefon: 69 29 50 00
Telefaks: 69 29 50 01
postmottak@rade.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	KPL0135 - Kommuneplan - Råde kommune	Bolig	Periode: 2011-2022
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar :		

Vedlegg sendt pr. post:	
Reguleringsplan	☐
Reguleringsbestemmelser	☐
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	☐
Andre I tilfelle hvilke?	☐


N
Grunnkart med flyfoto fra 2020
4_2_Solstadveien 1
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
09.10.2023
Målestokk 1:1000



N

Grunnkart
4_2_Solstadveien 1
Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
09.10.2023

Målestokk 1:1000

Produktet ble levert uten dokumenter.

Eiendomsskatt - 6 107,00 pr år
Vann : 4995 ,- pr år
Avløp: 5261,- pr år
Feie & tilsynsgebyr: 1198,- pr år

Råde kommune

KOMMUNEPLAN 2011 - 2022



Vedtatt av kommunestyret 21. juni 2011

FORORD

Bystyret i Moss og kommunestyrene i Rygge, Råde og Våler kommuner har henholdsvis den 20.06, 16.06, 21.06 og 30.06. 2011 egengodkjent kommuneplanene for 2011-2022.
Kommuneplanene er kommunenes overordnede strategiske dokumenter for styring av samfunns-utviklingen. Planene bygger på og er utformet gjennom medvirkning/ samarbeid med andre offentlige myndigheter, organisasjoner, innbyggere og næringsliv. Kommuneplanene for alle fire kommunene består av to deler.

- En felles samfunnsdel/ felles regionalt plangrunnlag for Mosseregionen som omfatter strategier for utvikling av
  - Levekår og folkehelse
  - Verdiskaping og kompetanse
  - Miljø og energi
  - Arealdisponering og infrastruktur (areal- og transportpolitikken)
- En arealdel som gjelder for den enkelte kommune, som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Planarbeidet er initiert og ledet av kommunene i felleskap. Den regionale samarbeids¬pros¬essen har fokusert samfunnsdelen og grunnlaget for den enkelte kommunes arealplan. Regionrådet anser at det viktigste overordnede målet for kommuneplanene er å øke regionens konkurransekraft og gjennomføringsevne.

Kommuneplanene konkretiseres og følges opp gjennom handlings- og økonomiplanen, virksomhetsplaner, reguleringsplaner i den enkelte kommune samt konkrete samarbeids¬prosjekter etter kommunestyrenes bestemmelse.

På vegne av kommunene inviterer vi nå organisasjoner, næringsliv og offentlige myndigheter til å delta aktivt i gjennomføring av planenes mål og strategier.
Vi vil takke alle som har bidratt til planleggingen for samarbeidet.

Mosseregionen juli 2011

Mosseregionen januar 2011



Kjell Løkke
Råde kommune

Inger-Lise Skartlien
Rygge kommune

Kjerstin W. Funderud
Våler kommune

Paul Erik Krogsvold
Moss kommune

Innholdsfortegnelse

DEL 1 MOSSEREGIONENS FELLES PLANGRUNNLAG

FORUTSETNINGER OG FORMÅL FOR PLANSAMARBEIDET s. 6

VIKTIGE FORUTSETNINGER FOR PLANEN s. 7
- Befolkningens aldersstruktur s. 7
- Statlige og regionale føringer s. 7
- Kommunal økonomi (2009) s. 7
- Kommunestruktur s. 7
- Regionale samarbeidsoppgaver s. 7

KOMMUNENS VISJONER SOM FELLES GRUNNLAG s. 8
- Visjonen utdypet som framtidsbilder 2022:
- En region det er godt å bo i og besøke s. 8
- En region der du kan jobbe, drive næring og studere s. 8
- En region som er miljømessig bærekraftig s. 9
- En kompakt region, nå og i framtiden s. 9

ANALYSE AV DAGENS STÅSTED s. 10
- Mosseregionens fremste fortrinn s. 11

REGIONALE UTVIKLINGSSTRATEGIER s. 12
- Boligbygging s. 12
- Næringsutvikling s. 13

PRIORITERTE SATSINGSOMRÅDER s. 14
- Levekår og folkehelse s. 14
- Verdiskaping og kompetanse s. 16
- Miljø og energi s. 18
- Arealdisponering og infrastruktur s. 22

REGIONENS AREAL- OG TRANSPORTLØSNINGER s. 24
- Senterstruktur: regionsenteret, områdesentrene og lokalsentrene s. 24
- Fire prinsipper for endret arealbruk s. 24
- Møte fylkesplanens arealrammer s. 24
- Arealrammer for det regionale grunnlaget. s. 26
- Boligbyggeprogram 2010 - 2022 s. 27
- Befolkningsutviklingen s. 28
- Strategier for næringsutvikling s. 30
- Nærmere om Mosseregionen som logistikk senter s. 31

SENTRUMSUTVIKLING s. 32
- Områdesentra og lokalsentra s. 32
- Regionsenteret s. 32

GRØNNSTRUKTUR s. 34
- Bakgrunn og føringer s. 34
- Overordnet grønnstruktur s. 34
- Lokal grønnstruktur s. 34

INFRASTRUKTUR s. 35
- Jernbane s. 35
- Buss s. 35
- Gang- og sykkelvei s. 35
- Bilvei s. 35
- Havn s. 35
- Moss Lufthavn Rygge s. 35

REGIONALE HENSYNSSONER s. 36
- Overordnet grønnstruktur s. 36
- Regional risiko og sårbarhet (Region-ROS) s. 37

PLANHORISONTEN MOT 2050. s. 38
(Alle arealbruksformål for utbygging er ikke vist)

KART s. 40 - 44

DEL 2 RÅDE KOMMUNE

1. INNLEDNING s. 46
1.1 Kommuneplanens samfunnsdel s. 46
1.2 Organisering/medvirkning s. 46

2. KOMMUNEPLANENS AREALDEL s. 47
2.1 Arealdelens innhold s. 47
2.2 Planforutsetninger s. 47
2.2.1. Statlige, regionale og lokale føringer s. 47
2.2.2. Befolkningsutvikling s. 47
2.3 Dagens situasjon og hovedutfordringer s. 48
2.4 Visjoner og mål s. 48

3. AREALFORMÅL s. 49
3.1 Bebyggelse og anlegg s. 49
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur s. 51
3.3 Grønnstruktur s. 52
3.4 Forsvaret s. 53
3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) s. 53
3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, m/tilhørende strandsone s. 54

4. HENSYNSSONER s. 55

5. KONSEKVENSUTREDNING. s. 55

6. AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER s. 55
§1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori s. 55
§1.1 Bestemmelser med krav om reguleringsplan s. 55
§ 1.1.1 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse bak strandsonen s. 55
§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse i strandsonen s. 55
§ 1.1.3 Unntak fra plankravet - Områder for fritidsbebyggelse s. 56
§ 1.1.4 Unntak fra plankravet - Landbruksbebyggelse s. 56
§ 1.2 Ubyggingsavtaler s. 56
§ 1.3 Tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak s. 56
§ 1.3.1 Tilknytningsplikt s. 56
§ 1.3.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering s. 56
§ 1.4 Rekkefølgebestemmelser s. 56
§ 1.5 Krav til bygg og anlegg s. 56
§ 1.5.1 Universell utforming s. 56
§ 1.5.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer s. 57
§ 1.5.3 Skilt og reklame s. 57
§ 1.5.4 Parkering s. 58
§ 1.6 Miljøkvalitet s. 58
§ 1.6.1 Støy s. 58
§ 1.6.2 Estetikk og landskapstilpassing s. 59
§ 1.6.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg s. 60
§ 1.7 Bevaring av bygninger og kulturmiljø s. 60
§ 1.8 Hensynssoner s. 60
§ 2 Bebyggelse og anlegg s. 60
§ 2.1 Områder for boligbebyggelse s. 60
§ 2.1.1 Generelt for boligbebyggelse s. 60
§ 2.1.2 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen s. 60
§ 2.1.3 Nåværende byggeområder for boligbebyggelse i strandsonen s. 61
§ 2.2 Områder for fritidsbebyggelse s. 61
§ 2.2.1 Generelt for fritidsbebyggelse s. 61
§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse bak strandsonen s. 61
§ 2.2.3 Fritidsbebyggelse i strandsonen s. 62
§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagfelt s. 62
§ 2.3 Byggeområder for næring s. 62
§ 2.4 Byggeområder fritids- og turistformål s. 62
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur s. 63
§ 4 Grønnstruktur s. 63
§ 5 Landbruk, natur- og friluftsområder (LNF) s. 63
§ 5.1 Landbruksbebyggelse s. 63
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone s. 63
§ 6.1 Forbud mot bygging og tiltak mv. langs sjø og vassdrag s. 63
§ 6.1.1 Unntak for byggeforbudet s. 64
§ 6.2 Ferdsel s. 64
§ 6.3 Innretninger i sjø og vassdrag s. 64
§ 6.4 Naturinngrep i sjø og vassdrag s. 64

7. AREALDELENS RETNINGSLINJER s. 64
7.1 Retningslinjer generelt, uavhengig av arealkategori. s. 64
7.1.1 Flomfare s. 64
7.2 Bebyggelse og anlegg s. 64
7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur s. 65
7.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) s. 66
7.4.1 Generelt s. 66
7.4.2 Næringsutvikling i landbruket s. 66
7.4.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL s. 67
7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse s. 68
7.4.3.2 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring s. 71
7.4.3.2.1 Boligeiendommer s. 71
7.4.3.2.2 LNF - Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet s. 71
7.4.3.2.3 LNF - Fritidsbebyggelse bak 100 meters beltet s. 71
7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone s. 72
7.6 Hensynssoner s. 72

8. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES s. 74

9. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE s. 75

DEL 3 VEDLEGG

s. 76

DEL 1 MOSSEREGIONENS FELLES PLANGRUNNLAG

Kommunene i Mosseregionens har siden 2006 hatt som mål å utarbeide kommuneplaner parallelt. Arbeidet skjøt fart som følge av fylkesplanens innspill til Mosseregionens planlegging. I 2009 – 2010 har kommunene samarbeidet både administrativt og politisk med å utforme et regionalt grunnlag som basis for rullering av kommunenes egne kommuneplaner.

FORUTSETNINGER OG FORMÅL FOR PLANSAMARBEIDET

Hovedforutsetningene:

1. Mosseregionen består av fire selvstendige kommuner som skal utarbeide egen kommuneplan på felles grunnlag
2. Det regionale plangrunnlaget inngår i alle kommuneplanene hva gjelder overordnet politikk og strategier
3. Det regionale plangrunnlaget bygger på fylkesplanen "Østfold mot 2050".

Det regionale plangrunnlaget er først og fremst et strategisk dokument. Mange viktige spørsmål som er reist i fylkesplanens detaljerte mål og anbefalinger behandles ikke i dette dokumentet men vil bli tatt opp i forbindelse med kommunenes økonomiske langtids-planlegging som fokuserer prioritering av konkrete tiltak.

Hovedformål: Bygge og vedlikeholde regionens gjennomføringskraft

For å bli mer attraktive for innbyggerne i Osloregionen må regionens myndigheter, næringsliv og frivillige organisasjoner sammen utvikle felles mål og vise vilje til å samarbeide for å øke regionens gjennomføringskraft



De langsiktige målene og strategiene for levekår og folkehelse, Miljø og energi, Verdiskaping og kompetanse og areal og transport er felles basis

Regionens utvikling er avhengig av at den samlede kraften som byen, tettstedene og landskapet profileres og
utvikles med. Myndighetene, næringslivet og or-ganisasjonene har et klart oppdrag i å "lage regionen vår større gjennom samarbeid" snarere enn å arbeide hver for seg.



VIKTIGE FORUTSETNINGER FOR PLANEN

Befolkningens aldersstruktur

Andelen eldre i kommunenes befolkning er sterkt økende. Det vil være et "permanent" behov for investeringer og økt bemanning innen flere og varierte tilbud i helse- og omsorgsarbeidet. Dette vil innebære betydelige merkostnader for kommunene. Den økonomiske utfordringen vil bli forsterket av at antallet innbyggere med pensjon vil øke raskere enn antallet yrkesaktive skatteytere. Kostnadsøkningen innenfor pleie- og omsorgssektoren vil med andre ord øke raskere enn veksten i skatteinntektene. Det er uvisst i hvilken grad kostnadsveksten vil bli kompensert gjennom statens rammetilskudd.

Mosseregionen har de siste 10 årene hatt en nedgang i antall personer i aldersgruppen 25-39 år på 6,3 %. På landsbasis gikk antallet personer i denne aldersgruppen ned med bare 2,7 %. I Rygge var det en tilbakegang på hele 20 %. Det blir viktig å snu denne negative utviklingen.

Statlige og regionale føringer

Innenfor alle viktige arbeidsområder er kommunens virksomhet styrt gjennom statlige regler og ressurser og av en regional politikk som til enhver tid bestemmes av det regionale forvaltningsnivået. Kommunen opplever generelt at den økonomiske handlingsfriheten er begrenset. Handlingsfriheten snevres inn både av rettigheter som er vedtatt av statlige myndigheter og omfanget av innbyggernes forventninger.

Med unntak av helse- og omsorgsområdet forventes ikke større endringer i oppgavefordeling mellom det nasjonale, regionale og lokale forvaltningsnivået som vil påvirke kommunens oversiktsplanlegging i de nærmeste årene.

Den regionale politikken som er utformet av fylkeskommunen gjennom fylkesplanen er gitt en tydeligere samordnende funksjon av så vel kommunenes som statens planlegging.

Kommunal økonomi (2009)

Den lokalpolitiske hverdag preges ofte av korte tidshorisonter, endrede oppgaver og forventningspress fra mange. Kommunene opplever at innbyggernes forventninger om kommunale tjenester øker raskere enn de økonomiske rammene. Den lokalpolitiske hverdag preges av "aksjoner og korte tidshorisonter". Skatteinntektene (på inntekt og formue) for de fire kommunene i regionen varierte i 2009 mellom 96,1 (Rygge) – 94,1 % (Moss) av landsgjennomsnittet (etter inntektsutjevning).
Høye finanskostnadene (renter og avdrag) vil fortsatt være en belastning på driftsbudsjettene og bidra til å redusere kommunenes økonomiske handlefrihet.
Statens rammetilskudd (ekskl. skatteutjevningen) – som etter inntektssystemet reflekterer kommunenes utgiftsbehov - varierte mellom 8.633 (Moss) og 10.069 kr / innb. (Råde)

Kommunestruktur

Kommunene anser ikke at tiden er moden for å diskutere endringer i kommunestrukturen i forbindelse med denne rulleringen av kommuneplanene.

Kommunene i regionen har en felles historie. Men dagens kommunegrenser er ikke tilpasset den funksjonelle planleggingen som fylkes- og statsmyndigheter forutsetter. Den langsiktige planleggingen må derfor ivareta både en felles utviklingsstrategi og ulikhetene mellom lokalsamfunnene innenfor de rammene som fylkesplanleggingen trekker opp.

Regionale samarbeidsoppgaver

Regionens kommuner ser utover Østfold i forbindelse med sin langsiktige planlegging. De viktigste premissene for areal-- og transportplanlegging må i mange sammenhenger sees innenfor hele sydkorridoren (Oslo – Follo - Ytre Østfold) og Osloregionen forøvrig

Kommunestyrene har besluttet at det praktiske samarbeidet mellom kommunene skal utvides ytterligere:

- på det administrative plan
- innenfor tjenesteproduksjon for eksempel samhandlingsreformen, boligsosialt program, folkehelse og frivillighetsarbeidet

KOMMUNENS VISJONER SOM FELLES GRUNNLAG

Kommunene har tidligere utarbeidet visjoner for egen utvikling. Visjonene understreker hvor viktige regionens fremste naturgitte kvaliteter og opplevelsesmuligheter kan bli som grunnlag for framtidig utvikling:

RYGGE KOMMUNE
Rygge skal være en selvstendig, landlig kommune i vekst og utvikling bygget på medansvar og med livskvalitet for alle.

RÅDE KOMMUNE
Råde skal være en kommune der livs- og miljøkvalitet er grunnleggende forutsetninger for all virksomhet og planlegging.

VÅLER KOMMUNE
Våler kommune skal være en kommune der livsgrunnlaget for alt levende liv skal være best mulig

MOSS KOMMUNE
Moss skal fremstå som den gode by som er fremtidsrettet og som legger avgjørende vekt på kunst, kultur og design

Regionens visjon er en sum av disse:

Mosseregionen
- mest attraktiv ved Oslofjorden

VISJONEN utdypet som FRAMTIDSBILDER 2022:
Mosseregionen framstår som "blant de mest attraktiv ved Oslofjorden." Regionen er kjent for kraften i samarbeidet mellom, de frivillige organisasjonene næringslivet og myndighetene. Kommunene samarbeider om kort- og langsiktige løsninger for innbyggere, næringsliv, miljø og areal slik at kvalitetene som gir regionen dens særpreg og attraktivitet ivaretas og videreutvikles. Debattene preges av tillit mellom regionens aktører og entusiasme i alle miljø.

En region det er godt å bo i og besøke

Regionen er et godt sted å bo for alle innbyggere og mennesker som bor her. Regionen har et variert boligtilbud både i bymessig eller mer landlige omgivelser.

Regionen tilbyr et mangfold av sosiale og kulturelle aktiviteter til innbyggere og besøkende.

Regionen har gode rekreasjonsområder med nærhet og tilgjengelighet for alle til sjøen, Vansjø, skog og idrettsområder. Områdene gir mulighet for friluftsliv med overnattingstilbud, ryddige strender og bading i rent vann, båtliv, jakt, fiske, samt treningsmuligheter for organiserte og uorganiserte.

Regionens by- og tettsteder gir muligheter for kulturopplevelser og har gode handle- og serveringsmuligheter.

"Moss 1814" ble kjent under feiringen av 200-år markeringen for Mossekonvensjonen. Mer enn 20.000 besøker arrangementene Momentum og "Moss 1814" regelmessig. Arrangementene er de sentrale, faste kulturarrangementene på Oslofjordens østside. Regionen vekker internasjonal oppmerksomhet for sin satsing på "Talentenes Arena" innen idrett og kultur. "Mosseregionen" er for mange synonymt med "Muligheter for alle unge som kan og vil".

En region der du kan jobbe, drive næring og studere

Regionen tilbyr et mangfold av arbeidsplasser og muligheter for etter- og videreutdanning og internasjonale studier.

Beliggenheten ved E6, jernbane, havn og flyplass med gode og effektive transportløsninger for både gods og personer, er en av hovedgrunnene til at regionen har fått mange nye innbyggere og virksomheter. Innen regionen er det korte reiseavstander til jobb, studier, kultur- og friluftsopplevelser. Store deler av Oslofjordområdet nås i løpet av en halv time med både bane og bil.

Regionen tiltrekker seg høykompetent arbeidskraft til de attraktive arbeidsplassene innen kunnskapsbaserte næringer. Tilbudene innen opplevelsesnæringene er nær doblet siden 2014. Mange av regionens studenter har deltidsjobber her.

Lokaliseringstilbudene gir "klyngefordeler" i mange bransjer. MLR er et regionalt knutepunkt og en motor for næringsutviklingen i Osloregionens sydkorridor. NHO understreker igjen i sin årsmelding hvor viktig MLR er for næringsdrivende og innbyggere. Betydningen for både nyetableringer og innovasjon understrekes.

Etter- og videreutdanningstilbudene i Campus Moss byr stadig på utviklingsmuligheter og gir studenter tilgang tilnasjonale og internasjonale utdanningstilbud.

En region som er miljømessig bærekraftig

Regionen ivaretar sine innbyggere ved å tilby ren luft og rent vann.

Regionen ivaretar verdenssamfunnet ved å innfri sine forpliktelser som bærekraftig innen energibruk og klimagassutslipp.

Regionen har opprettholdt sitt naturmangfold innen flora og fauna.

Regionen ivaretar og drar nytte av sitt kjente herregårds- og kystlandskap på en måte som opprettholder identiteten for kommunene og regionen.

Regionen framstår som en foregangsregion innen klima-/ energiarbeid.

En kompakt region, nå og i framtiden

Regionen utnytter sine arealer effektivt slik at kompaktheten med de særpregede kvalitetene for landskap, by og natur opprettholdes.
Regionen har et bevisst forhold til at kommende generasjoner også skal kunne bo, arbeide i- og utvikle sine nærområder.
Regionen har et effektivt transportsystem som utnytter kompaktheten innad i regionen, men som samtidig ivaretar kvalitetene ved nærheten til hovedstaden og også til resten av Europa.

Vi tror at den viktigste ”konkurransen” mellom kommunene som sogner til Oslofjorden vil være ”kampen om de unge, kloke hodene” Både for å bedre ballansen mellom ungre og eldre og skape grunnlag for framtidig næringsutvikling.

Regionen har mange gode forutsetninger for å framstå som ”attraktiv” både for næringsliv og boligsøkende. Regionen er attraktiv for unge familier som etterspør boliger med enten ”bymessige fordeler og få bymessige ulemper” eller boligmiljø i mer landlige omgivelser.



ANALYSE AV DAGENS STÅSTED

I de tidlige fasene i plansamarbeidet (2007) ble det utført en analyse av regionens styrker og muligheter, trusler og svakheter. Visjonen, framtidsbildene og ståstedsanalysen er grunnlaget for regionens utviklingsstrategier. Tabellen nedenfor er et konsentrat av denne prosessen:

STYRKER	SVAKHETER
• Historien, kulturlandskapet og byen • Infrastrukturen, knutepunktene og terminalene • Beliggenhet, valgmuligheter og tilgjengelighet i og til de øvrige tilbudene i Osloregionen • Opplevelser, kultur, og natur • Mange, varierte og robuste lokalsamfunn	• Presset offentlig økonomi • Lav bruk av kollektive transportmidler • Presset trafikksystem • Lav FOU aktivitet • Næringsstruktur • Utdanningstilbud • Næringspolitikk • Utydelig omdømme
MULIGHETER	**TRUSLER**
• Ungdomssatsing ”Talentenes arena” • Intermodale transportknutepunkter MLR, MH, NSB • Beliggenheten i Oslofjorden vinne kompen om de ”kloke hodene” • Campus Moss • Kunsten og Galleriene • Offensivt samarbeid innen og utenfor regionen. Samhandling mellom offentlig / privat / frivillig sektor • Nærings- og kompetanseklynger, for eksempel ”logistikk”	• Aldersstruktur, balanse tærende og nærende • Transportsystemet og uløste utfordringer • Forurenset Vansjø • Liten samhandling mellom offentlig / privat / frivillig sektor • Liten gjennomføringskraft som følge av liten tillit mellom mange aktører • Klimaendringene • Liten handlingsfrihet, må fokusere ”reparasjon”





Mosseregionens fremste fortrinn

Beliggenhet. Regionen har en særdeles gunstig kommunikasjonsmessig beliggenhet i Oslofjord-området. Tverrforbindelsen over fjorden som knytter sammen E6 og E18. Jernbane- og sjøtrafikken møtes i Moss havn og Moss Lufthavn Rygge utvikles som en regional flyplass med betydning langt utover fylkets grenser.

Tilgjengelighet Innbyggere og næringsliv i alle kommuner har god tilgjengelighet til arbeids-, utdannings- og opplevelsestilbud i hele Oslofjordområdet. Næringslivet vil ha bedre tilgjengelighet til transport- og logistikkløsninger her enn i de fleste andre steder.

Moss lufthavn Rygge. Flyplassen anses å være en viktig motor for utviklingen i regionen, fylket og korridoren mellom Oslo og Gøteborg. Fylkeskommunen har på regionrådets oppfordring utarbeidet en analyse av mulige strategier for flyplassrelatert næringsutvikling og ideer for den detaljerte fysiske planleggingen. Analysene og tilrådningene kan tilføre regionen nye fortrinn i "kampen om hodene og bedriftene i osloregionen".

Moss havn. Moss havn er en del av det nasjonale stamnettet for sjøtransport. Denne statusen skyldes at havna er blant de største containerhavnene og at det finnes muligheter for å utvikle havneområdet som en terminal for båt, vei og bane transport.

Historie. Regionen har en lang historie med utvikling av næringsliv, byer og tettsteder. Industri- og produksjonsmiljøene er under stadig omskifting. Næringsmiddelindustrien er stor. Tettstedene Karlshus, Halmstad, Kirkebygda og Våk, Moss sentrum, og Kambo ligger langs jernbanelinjen og E6. De tradisjonelle lokalsentra i Saltnes, Larkollen, Vang, og Svinndal er viktige for bosettingsmønstret og –tilbudet i regionen.

Natur og kultur. Raet og landskapet mellom raet og Oslofjorden er et særdeles rikt kulturlandskap med eksepsjonelle vilkår for landbruksproduksjon. Strandsonene langs Oslofjorden og områdene rundt Vansjø er særdeles attraktive rekreasjonsarealer med stort innslag av fritidsboliger for regionens innbyggere og besøkende fra et stort oppland.

REGIONALE UTVIKLINGSSTRATEGIER

Mosseregionen har en overordnet strategi for denne planperioden:

Hevde seg i kampen om hodene i Oslofjordområdet

Fylkesplanen legger til grunn en moderat befolkningsvekst på ca. 1 prosent per år. Over en periode på 40 år kan regionens innbyggertall stige til ca. 80.000 personer. Fylkesplanens prognose er sammenfallende med de beregninger som ligger til grunn for areal- og transportplanleggingen i Osloregionen. Fylkesplanen forutsetter at veksten skal skje i byområdet og områdesentrene Karlshus, Halmstad, Våk og Kirkebygda.

Mosseregionen legger til grunn en noe høyere befolkningsutvikling enn fylkesplanen fordi:

- Det er transporteffektivt og dermed sannsynligvis bærekraftig for hele Osloregionens sydkorridor at Mosseregionen legger opp til en sterkere innflytting.
- Transportknutepunktene vei, bane, havn og flyplass gjør at regionen er attraktiv som etableringssted
- Etablerte by- og tettstedsområder med attraktive bo- og arbeidstilbud og korte reiseavstander til store arbeidsmarkeder
- Rike natur- og kulturområder, som til sammen gir grunnlag for opplevelser og gode levekår

Regionens utviklingsmuligheter er avhengig av den måten og kraften knutepunktene utvikles med.
I framtidens kamp om arbeidskraften er det knutepunktene og den måten de kan betjene innbyggerne på (privat og offentlig service, livskvalitet, arbeid, rekreasjon i form av kultur og natur) samt Mosseregionens omdømme som er de viktigste konkurransefortrinnene for regionen.
Den overordnede strategien krever et tett samarbeid mellom de fire kommunene slik at ikke de historisk gitte administrative grensene hindrer funksjonelle løsninger.

I Regionens kommuner samarbeider for at regionen skal være et svært attraktivt bosted og etableringssted for omkringliggende regioners innbyggere og næringsliv.

II Verdiskaping, levekår og miljø skal balanseres slik at de til sammen er drivkraften i regionens så vel som lokalsamfunnenes utviklingsprosesser.

Mulighetene for å skape en positiv utvikling for både innbyggere, næringsliv og kommunene er gode også på lang sikt dersom avveiingen mellom vernehensyn og funksjonell utvikling av by- og tettstedsområdene har sterk vekt på utvikle funksjonsdyktige tettsteder i et langsiktig perspektiv.

- *Regionen er et svært attraktivt etableringssted for både innbyggere og næringsliv i Osloregionen*
  - *Transportknutepunktene nyttes aktivt for å etablere nye virksomheter og bedriftsklynger*
  - *Posisjonen som attraktivt bosted for Osloregionens innbyggere befestes ved en bevisst og langsiktig bygging av patriotisme og markedsføring av regionens muligheter og kvaliteter.*

Boligbygging

Kommunene i regionen vil samarbeide om å utarbeide felles boligbyggeprogram og innta en offensiv holdning når det gjelder å tilrettelegge et boligtilbud for alle boligsøkere ved å sikre flere boliger med livsløpsstandard, utleieboliger, boliger for vanskeligstilte og rimelige etableringsboliger.

Kommunene vil sammen utrede opplegg for planlegging og gjennomføring av arbeidet med fortetting og omdisponering av eksisterende tettstedsareal.

Ambisjonen er å utvikle tilpassede, konkrete opplegg for alle tettstedsområdene, jfr. innspillene i "Tettsteder i Mosseregionen", referansedokument 5.
Ambisjonen er å sammenholde disse to arbeidene med et boligsosial handlingsplan som også tar opp i seg mål og tiltak under folkehelsearbeidet og frivillighetsarbeidet.

Næringsutvikling

Mosseregionen er blant landets mest attraktive næringsregioner, jfr. NHO attraktivitetsbarometer. Alle næringskategorier er representert i regionen. Utviklingen i antall arbeidsplasser i ytre Østfold etter 2000 er litt lavere enn landsgjennomsnittet. Nettopendling ut fra regionen er 13 % i samme periode. Arbeidsmarkedsintegrasjonen (hvor godt er arbeidsmarkedet i regionen integrert i arbeidsmarkedet utenfor) er høyere i Mosseregionen enn fylkets øvrige regioner. Høy arbeidsmarkedsintegrasjon er viktig for mulighetene for innflytting og pendling.

Både næringsliv og politiske myndigheter i regionen understreker at:

- Regionen må utvikle næringsarealer for ulike bransjegrupper parallelt
- Den enkelte bedrift som etablerer seg i nye områder må sikres tilstrekkelig areal slik at bedriften har optimale muligheter for rasjonell drift/logistikk og sikrer framtidig ekspansjon i tilstrekkelig grad

Kommunene er enige om at disse hovedstrategiene skal legges til grunn:

1. Utvikle attraktive sentrumsområder i byen, tettstedene og i lokalsentra som gir plass for de næringsaktiviteter som hører hjemme i "levende, attraktive sentra.

2. Nye ervervsområder planlegges med god tilgjengelighet og nærhet til viktige trafikknutepunkter.

   a. Ved Moss Lufthavn Rygge med funksjon "flyplassrelaterte og kunnskapsbaserte" virksomheter og som viktig virkemiddel for "utvikling av MLR som viktig motor for næringsutvikling i fylket og Osloregionens sydkorridor

   b. I området med direkte tilknytning til E-6 og rv.19 som både gir god forbindelse til både havn/jernbane og hovedveinettet

   c. En fortsatt gradvis videreutvikling i og ved de eksisterende næringsområdene i Råde (Missingmyr, Åkebergmosen, Jonsten)

   d. Fortsatt utbygging av Våler Næringspark for plasskrevende bedrifter og anlegg som kan ligge mer perifert i forhold til hoved-infrastrukturen



PRIORITERTE SATSINGSOMRÅDER

LEVEKÅR OG FOLKEHELSE

HOVEDMÅL: I 2022 preges Mosseregionen av levende lokalsamfunn med aktive og engasjerte innbyggere og velfungerende og målrettede tjenester.

Status og hovedutfordringer

Regionen er et godt sted å bo, hvor innbyggerne trives. Mosseregionen kommer likevel dårlig ut på den tradisjonelle levekårsindeksen.

Forebyggende og helsefremmende arbeid i regionen skal bidra positivt for den enkelte og for samfunnet. Et aktivt folkehelsearbeid i regionen kan medvirke til prosesser som bedrer levekårene. Dette bør skje gjennom et samarbeid med Østfoldhelsa og i samspill med frivillig sektor i lokalsamfunnet.

Andelen eldre vil øke betydelig i årene som kommer. Helse- og velferdstjenestene må tilpasses denne utfordringen. Det vil resultere i et ytterligere press på kommunal økonomi og tjenesteyting. Det varsles om en opptrapping av helsearbeidet i kommunene gjennom den kommende kommunehelsereformen.

Befolkningsutviklingen har vært dominert av høy innvandring fra utlandet. Dette medfører utfordringer knyttet til integrering og inkludering. Samtidig gir innvandringen muligheter på mange områder hvis man lykkes i å utnytte den kompetansen innvandrerne representerer. En vellykket integrasjon blir vesentlig.

Det er også en levekårsutfordring å øke utdannings-nivået for å redusere sosiale helseforskjeller. Flere må fullføre videregående skole og øvrig utdanning. Her gjelder tidlig innsats knyttet til språkferdigheter ved skolestart, særlig blant minoritetsspråklige, for ikke å bli skoletapere fra første skoledag.

Kommunene har et nært samarbeid seg imellom og med andre fagmyndigheter angående rusforebyg-gende, ulykkesforebyggende og helsefremmende arbeid. Dette arbeidet må videreføres og utvikles. Fylkesplanens hovedtema ”Trygge Østfold” er en viktig måte å arbeide på som forebyggende og helse-fremmende grep. Den enkelte kommune har flere tiltak som er i gang på dette området – både hver for seg og i samarbeid. Arbeidet må videreutvikles og innarbeides i de/den kommende planstrategien.

Delmål: Sosial rettferdighet og livskvalitet for alle.

Strategier: aktivt folkehelsearbeid

- utjevne levekårsforskjeller
- satse på fysisk aktivitet i Vansjøområdet
- etablere sosiale møteplasser for alle aldersgrupper i nærmiljøene

Delmål: Positiv sosial kapital og god integrering i et samarbeid med frivillig sektor.

Strategier: felles frivillighetspolitikk

- samarbeide om etablering av frivilligsentraler og stimulere til økt støtte og samordning med frivilligheten
- belønne frivillig innsats som legger til rette for sosial og kulturell integrering
- utvikle lokale kraft- og kultursentre
- ha fokus på den enkelte innbyggers betydning for fellesskapet

Delmål: Selvhjulpne eldre gjennom fysisk planlegging og styrket sosial aktivitet.

Strategier: For forebyggende og helsefremmende innsats:

- at eldre kan bo lengst mulig hjemme i universelt utformet bolig
- etablering av alternative boformer i nærmiljøet
- at eldre hjelper eldre
- motivasjon og tilrettelegging for fysisk aktivitet

Delmål: Økt vekst og kompetanse gjennom et flerkulturelt samfunn.

Strategier: integrering av økende andel innvandrere:

- tidlig innsats i språk- og samfunnsopplæring
- ivaretakelse og utnyttelse av de ressursene som innvandrerne representerer
- etablering av flerkulturelle arbeids- og fritidsarenaer.

Delmål: Universelt utformede møteplasser og uteområder for allmenn bruk med Vansjø som senter for friluftsaktivitet.

Strategier: Stedstilknytning og tilhørighet

- det etableres varierte boligformer i boligfelt, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og kulturer.
- det etableres gode møteplasser og lekeområder med attraktiv plassering
- kulturhistorien gjøres allment kjent, synlig og tilgjengelig
- det etableres gang- og sykkelstier med framkommelighet hele året
- det etableres kollektive reisemåter tilgjengelig hvert kvarter

Delmål: Styrking av det forebyggende og helsefremmende arbeidet for å dempe veksten i offentlig tjenesteproduksjon innen helse- og omsorgsområdet.

Strategier: møteutfordringer innen helse- og omsorgsområdet

- tverrfaglig styrking og samarbeid i samsvar med samhandlingsreformen
- forsterket forebyggende innsats mot de eldste eldre
- samarbeid om aktuelle tjenester og utarbeide en felles handlingsplan
- et felles utviklingsarbeid for utvikling av kvalitet i tjenestene
- Trygge Østfold

Delmål: Barn og unge skal vokse opp i utviklende miljøer og bidra aktivt i lokalsamfunnene.

Strategier: Gode allmenne tilbud til alle barn og unge.

- tilrettelegging av tidlig innsats for utvikling av helhetlige kommunale tjenester
- regionalt fokus på planlegging av utdanningsløpet fra barnehage til videregående skole
- tilrettelegging for fleksibilitet til familiens beste i forhold til valg av skole og barnehage
- regionale kultur- og idrettsanlegg for fleksibel bruk
- felles innsats innen kulturnæringene, kulturskole og leirskoletilbud
- styrking av lavterskelaktivitetene for å bidra til økt fysisk og sosial aktivitet



VERDISKAPING OG KOMPETANSE

HOVEDMÅL: Mosseregionen skal ha et bærekraftig næringsliv

Status og hovedutfordringer

Mosseregionens beliggenhet nær Oslo og funksjon som et transportmessig knutepunkt, gjør regionen attraktiv for innflytting og gir kulturvirksomheter og næringsliv et stort marked å henvende seg til. Næringslivets sammensetning endres i pakt med nasjonale og internasjonale trender.

Utfordringer for Mosseregionen er å vinne konkurransen om å tiltrekke seg nye bedrifter. Næringslivets utfordring er også å få til knoppskyting i eksisterende bedrifter. Kundefokus og tilrettelegging av flere samtidige næringsområder er en nødvendighet for regionen.

Delmål: Primær- og opplevelsesnæringene i Mosseregionen skal styrkes. Arbeidsplasser kan etableres og videreutvikles gjennom å tilrettelegge for at innbyggere og besøkende får tilbud om unike opplevelser i hele regionen.

Strategier:

- utvikle tilbudet for å tiltrekker seg nasjonale og internasjonale gjester som ønsker å vandre, sykle, bade og oppleve kunst og kultur.
- videreutvikle kunstbyen Moss som det regionale kunst- og kultursenteret
- forvalte Vansjø som villmark som sammen med herregårsdslandskapet skal tilby unike rekreasjonstilbud og – muligheter
- tilby badestrender, båtplasser og overnattingsmuligheter med høy standard
- utvikle og styrke nye næringer med basis i landbruket, lokalt foredlet og kortreist mat, samarbeid mellom produsenter og næringsmiddelindustri m.m.



Delmål: Bidra til å styrke næringslivets og offentlige myndigheters bruk av FoU og tilby etter- og videreutdanning.

For å øke kompetansen i næringslivet og utvikle nye arbeidsplasser må regionen samarbeide med utdanningsinstitusjoner og andre organisasjoner. FoU-satsingen (forskning og utvikling) styrker samspillet mellom næringsliv, instituttsektoren og universitet/høyskole (UoH) innenfor satsingsområdene:

Strategier:

- Næringslivet og offentlige myndigheter bidrar til utvikling av Campus Moss og Oslofjordalliansen ved å be nytte og bidra til utvikling av tilbudet.
- klima, miljø og energi (nye forretningsmuligheter og miljøvennlige løsninger)
- aldring, helse og omsorg (samarbeid mellom bedrifter og helseinstitusjoner)
- kunnskapsbasert etablering og bedriftsutvikling (nye kompetansearbeidsplasser)
- bredt tilbud innenfor voksenopplæring og videregående opplæring, herunder fagopplæring og lærlingordninger for å styrke alle elevers rett til videregående opplæring.

Delmål: Utvikle knutepunktene (jernbanestasjoner, havn og flyplass) som motorer for næringsutvikling i regionen.

Mosseregionen ligger sentralt i forhold til markedet i inn og utland. Gjennom god infrastruktur kan vi skape gode forutsetninger for vekst i næringslivet.

Strategier:

- Mosseregionen utvikles som ett av de viktigste logistikk- knutepunktene for land- og sjøbasert transport på Østlandet.
- Mosseregionen skal utvikle flere næringsområder parallelt for å skape attraktive områder for flere næringsklynger
- næringsområdene med lett tilgjengelig fra kommunikasjonsknutepunktene E6, jernbanestasjoner, havn og flyplassen
- MLR skal utnyttes som en viktig katalysator for næringsutvikling i Østfold

Delmål: Mosseregionen skal framheve og formidle de kvaliteter som er viktige for næringsliv, innbyggere og gjester (omdømme).

Strategier:

- Kommunene, organisasjonene og næringslivet skal sammen skape den mest attraktive regionen ved Oslofjorden
- omdømmet bygges ved felles utvikling av Moss by og tettstedene i regionen slik at innbyggerne er gode ambassadører for Mossregionen
- profilering av Mosseregionen bygger på temaene sjø, kultur og nærhet

Delmål: Kultur- og idrettsaktivitetene i Mosseregionen skal gi tilbud til både bredde og elite.

Mosseregionen har et felles kultur- og idrettsliv på tvers av kommunegrensene som kan vokse gjennom samarbeid om utbygging og drift av anleggene.

Strategier:

- Mosseregionen skal samarbeide om enkeltanlegg av regional betydning.
- Mosseregionen er ”Talentenes Arena” innenfor kultur og idrett, der det drives frem juniortalenter i nasjonal og internasjonal toppklasse
- Parkteatret som regionalt kulturhus
- Punkt Ø med Galleri F-15 og Momentumbiennalen, innarbeides som en av Norges ledende kunstinstitusjoner
- det etableres aktiviteter og en institusjon som bygger på den historiske plattform for Mossekonvensjonen og fredsarbeid

MILJØ OG ENERGI

HOVEDMÅL: Mosseregionen skal bidra til reduksjon av utslipp av klimagasser både mht mobile og stasjonære utslipp i tillegg til prosessutslipp knyttet til avfall og landbruk.

Status og hovedutfordringer

Mosseregionen er preget av vekst og arealbruks-konflikter. Dette medfører store utfordringer for miljøkvalitetene knyttet til biologisk mangfold, friluftsliv og rekreasjon. Spesielt gjelder det den sårbare strandsonen, men også Vansjø som er Mosseregionens store felles frilufts- og rekreasjons-område og andre felles større friluftsområder som for eksempel Mossemarka. Natur- og kulturlandskapet er særlig verdifullt. Summen av dette er at endringer i arealbruk i regionen krever at mange hensyn veies mot hverandre.

Kommunene i Mosseregionen er alle med i MOVAR og har felles avfallsbehandling. Det er i dag en økt miljøpolitisk interesse for redusert avfallsproduksjon, økt kildesortering og miljøvennlig avfallshåndtering forøvrig. En felles og mer miljøvennlig avfallspolitikk etterstrebes.

Klima og energi delmål :

Energibruk og klimautslipp i regionen skal være bærekraftig. Regionen skal være robust i forhold til forventede klimaendringer.

Strategier:

- Det skal sikres gode rammevilkår for produksjon og levering av fornybar energi og kommunen skal være pådriver for etablering av fjernvarme.
- Elektrisitet til oppvarming skal minimaliseres og fossilt brensel til oppvarming skal fases ut. Miljøvennlig for nybar energi som f.eks biobrensel skal benyttes som erstatning.
- El forbruket samlet skal ikke øke ut over nivået i 2009.
- Det skal etableres en energivennlig (regional)utbyggingspolitikk.
- Det skal legges til rette for bruk av miljøvennlige transportmidler gjennom styrking av kollektivtransporten og etablering av gang- / og sykkelveier.
- Transportbehovet med forurensende transportmidler skal reduseres.
- Regionens kommuner skal foreta miljøriktige innkjøp/ ha en miljøvennlig innkjøpspolitikk.
- Planlegging og utbygging i regionen skal ta høyde for klimaendringene for å redusere konsekvensene for mennesker, miljø - og materielle verdier.



Utvikling og bevaring av Vansjø som villmarks- og naturområde Delmål: Økt tilrettelegging av Vansjø som rekreasjonsområde med mål om gode naturopplevelser og folkehelsegevinster for lokalbefolkning. Villmarkspreget uten oppsplitting av de ubebygde delene rundt sjøen skal beholdes.

Vassdraget er en ressurs for opplevelsesnæringen og skal utnyttes innenfor en bærekraftig ramme med fokus på sjøens mange verdier innenfor miljø og biologisk mangfold.

Strategier:

- Vansjøs verdi som rekreasjonsområde er avhengig av tilfredsstillende vannkvalitet.
  Alt pågående arbeid rundt Vansjø innenfor vannområde Morsa må fortsatt vektlegges og prioriteres.
- Økt tilrettelegging for friluftslivet må ha som mål å redusere slitasje og kanalisere trafikk bort fra sårbare områder
- La offentlig ervervede og leide friluftsområder være de viktigste områdene for økt bruk
- vilt og biologisk mangfold sikres for å ivareta sårbare arter og naturtyper
- Fornye renovasjonsordningen, formidle gode holdninger og fremme bærekraftige adferdsmønstre



Bevaring og videreutvikling av en overordnet grønnstruktur delmål: Mosseregionen skal ha en sammenhengende og variert blå-grønnstruktur som ivaretar kulturhistoriske og estetiske verdier, opprettholder naturmangfoldet og som tilrettelegger for helsefremmende livsstil og friluftsliv for alle.

Strategier:

- Kartlegge og verdivurdere grønnstruktur i Mosseregionen, herunder utarbeide temakart for grønnstruktur i tettstedene, temakart for biologisk mangfold og felles grønnstrukturplan.
- Utarbeide kriterier for bevaring, etablering og reetablering av ny grønnstruktur i byggeområdene med fokus på folkehelse, trivsel og tilgjengelighet.
- Styrke og sikre grønne forbindelseslinjer mellom strandsonen, kulturlandskapet og marka, og sikre verdifull grønnstruktur mot oppdeling og gjenbygging.
- Vern av grøntområder og dyrket mark ved kompakt by- og tettstedsutvikling i tråd med fylkesplanen.
- Utarbeide strategier for bekjempelse av fremmede arter og bevaring av sårbare arter.
- Utarbeide hensynssone i tilknytning til Vansjø som skal sikre at alle områder ved vann og vassdrag utenom tettsted skjermes mot utbygging.
- Sikre og forbedre tilgjengelighet til kultur- og naturlandskapet for allmennheten,

En felles miljøvennlig avfallspolitikk delmål: Utvikling i total mengde avfall per innbygger i regionen skal reduseres i planperioden 2010-2021

Strategier:

- Redusere restavfall 2010-2021 med 10 % per innbygger. Øke materialgjenvinning
- Energien som genereres fra avfallet skal så langt det er mulig benyttes i egen region.
- Utarbeide felles avfallsplan.

Delmål: Vannforekomstene i Mosseregionen (både vassdrag, grunnvann og kystvann) skal ha god kjemisk og økologisk status

Strategier:

- Vannkvaliteten i alle vannforekomster skal klassifiseres.
- Påvirkninger av vannkvaliteten skal identifiseres.
- Tiltaksplaner skal utarbeides for vannforekomster som ikke tilfredsstiller kravene til god vannkvalitet.
- Overvåkning av vannforekomstene skal foretas regelmessig.

Tilfredsstillende lokal luftkvalitet delmål: Luften i Mosseregionen skal tilfredsstille nasjonale retningslinjer for lokal luftkvalitet

Strategier:

- Hvis resultater fra beregninger og målinger viser overskridelser av nasjonale retningslinjer skal det settes i gang tiltak for å bedre luftkvaliteten



En bærekraftig forvaltning av kystområdene delmål: Kysten i Mosseregionen skal forvaltes på en måte som sikrer og forbedrer folks tilgjengelighet i strandsonen, ivaretar viktige leve- og oppvekstområder for planter og dyr og bevarer verdifullt kultur- og naturlandskap på lang sikt.

Strategier:

- De mest attraktive områdene i strandsonen skal trygges og tilrettelegges for allment friluftsliv på en måte som ikke fører til unødig slitasje og forstyrrelse for planteliv, dyreliv og kulturminner.
- Regionen skal ha en streng praksis i kystsonen for å stanse nedbygging og sikre god tilgjengelighet for allmennheten, herunder prioritere oppfølging og fjerning av ulovlige tiltak og stengsler i strandsonen.
- Bevare soner med verdifull eller høy biologisk produksjon på land og i sjø, som gruntvannsområder, randsoner, sjøområder med ålegrasforekomster og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi. Hensynet her skal vektlegges sterkere enn hensynet til utøving av friluftsliv.
- Utarbeide strategier for å kartlegge og bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i regionen.
- Sikre en vannkvalitet som gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helserisiko.
- Det skal arbeides for å heve standarden på miljøvern, kildesortering, bunnstoffoppsamling mv. i småbåthavnene.



AREALDISPONERING OG INFRASTRUKTUR

HOVEDMÅL: Mosseregionen skal ha en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling gjennom effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur og langsiktig bærekraftig forvaltning av arealressurser.

Status og hovedutfordringer

Bortsett fra Våler kommune, har de øvrige kommunene i regionen begrensede arealreserver for utbyggingsformål p.g.a. konflikter med jordvern, natur- og kulturlandskap og "strandsone" mot sjø og vassdrag. På grunn av stor befolkningstetthet knytter det seg dessuten betydelige friluftsinteresser til gjenværende skogområder.
Kommunene i Mosseregionen har derfor de senere år utarbeidet sine arealplaner i tråd med prinsippene i "rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging", hvor utvikling av byområdet Moss, samt utvikling av øvrige kommunesentre og lokalsentre har stått sentralt i areal- og transportpolitikken, og således for valg av utbyggingsmønster. Den nye fylkesplanen forsterker dette ytterligere gjennom sin areal- og transporteffektivitetsmodell sett i et 40 års perspektiv, og hvor ny infrastruktur er en forutsetning for å nå mål i forhold til klimautfordringene, næringslivet og folkehelse. Det legges opp til en konsentrert knutepunktsutvikling i by- og tettstedsområdene langs transportaksene (bane, veg).
(Se kart side 42)

De store utfordringene knyttet til utbygging av veg og bane i regionen er nå anerkjent av staten gjennom forslag til Norsk Transport Plan. Regionen har fått gjennomslag for utbygging av dobbeltspor m/ny stasjon for jernbanen. (Se kart s. 41): Utbygging av Mossetunnelen (Sandbukta - Kleberget) ligger nå inne med oppstart i første periode og fullføring i andre periode fra 2014 -2019. Videreføring av jernbanen fra Kleberget til Såstad i Rygge ligger inne med oppstart og fullføring fra 2014-2019. I tillegg gis RV 19 fra E6 til fergeleiet, inkl. fergeforbindelsen, status som stamveg og Moss havn status som stamnetthavn.

Omleggingen av jernbanen gjennom Råde m/ny stasjon er nøkkelen til en god og funksjonell bolig-, nærings- og transportutvikling i Karlshus. Det er derfor viktig å fastlegge en framdriftsplan for dette anlegget. Jernbaneutbyggingen gir muligheter for samtidig omlegging av RV 110, FV 353, FV 354, kollektivknutepunkt bane/buss, samt bygging av gang- og sykkelveier.

Fortetting, delmål: Kompakt by- og tettstedsutvikling som ivaretar stedskvaliteter og knappe arealressurser.

Strategier:

- Øke transporteffektiviteten i regionen og styrke knutepunkt og sentrumsfunksjonene i by-/regionsenteret Moss og områdesentrene Kirkebygden, Halmstad og Karlshus langs hovedtransportaksene.
- Vern av jordbruksarealer, natur- og kulturlandskap ved å sette langsiktige grenser for tettstedsområdene, og ved å fortette og transformere fremfor å ta i bruk dyrket mark eller urørt natur. Fortetting skal ikke redusere eksisterende stedskvaliteter, herunder kulturmiljøer, verdifull grønnstruktur, leke- og oppholds arealer med mer.
- Transformasjon/gjenbruk av bebygde områder med dårlig arealutnyttelse og lite verdifull eller fraflyttet bygningsmasse, ubrukte næringsarealer m.m.
- Vedlikeholdsutbygging i lokalsentre som er nødvendig for å opprettholde levende bygder skal skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.






Arealer for næringsutvikling delmål: Mosseregionen skal tilby attraktive lokaliseringsmuligheter for de fleste typer næringer

Strategier:

- Tilby en variasjon av næringsområder for særlige funksjoner for å styrke klyngedannelser. Fokusere på miljøaspektet ved lokalisering av næring og i utforming av næringsområder. Virksomheter med mange ansatte skal etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnettet, godsterminal eller havn.
- Regionen skal lokalisere næringsarealer innenfor by- og områdesentrene på en måte som styrker attraktiviteten i senterområdene, utnytter sentrumsnære arealer effektivt og reduserer transportbehovet.
- Regionen skal ha et sterkt og funksjonelt regionsenter med fornuftig arbeidsdeling mellom regionsentret og områdesentrene. Stimulere omlokalisering av virksomheter som har lite hensiktsmessig plassering i dag.
- Knutepunktene (jernbanestasjoner, havn og flyplass) skal være katalysatorer for næringsutvikling i regionen.

Arealer for boligbygging, delmål: Mosseregionen skal gjennom samarbeid framstå med det mest attraktive og varierte botilbudet i Oslofjordregionen.

Strategier:

- Tilby variasjon i bo-alternativer med god kvalitet i forhold til oppvekst, aldring, funksjonshemning og sosiale relasjoner.
- Boligområdene skal utvikles til trivelige bomiljøer der det legges vekt på å etablere sosiale møteplasser, mulighet for fysisk aktivitet.
- Universell utforming skal særlig vektlegges i forhold til fortausløsninger og andelen godt tilrettelagte boliger.
- Ved utforming av boområder skal estetikk vektlegges slik at områdene gis et helhetlig og stedstilpasset preg.
- Legge til rette for god adkomst fra boligområder til sammenhengende grønnstrukturer.
- Støy- og støvplager skal hensyntas særskilt ved etablering av nye boligområder og ved fortetting i etablerte områder.

Infrastruktur, delmål: Mosseregionen har en robust infrastruktur som sikrer utvikling av effektive transportløsninger og et arealøkonomisk utbyggingsmønster.

Strategier:

Vi skal:

- Planlegge og utvikle de ulike transportformene i regionen i sammenheng (intermodalitet)
- Arbeide for at jernbaneutbyggingen med Mossetunnelen, Carlbergtunnelen og flytting av stasjonen i Råde gjennom gjennomføres i planperioden.
- Sikre nødvendig kapasitetsøkning i hovedvegnettet med særlig vekt på utbygging av
  - Rv 19 / Fv 120 (havnevei og tverrforbindelse / næringsaksen)
  - Fv 119 (Ryggeveien) (søndre innfart)
  - Rv 110 omlegging utenom Karlshus
- Utvikle et moderne og effektivt kollektivtilbud med høy frekvens på prioriterte strekninger i byen og regionen
- Utvikle et hovednett for gang- /sykkelveger i byen og mellom by- og områdesentrene i regionen
- Videreutvikle Moss havn til å bli den foretrukne og mest effektive knutepunkthavnen i Oslofjorden
- Bygge ut fjernvarmeanlegg i byområdet, områdesentrene og de regionale næringsområdene i regionen
- Videreutvikle bredbåndsatsingen (Vansjønettet)
- Sikre utbygging av et godt og velfungerende VA-system med god kapasitet og kvalitet

REGIONENS AREAL- OG TRANSPORTLØSNINGER

Areal- og transportpolitikken har betydning for alle prioriterte satsingsområder og de strategier som skal formes i kommuneplanene.

	Areal- og transportløsninger
Levekår og folkehelse	Tilgjengelighet til tjenester. Gode muligheter til rekreasjon og fysisk aktivitet. Mer fotgjenger-, sykkel- og kollektivtrafikk
Verdiskaping og kompetanse	Effektiv utvikling av knutepunkt , og terminaler
Miljø og energi	Mindre støy og forurensing. Mindre forbruk av energi

Senterstruktur: regionsenteret, områdesentrene og lokalsentrene

Regionens sentra er delt inn i tre nivå (Se kart side 38):

- Regionsenteret, Moss byområde. Den langsiktige hovedrollen er å være lokaliseringssted for felles, regionale institusjoner og servicetilbud slik at flest mulig kan ha tilgang til disse via kollektive transportmidler
- Områdesentra, Karlshus, Halmstad, Våk, Kirkebygden, Kambo skal betjene innbyggerne med lokale institusjoner og servicetilbud
- Lokalsentra, Saltnes, Larkollen, Vang og Svinndal skal vedlikeholdes som boområder med en begrenset boligbygging for å opprettholde offentlig service på dagens nivå.

Fire prinsipper for endret arealbruk og bærekraftig utvikling

Areal- og transportpolitikken bygger på den nasjonale areal- og transportpolitikken slik den er bearbeidet gjennom "Samordnet areal- og transportplan for Osloregionen" vedtatt i 2008 og "Fylkesplan for Østfold", vedtatt i 2009.

Den regionale politikken er basert på en streng arealpolitikk som omfatter både omfang av disponert areal og lokalisering av bebyggelse i forhold til eksisterende tettsteder og infrastruktur. Det er fire sentrale endringer som ligger til grunn for den regionale areal- og transportpolitikken:

1 Redusert omdisponering av grunn til utbyggingsformål

Fylkesplanens arealanalyser viser at arealforbruket per person til tettstedsutvikling har vært sterkt økende i takt med den privatøkonomiske utviklingen i årene etter siste krig. Fylkesplanen bygger på at denne langsiktige trenden skal brytes.

Planen forutsetter at arealforbruket per person skal reduseres med 2,5 m2 per person og år. Isolert sett er det påkrevet å "husholdere" strengere med regionens arealer fordi arealressurser er særlig verdifulle i mange sammenheng:

- *Som grunnlag for landbruksproduksjon*
- *Stort innslag av kulturminner og -områder*
- *Attraktive arealer for rekreasjon og opplevelser både langs kysten, Vansjø, i skogsområdene og i tilknytning til by- og tettstedene*
- *og ikke minst er arealene med sentral beliggenhet svært lett tilgjengelige i forhold til transportknutepunkt og kollektive transportmidler*

Disse kvalitetene og mulighetene gir regionen attraktivitet både som bosted og lokaliseringsfortrinn for næringslivet.

2 Areal- og transportplanlegging må samordnes sterkere

Transportbehovet i byer og tettsteder skal i framtida kunne dekkes med mindre bruk av "ikke-fornybar" energi og føre med seg færre ulykker og ulemper. Det er derfor viktig at spredning av ny tettbebyggelse uten tilknytning til eksisterende knutepunkter og tettsteder, ikke videreføres.

Denne endringen/presiseringen av "god praksis" innebærer at utbyggingsområder og "reisemål" skal lokaliseres slik at flest mulig kan nå dem med kollektive transportmidler eller ved hjelp av gang- og sykkeltrafikk. Hovedregelen er at ny bebyggelse skal lokaliseres innen eller i tilknytning til de eksisterende by- og tettstedsområdene og helst nær robuste kollektivtransportårer.

3 Fortetting i byer og tettsteder for å redusere transportarbeidet og arealforbruket

Planens mål er samlokalisering av funksjoner i sentrene og mindre spredning av bebyggelse. Fortetting i byen og tettstedene rundt jernbanestasjonene og de mest robuste busstraseene skal prioriteres. (Se kart side 42.)

Rammene for perioden 2010 – 2050 forutsetter en vesentlig fortetting av by- og tettstedsbebyggelsen. Regionen har ingen sterk tradisjon eller virkemidler (kompetanse, organisatoriske eller økonomiske) i planmessig fortetting. I første del av planperioden må det derfor forventes at fortettingsarbeidet vil gi færre resultater.

Det vil være rasjonelt om kommunene enes om politiske retningslinjer og virkemidler for å få fart i fortettingsarbeidet – selv om dette åpenbart må være forskjellig fra tettsted til tettsted.

Det blir derfor særlig viktig for kommunene å:

i. Være en tydelig og langsiktig samarbeidspart overfor andre offentlige og private utviklingsinteressenter i gjennomføring av konkrete saker
ii. Være talsmann for en forutsigbar og tydelig lokal og regional politikk over lengre tid
iii. Ha langsiktige strategier for utviklingen av byen og tettstedene og se mulighetene for konkrete løsninger

4 Utnytte kollektive løsninger sterkere (se kart side 39 og side 40)

All utvikling av transportinfrastrukturen og arealdisponering skal ha som utgangspunkt å bedre kollektivtransportens muligheter for å yte flere og bedre tjenester – uten å forutsette vesentlig flere offentlige subsidier.

Privatbilen har en dominerende rolle i regionens transportarbeid. Uten meget dramatiske endinger i samfunnet vil det være slik i hele planperioden. Ikke desto mindre må all strategisk planlegging legge til rette for endring i balansen i retning av å redusere privatbilens rolle i transportarbeidet i regionen. Alle beslutninger om arealdisponering og investeringer i transportinfrastruktur skal også sees i dette lyset.

Møte fylkesplanens arealrammer

Fylkesplanen forutsetter at by- og tettstedenes arealforbruk per person reduseres betydelig over tid. Det kan hefte flere metodiske usikkerheter ved dette som målebegrep, bl.a. spørsmålet om avgrensing av nåværende tettstedsareal. Usikkerhet som følge av de metodiske grepenes presisjonsnivå, forsterkes ved det ekstremt langsiktige perspektivet for fylkesplanen. Fylkesplanens langsiktige arealpolitikk er lagt til grunn. For planperioden ivaretas dette ved at utbyggingsplanene i all hovedsak finnes innenfor fylkesplanens tettstedsgrenser.

Den ”beste langsiktige” arealpolitikken omfatter mange flere spørsmål enn ”omfanget av omdisponert areal”. Firmaet Rambøll AS har vært engasjert for å beskrive hvert enkelt tettsteds mulige utviklingsplaner. Her inngår analyse av utbyggingsretning og arrondering. Denne utredningen er benyttet som en “nøytral referanse” i planarbeidet. Det regionale grunnlaget legger til grunn det prinsipielle grepet at det viktigste er å fremme et regionalt plangrunnlag som innebærer:

1 et trendbrudd i forhold til fortiden i forhold til omfang av omdisponert areal
2 som fremmer et funksjonelt langsiktig utbyggingsmønster for det enkelte by- og tettstedsområde.

Kommunenes ressurser administrativt så vel som økonomisk er knappe i forhold til å gjennomføre ”øyeblikkelige” trendbrudd og revisjon av mange vedtatte planer på kort sikt. Allikevel bygger plangrunnlaget på at hele 27 % av boligbyggingen i perioden skal skje uten omdisponering av ubebygd areal. Dette er ambisiøst. Hensynet til forutsigbarhet krever at noen planer ikke kan reverseres selv om de bryter med prinsippene over.

Sist men ikke minst er det antakeligvis rasjonelt for Osloregionen under ett at Mosseregionen med sine transportknutepunkt for bane, båt, veg og flyplass legger til rette for transportintensiv virksomhet. Gods- og logistikkplaner for Osloregionen peker ut Mosseregionen som et av de viktigste lokaliseringene i så måte. Dette vil nødvendigvis presse arealforbruket per person opp i forhold til fylkesplanens gjennomsnittlige betraktninger.

Arealrammer for det regionale grunnlaget.

Beregningene i tabell 1 illustrerer arealrammer for alternative boligbyggeprogram hvor utslagsgivende kriterium er "antall personer". Det regionale boligbyggeprogrammet gir en befolkningsøkning som gir en arealramme på ca. 5,5 km2 dersom fylkesplanens anbefalte forutsetninger om redusert arealforbruk per person per år legges til grunn.

Tabell 1: Beregning av areal for tettstedsutvikling

Alternativ	Befolkningsutvikling			Antall boliger	Rammer for arealbehov Økning i tettstedsareal	
	Tilvekst	Innb. i tettsted	Per. år		Uendret tettstedsareal per. person	Redusert arealforbruk (2,5m2/ person/år)
Trend 2000 - 2009	6.192	55.682	516		34,1-28,8 = 5,3	32,5-28,8 = 3,7
F.pl.Bef.prognose	8.172	57.464	681		35,2-28,8 = 6,4	33,5-28,8 = 4,7
Regionalt BBP	10.105	60.000	905	6.675	36,7-28,8 = 7,4	34,9-28,8 = 5,6

Mosseregionens samlede utbyggingsplaner skal ligge innenfor denne rammen for å oppfylle fylkesplanens krav om fortetting.

Tabell 2 er en oppsummering av utbyggingsplanene i perioden 2022. Tabellen omfatter ikke (hvilket heller ikke forutsettes) areal som allerede er bebygget og som skal omdisponeres til ny bebyggelse i planperioden. Tabellen viser at planlagt bebyggelse ligger klart under fylkesplanens rammer(omtrent 1,5 km2).

En av hovedårsakene til dette er at 27 % av boligbyggingen er planlagt ved at allerede bebygde arealer fortettes/omdisponeres. Dette er spesielt synlig for Moss og Rygge kommuner hvor antall m2 omdisponerte, ubebygde arealer per person er særlig lave.

Omdisponerte ubebyggede arealer per person i Råde og Våler er svært høyt. Det skyldes det relativt store innslaget av næringsarealer. Omdisponering i perioden er planlagt til ca. 2.000 dekar.

Tabell 2 Utbyggingsområder brutto arealer

OMDISPONERING AV UBEBYGDE AREAL, BOLIG OG NÆRING 2010 -2022						
Kommune	Areal i alt, daa	Boligareal, daa	Blandet daa	Næring daa	Antall boliger	Omdisp. Ant. m2/per ny innbygger
Moss	1.393	512	39	842	3.405	234 m2
Rygge	945	578	0	367	2.006	360 m2
Råde	967	521	0	447	834	783 m2
Våler	971	461	0	510	430	3.063 m2
REGIONEN	**4.277**	**2.072**	**39**	**2.116**	**6.675**	**423 m2**

Herav fortetting og omdisponering **1.805 boliger (27 %)**

Boligbyggeprogram 2010 - 2022

Regionen vil legge til rette for en noe større boligbygging enn fylkesplanen legger opp til. Det samfunnsmessige rasjonale i det ligger nettopp i regionens beliggenhet i forhold til transportinfrastrukturen. Innbyggere i Mosseregionen vil ha større fleksibilitet i forhold til tilgang til varierte arbeidsplasser enn i andre deler av fylket. Dette gjør Mosseregionen til en "robust" boligregion.

Planene for utvikling av tettstedene skal innebære at denne andelen øker på kort og lengre sikt. Alle tilgjengelige arealer for boligformål i disse sentrale delene av tettstedsområdene skal planlegges med en høyere arealintensitet enn øvrige arealer.

Boligtilbudet i regionen spenner over hele spekteret fra sentrumsnære leiligheter til eneboliger i byggefelt og i regionens kyst- og sjønære områder. Her finnes også et betydelig tilbud av fritidsboliger.

Programmet er basert på følgende utbygging i perioden 2009 - 2022:

Tabell 3. Boligbyggingsprognose per kommune og per. år

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	SUM
MOSS	175	185	190	190	190	260	260	280	305	315	335	355	365	3405
RYGGE	89	174	165	112	117	149	196	229	203	205	176	98	93	2006
VÅLER	25	31	31	36	37	38	29	30	29	35	34	35	40	430
RÅDE	51	106	113	99	97	43	32	32	34	44	43	70	70	834
Totalt	**340**	**496**	**499**	**437**	**441**	**490**	**517**	**571**	**571**	**599**	**588**	**558**	**568**	**6675**

Tabell 4: fordeling av boligtyper

Boligtyper	Moss	Rygge	Råde	Våler	SUM	Andel %
1-2 manns. boliger	120	326	280	256	982	14,7
Tett / lav bebyggelse	1.120	1.363	325	136	2954	44,3
Blokk, forretn.gårder m.v.	2.165	317	219	38	2739	41,0
SUM	3.405	2.006	834	430	6.675	100,0

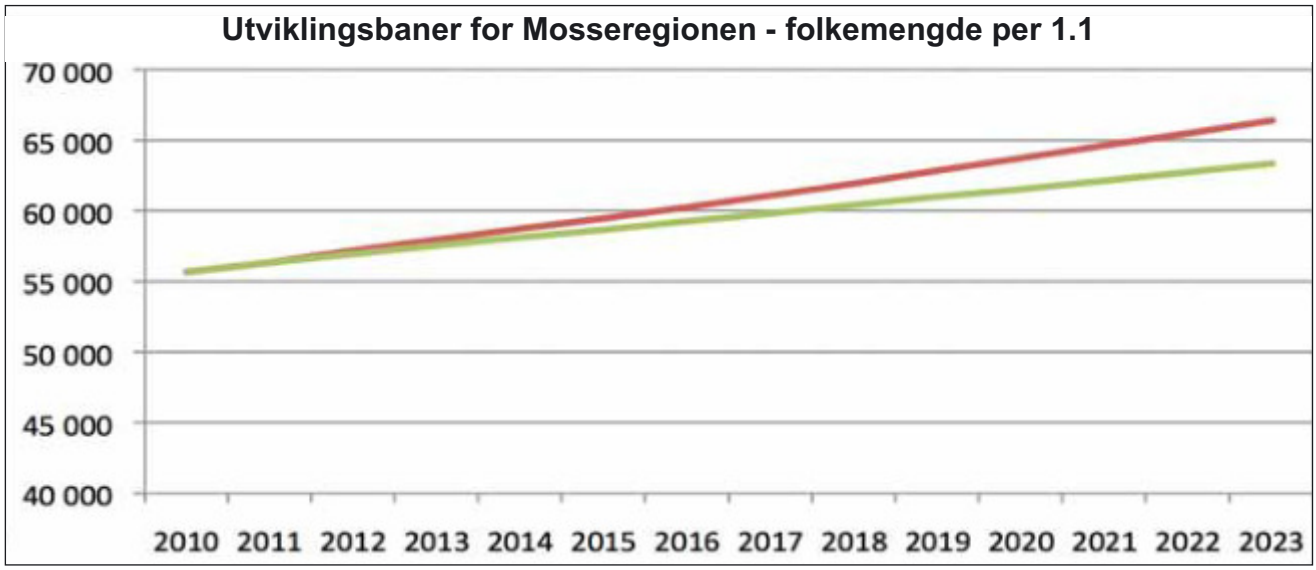
Boligbyggingen skal bidra til å sikre samfunnsmessige mål gjennom å utarbeide programmer for utbyggingsplaner som sikrer boligsosiale mål.



Befolkningsutviklingen

Denne boligbyggingen vil gi en befolkningsvekst på i gjenomsnitt 1,3 %. Med denne raten vokser antall innbyggere fra 56.333 pr 1. januar 2010 til 66.438 pr 31. desember 2022.

Fig. 5 Befolkningsvekst basert på boligbyggeprogram (rød), basert på SSB (grønn)



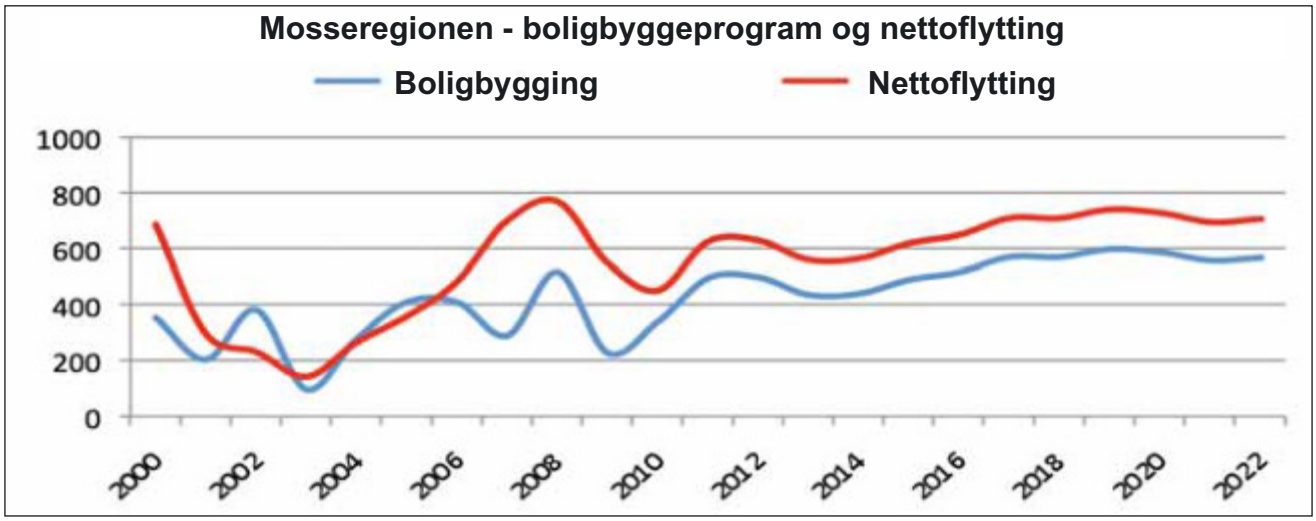
Tabell 6: Befolkningstilvekst i perioden 2010 -2022

	Moss	Rygge	Råde	Våler	Regionen
Antall innbyggere 2022	36.421	17.022	8.195	4.798	66.438
Antall innbyggere 2010	30.490	14.400	6.960	4.481	56.333
Tilvekst i planperioden	5.931	2.622	1.235	317	10.105

(NB!! alle tall i denne tabellen er beregnede tall og ikke korrekt statistikk)

Boliger skal som hovedregel bygges i eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nye "satellitter" skal ikke etableres – men eksisterende områdesentra skal sikres en naturlig utvikling for å sikre grunnlaget for "samfunnsservice så langt mulig.

Figur 7: Boligproduksjon og nettoflytting





Strategier for næringsutvikling

I en særstilling står Moss Lufthavn Rygge som fylkeskommunen har definert som "en motor for næringsutvikling i hele fylket" Regionens kommuner støtter at flyplassen skal ha en slik rolle og vil sammen med næringslivet, Forsvaret og RSL offensivt bidra til at flyplassen kan fylle rollen som "motor for næringsutviklingen i Osloregionens sydkorridor".

Regionens kommuner har tre satsingsområder for utvikling av næringsarealer:

- Arealer for logistikkorienterte bedrifter som er avhengige av lokalisering nær transportknutepunktene (i tilknytning til havn, veinettet og flyplassen), se figur. Noen av disse kan være arealkrevende. Andre vil ikke kreve omdisponering av ubebygget areal
- Arealer for relokalisering av eksisterende be drifter og etablering av nye bedrifter i regionen
- Arealer for kompetanse- og kunnskapsbaserte bedrifter vil ikke kreve omdisponering av ubebygd areal og opplevelsesnæringene som kan kreve begrensede /enkeltstående bygningsmessige tiltak

Tabell 8: Regionale næringsområder antall dekar

REGIONALE NÆRINGSOMRÅDER	HOVEDFUNKSJON	ÅR 2010 - 22	ÅR 2023 - 50
1. Våler Næringspark	Produksjon, lager logistikk	375	900
2. Missingmyrområdet,	Industri/lager	145	500
3. Flyplassområdet	Flyplassrelatert næring,	240	520
4. Næringsaksen Øst, Mosseporten	Logistikk, lager, produksjon	650	300
5. Moss havneområde m.m	Kontor, logistikk og lager	0	0
SUM REGIONALE NÆRINGSOMRÅDER		**1.410**	**2.220**

Tabell 9: Andre næringsområder, antall dekar

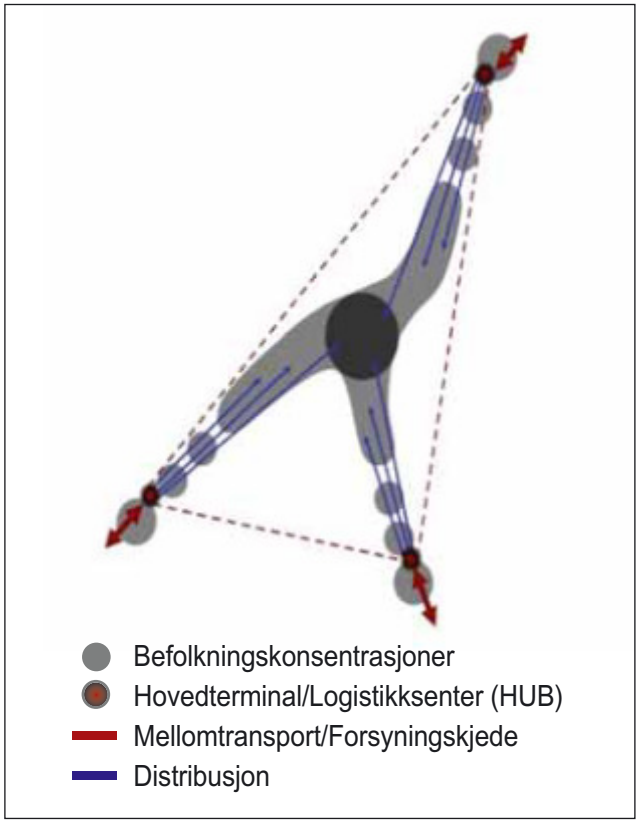
Andre NÆRINGSOMRÅDER	HOVEDFUNKSJON	ÅR 2010 - 22	ÅR 2023 - 50
VÅLER kommune			
V 1. Folkestad Næringspark	Forretning, kontor, industri/lager (logistikk)	41	50
V 2 .Ingulstad/nord for rv. 115	Kontor/lager/forretning/bolig		20
V 3, 4 Gylderåsen, NIKE		94	
RÅDE KOMMUNE			
Rå 1 Karlshusområdet, øvrige Råde	Forretning, kontor, service, hotell,	302	140
RYGGE KOMMUNE			
Ry 1 Årvold	Forretning, kontor, industri, lager	30	
Ry 2. Halmstadområdet	Forretning, kontor, industri, lager, hotell	97	100
MOSS KOMMUNE			
M 1 Kambo		192	
M 2 Sentrum	KK-næringer utdanning, service og handel	Utbygging medfører ikke omdisponering av ubebygd grunn	
M 3 Høyda /Øre	Handel, industri, bolig		
SUM ANDRE OMRÅDER		**756**	**300**
SUM NÆRINGSOMRÅDER I REGIONEN		**2116**	**2.500**

NB utbyggingsomfanget av Våler Næringspark og Næringsaksen øst forutsettes å kunne skje innenfor ledig kapasitet på fv. 120. Om kapasitetsgrensen nås tidligere enn antatt må utbyggingsomfanget reduseres eller veikapasiteten styrkes

Mosseregionen som logistikksenter i Osloregionen

Osloregionens gods og logistikkprosjekt gir viktige premisser for deler av den tradisjonelle utvikling av næringsområder. Prosjektet peker på noen foreløpige tilrådinger som i sum er svært viktige for Mosse-regionens næringsutvikling og arealdisponering:

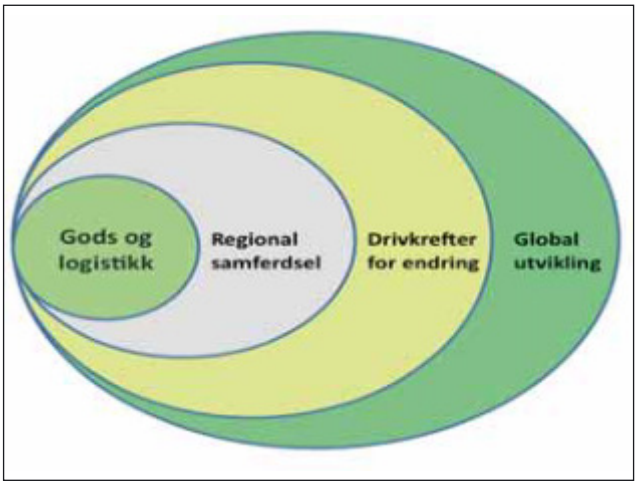
- *Det etableres tre satellitt-terminaler i Oslofjord-området for godstransport på bane som supplerer og avlaster Alnabru, og som erstatter Nybyen i Drammen.*
- *Osloregionen tar initiativ til samarbeid og spesialisering mellom havnene i Oslofjorden, slik prosessen er påbegynt i Østfold.*
- *Godsknutepunktene lokaliseres i samme geografiske område som flyplassene i regionen (Gardermoen, Rygge, Torp), for å dra nytte av eksisterende infrastruktur og for å styrke fokus på felles næringsutvikling.*
- *Så langt som mulig etableres multimodale gods- og logistikklynger, der alle transportmidler inngår (med unntak av sjøtransport på Gardermoen).*
- *Osloregionen tar aktive grep for å båndlegge arealer innenfor det felles ABS-området nå, for å unngå at arealene disponeres til andre formål før investeringene blir gjennomført.*



Figur 10 Osloregionen Befolkning, logistikksentra og distribusjon

Disse tilrådingen peker på den viktige rollen som flyplassen, havna jernbanen og vegsystemet med forbindelsen over fjorden har for hele Osloregionen. Figurene nedenfor er hentet fra Osloregionens gods og logistikkprosjekt og illustrerer både Mosse-regionens rolle i osloregionens transportsystem og hvilke drivkrefter som påvirker transportutviklingen. Mosseregionens og Vestbys terminaler utgjør allerede i dag hovedknutepunktet på fjordens østside. Regionens hovedstrategi er å bygge disse videre ut. Lokalisering og samlokalisering av logistikkvirk-somheter i regionens knutepunkter er både samfunns-økonomisk og næringsøkonomisk gunstig både på kort og særlig på lang sikt, jfr. logistikkrelaterte kostnaders betydning for næringslivet. Manglende oppfølging fra statlige myndigheters side er truende i forhold til at regionen skal kunne lykkes med sin strategi.

Fram til 2020 kan godsmengdene som følge av de økonomiske drivkreftene og den globale utviklingen vokse dobbelt så raskt som folketallet i Osloregionen (med mer enn 40 %)
Viktige områder for utvikling av logistikk funksjoner lokaliseres i tilknytning til Moss havn, Moss lufthavn Rygge og knutepunktene langs jernbane og vegsys-temet, særlig Næringsaksen øst i Moss og Våler næringspark men også Missingmyr.



Figur 11 Drivkreftene bak utviklingen av gods og logistikk

SENTRUMSUTVIKLING

Strategiene for utvikling av attraktive og funksjonsdyktige byer og tettsteder har stor betydning for regionens attraksjonskraft. Hovedforutsetningen for etattraktivt, transporteffektivt utbyggingsmønster er funksjonsdyktige byområder og tettsteder.

Bevisst utvikling av stedskvaliteter og urbane kvaliteter er helt avgjørende for at Mosseregionen skal kunne framstå som en av de mest attraktive regionene i Osloregionen.

Kommunene i Mosseregionen har definert en tredelt senterstruktur med lokalsentre, områdesentre og regionsenter (Se kart side 42.)

- lokalsentra er: Saltnes, Larkollen, Vang, Svinndal
- områdesentra er: Karlshus, Halmstad, Våk, Kirkebygden og Kambo,
- regionsentret er Moss byområde

Det regionale plangrunnlaget baseres på at hovedtyngden av den framtidige veksten i Mosseregionen skal skje i områdesentrene og i regionsenteret. Dette gir grunnlag for god utnyttelse og utvikling av samfunnsmessig infrastruktur, reduksjon av utbyggingsareal, effektive transportløsninger og styrker mulighetene for reduksjon av forurensing.

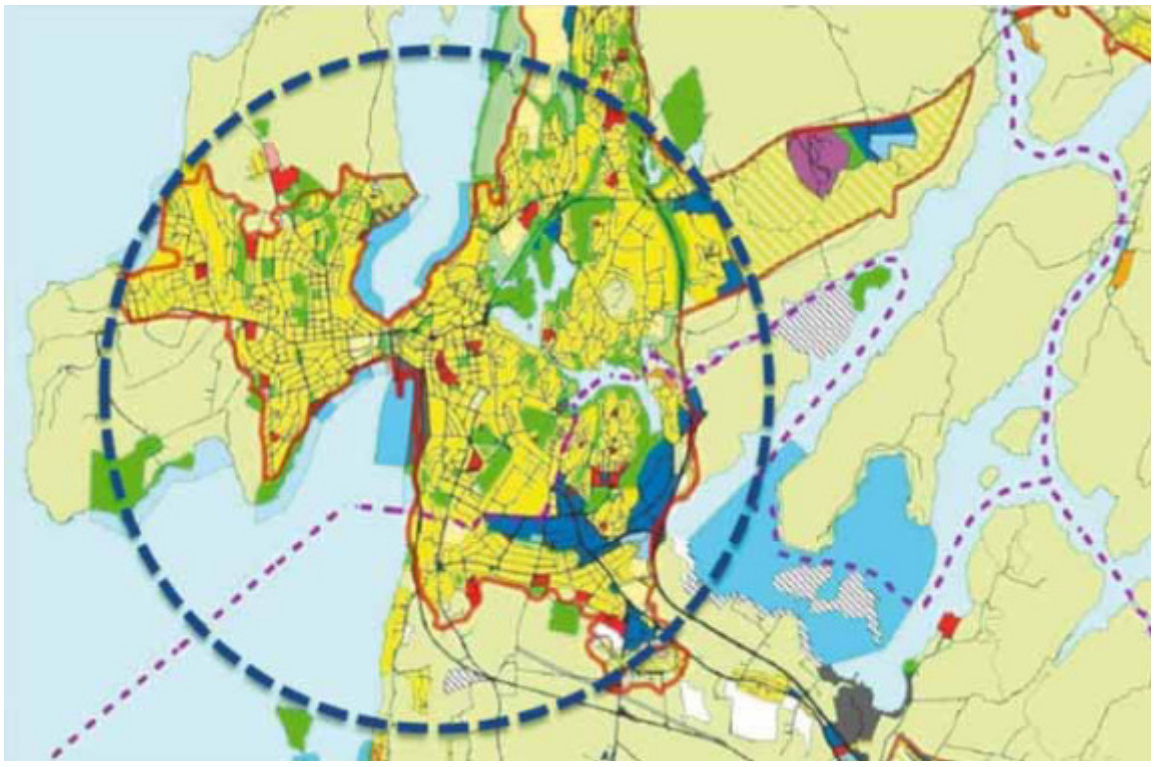
Områdesentrene

Områdesentrene er viktige knutepunkt som utvikles slik at flest mulig kan få dekket sine servicebehov på en funksjonell og bærekraftig måte bl.a. ved utnyttelse av arealer og ved å tilrettelegge for størst mulig bruk av kollektive transportmidler.

Lokalsentrene

Lokalsentrene skal videreutvikles på en måte som ivaretar både stedskvaliteter og funksjonelle hensyn og opprettholder dagens samfunnstjenester.

Regionsenteret
er det sentrale byområdet i Moss og nordre del av Rygge. Innenfor regionsenteret bor det i dag ca 30.000 innbyggere og i planperioden vil dette stige ytterligere gjennom fortetting og transformasjon. Hovedtyngden av regionens offentlige og private tjenestetilbud, kulturtilbud, handelsaktiviteter m.m. er etablert i regionsenteret. Det er et kompakt byområde som gir gode muligheter for utvikling av miljøeffektive transportløsninger som kollektivtilbud og gang- og sykkelforbindelser. Det er viktig å utnytte de mulighetene som ligger i dette urbane området på en optimal måte til hele Mosseregionens beste.



Figur 12 Regionsenteret (skjematisk)



Regionsenteret er ett funksjonelt område og må i strukturelle spørsmål planlegges og utvikles i sammenheng på tvers av kommunegrensene for at regionsenterets funksjonalitet skal kunne i varetas og arealdisponeringen optimaliseres.
En av de viktige utfordringene i kommuneplan-rulleringen har vært å definere og avklare de overordnede rammene for handelsutviklingen regionsenteret. Med utgangspunkt i de regionale føringene i fylkesplanen foreslås det å legge følgende hovedprinsipper til grunn;

- **Primærområde for detaljhandel** i henhold til fylkesplanens bestemmelser om kjøpesenter-utvikling, er Moss bysentrum (slik det defineres i sentrumsplanen for Moss)
- Avlastningsområdet for plasskrevende varehandel som man ikke har plass til / finner det hensiktsmessig å lokalisere i bysentrum er Høyden / Varnaveien / Årvoll (i Moss og Rygge).
- Områder for lokalisering av "særlige virksomheter med betydning utover regionens geografiske grenser" Regionen drøftet mulighetene for at det kan oppstå behov for å kunne tilby områder for slike virksomheter som har sterke krav om nærhet til hovedveisystem og tilgjengelighet fra ulike transportmidler. Dette vil være funksjoner som man ikke finner plass til eller finner det hensiktsmessig å legge til bysentrum eller avlastningsområdet.
  Kommunene er enige om at Mosseregionen bør ha muligheter til etablering av slike funksjoner og at det regionale plangrunnlaget ikke skal være til hinder for det.

Regionsenteret har to innfartsveier med tilknytning til E6; rv 19 fra Mosseporten og fv 118 fra Årvoll. Moss kommune planlegger i kommunedelplanen for Moss østre å utvikle området ved Mosseporten til en representativ og funskjonell BYPORTAL, og tilsvarende kan være aktuelt fra sør ved Årvoll i Rygge.

GRØNNSTRUKTUR

Bakgrunn og føringer

I ”Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen,” vedtatt i 2008 er det et overordnet mål at utbyggingsmønsteret i Osloregionen skal være:

”[…] arealeffektivt basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.” Prinsippet videreføres i Fylkesplanen som under samfunnstemaet ”miljø” sier at det skal utarbeides en felles/ samordnet grøntstrukturplan for Mosseregionen.

Overordnet grønnstruktur

For Mosseregionen er det utarbeidet det en overordnet, felles grønnstrukturanalyse som omfatter temaene:

- Friluftsområder
- Verneområder
- Kulturminner
- Kulturlandskap
- Viltområder
- Biologisk mangfold
- Inngrepsfrie naturområder

I analysen defineres grønnstruktur som:

”sammenhengende jordbruksområder, skogsområder som rommer viktige friluftsområder, LNF-områder og kystsonen. Vassdragene er også strukturer som krysser kommune- og fylkesgrenser og som skog- og jordbruksområder grenser inntil.”

Analysens definisjon av grønnstruktur avviker noe fra plan- og bygningsloven`s definisjon, som tar utgangspunkt i planformålet grønnstruktur.

I arealplankartet (-ene) vil grønnstrukturen vises dels som planformål, dels som LNF (-R) område og dels som hensynssone.

Hensynssone grønnstruktur kan legges oppå alle typer formål og er derfor aktuell for et større, sammenhengende område. Innen hensynssonen kan det vises mindre områder med ytterligere et nivå av hensynssone som angir særskilte verdier. Dette kan for eksempel være et mindre område som er ekstra kritisk fordi det er det eneste bindeleddet mellom to deler av det totale grønnstrukturområdet, eller områder der man vil spesifisere en ekstra stor verdi knyttet til friluftsliv, landskap, kulturminner eller naturmiljø.

Lokal grønnstruktur

Lokal grønnstruktur er veven av mer eller mindre sammenhengende, store og små naturpregede områder i byer og tettsteder og derav mest knyttet til grønnstrukturen i byer og tettsteder. Fremtidig utbyggingsmønster i Mosseregionen vil i hovedsak basere seg på høyere utnyttingsgrad av arealene i sentrene/knutepunktene Moss, Kambo, Halmstad, Karlshus, Våk -Kirkebygden, og dels i lokalsentrene Saltnes, Missingen, Larkollen, Vang og Svinndal. Det legges opp til høyere arealutnyttelse med stor grad av fortetting og omforming i disse by- og tettstedsområdene. Grønnstruktur som ligger innenfor de areal som utgjør disse knutepunktene og lokalsentrene hører inn under ”lokal grønnstruktur.”

Regionen etterstreber også å vise den lokale grønnstrukturen, som mer samsvarer med planformålet i plan- og bygningsloven. Å sikre atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder blir dermed en viktig del av arbeidet framover.



INFRASTRUKTUR (Se kart side 43.)

Utvikling av den samferdselsmessige infrastrukturen og kollektivtilbudet er en sentral forutsetning for å realisere det transporteffektive og knutepunktbaserte utbyggingsmønsteret slik det legges opp til i fylkesplanen og i kommuneplanene i Mosseregionen.

Jernbane
Det forutsettes at utbyggingen av dobbeltspor for jernbanen må gjennomføres i samsvar med føringene i NTP 2010-2019. Det er tre viktige prosjekter i regionen som er avgjørende viktig for å lykkes med kommunenes fortettingsstrategier:

- Tunnel under Moss sentrum
- strekningen Klevberget – Såstad i Rygge
- flytting av Råde stasjon

Det forutsettes at alle prosjektene gjennomføres som prioriterte prosjekt i den forserte utbyggingen av dobbeltsporet jernbane gjennom Østfold. Det er tatt et regionalt initiativ for full utbygging av dobbeltsporet Østfoldbane innen 2022.

Buss
Det må jobbes for utvikling av et tilstrekkelig og effektivt **busstilbud** i Mosseregionen, både i regionsenteret og mellom regionsenteret og de ulike områdesentrene og lokalsentrene. Dette er en viktig forutsetning for å knytte regionen sammen og i utviklingen en funksjonell region. Det planlegges utviklet et "Metrobusstilbud" som et bybusstilbud i Moss/Rygge.

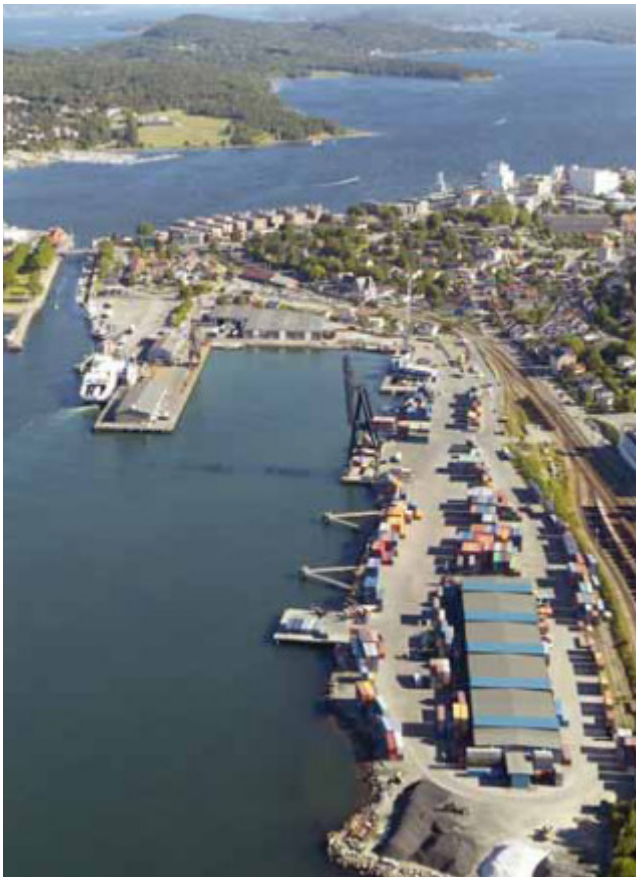
Gang- og sykkelvei
Statens Vegvesen har høsten 2010 utarbeidet forslag til et hovedveinett for **gang/sykkel** i byområdet Moss/Rygge. Dette bør suppleres med aktuelle tiltak i hele regionen.

Bilvei
Mosseregionen nyter godt av sin sentrale beliggenhet med nærhet til fire felts E6. De viktigste utbyggingsbehovene for **vei** er nå knyttet til et oppgradert hovedveinett med tilstrekkelig kapasitet i regionsenteret med utbygging av RV 19 fra E6 til fergekaia (stam- og havneveiforbindelse) og søndre innfart fra Årvoll (fv 118). I regionen for øvrig er utbygging av fv 120 gjennom Moss og Våler en nødvendig forutsetning for realisering av næringsaksen og omlegging av rv 110 gjennom Råde koordinert med omlegging av jernbanen en viktig forutsetning for en funksjonell og langsiktig utvikling av Karlshus.

Havn
Moss **havn** har nå status som stamnetthavn, og har langt langsiktige strategiplaner for utvikling av havna til et intermodalt knutepunkt. Forskyvning av hovedtyngden av virksomheten til havnas sydområde med muligheter for fjellhaller i Klevberget og god jernbane- og veitilknytning vil kunne åpne muligheter for en knutepunktsbasert byutvikling i tilknytning til nytt planlagt stasjonsområde i Moss.

Moss Lufthavn Rygge
Moss Lufthavn Rygge er nå etablert som internasjonal **flyplass**, og har i 2010 vært Europas raskest voksende flyplass. For at flyplassen skal videreutvikles til en regional vekstmotor, må den sikres tilstrekkelige rammeforutsetninger gjennom konsesjonsvilkår m.m.

Samtidig med gjennomføringen av kommuneplanrulleringen i Mosseregionen utarbeider statens vegvesen konseptvalgutredning (kvu) for transportutfordringene i Mosseregionen. Et høringsutkast forventes å foreligge sommeren 2011. Det forventes at kvu-arbeidet vil gi anbefalninger om aktuelle gjennomføringsstrategier og finansieringsløsninger. Dette er avgjørende forutsetninger for realisering av flere av de behovene som er omtalt foran.



REGIONALE HENSYNSSONER

Regionale hensynssoner er lagt inn i kommunenes arealdel, på temaer som regnes som tilstrekkelig i denne omgang. Dette av hensyn til plankartets lesbarhet, men også fordi enkelttemaer under Region-Ros, samt viltområder og biologisk mangfold har egne delplaner. Det ene inngrepsfrie området av betydning omfattes av hensynssonen for Vansjø.

Overordnet grønnstruktur

Friluftsområder

Regionalt viktige friluftsområder er avmerket i henhold til fylkesplanen m/tilhørende retningslinjer. Herunder hører også servituttbelagte friluftsområder.

Verneområder

Områder vernet etter Naturmangfoldloven består av naturreservater og landskapsvernområder. I tillegg har noen kommuner naturvernområder som er vernet etter Plan og bygningsloven.

Kulturminner

Denne hensynssonen bygger på fylkesplanens kart over regionalt viktige kulturmiljøer, som det er knyttet retningslinjer til.

I tillegg viser kartene områder som er vernet etter Lov om kulturminner (fornminner, vedtaksfredede bygninger, bygdeborger m.v.)

Kulturlandskap

Denne hensynssonen bygger på fylkesplanens kart over regionalt viktige kulturlandskap.

Andre hensyn

I tilknytning til Vansjø er det utarbeidet spesiell hensynssone mot utbygging. Dette av hensyn til Vansjø-landskapet som kilde til rekreasjon og opplevelser, - og ikke minst som nedslagfelt for regional drikkevannskilde. Hensynssonen for Vansjø kan ses i sammenheng med *Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag* og *Vansjøplanen* fra 1995, og hvor avgrensningen har visse paralleller til den definerte strandsonen langs sjø (Oslofjorden).
100 m-beltet er også lagt inn, og har med tilhørende bestemmelser samme virkning som 100 m-beltet langs Oslofjorden.

Strandsonen langs Oslofjorden er gjengitt på bakgrunn av tidligere arbeid (1990-tallet) med *Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden*, hvor landskapskriterier er lagt til grunn. 100-m beltet langs sjø er også avmerket.

Grønnstruktur i tettstedene vil bli kartlagt senere gjennom prosjektet for by- og tettstedsutvikling, som etterfølger kommuneplanrulleringen.



Regional risiko og sårbarhet (Region-ROS)

Flom og skred
I forbindelse med utarbeidelse av Region-ROS for kommunene i Mosseregionen er det utarbeidet flere temakart, hvor bl.a. temaet flom og skred representeres gjennom to temakart.

I kommuneplanene er hensynssone som avspeiler temakartet over registrerte kvikkleireområder tatt inn. For løsmasseskred (områder med helning mer enn 30 grader) vises til Region-ROS.

Flomsonekart (200 årsflom) for hele Vansjø er ikke klart for denne rulleringen p.g.a. manglende detaljering på kotehøyder i eksisterende kartdatabaser for Råde, Våler og deler av Rygge. Det vil sannsynligvis foreligge til neste rullering på bakgrunn av geovekstsamarbeidet (geodataplan) og samarbeid med NVE. Flomhensyn i denne omgang ivaretas gjennom bestemmelse til arealdelen knyttet opp til kotehøyde.

Klimaendringer/Ekstremvær

Hensynet til havnivåstigning/stormflom mot år 2100 er ivaretatt gjennom bestemmelse knyttet til høydekote 2,5 m.o.h. Kotehøyden er satt på bakgrunn av analyse utarbeidet av Bjerknessenteret og utgitt av Klimatilpasning Norge.

Støy

Henynssoner (rød og gul sone) for fly- og veistøy med tilhørende bestemmelser/retningslinjer er lagt inn i hht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen,T-1442. Støysoner for skytebane er gjennomført for de som har reguleringsplaner (etter gammel eller ny støyretningslinje). ”Gamle” skytebaneanlegg som ikke har utarbeidet støysoner vil utfordres på dette til neste rullering.

Hensynssoner for flystøy fra Rygge Sivile Lufthavn og Rygge Hovedflystasjon (Forsvaret) er fra 2008. Reviderte støysoner vil sannsynligvis foreligge på vårparten 2011, på bakgrunn av nye trafikkregulerende bestemmelser datert 15.11.2010. Disse legges inn hvis de foreligger før uttegning av endelige kommuneplankart.

Hensynssoner for veistøy ble beregnet i 2005/2006 (E6 og noen riksveier) av Statens Vegvesen og er estimert støy i 2020. Det jobbes med å utarbeide nye analyserutiner for å få bedre nøyaktighet på disse beregningene (NorStøy).





PLANHORISONTEN MOT 2050.

Kommunene har i sitt samarbeid for å finne felles løsninger konsentrert seg om (nesten bare) den første 12-årsperioden fram til 2022. Det er lagt vekt på at de utbyggingsretninger og løsninger som er valgt bidrar til langsiktige, funksjonelle løsninger for regionens by- og tettsteder, jfr. referansedokument 5 "Tettsteder i Mosseregionen".

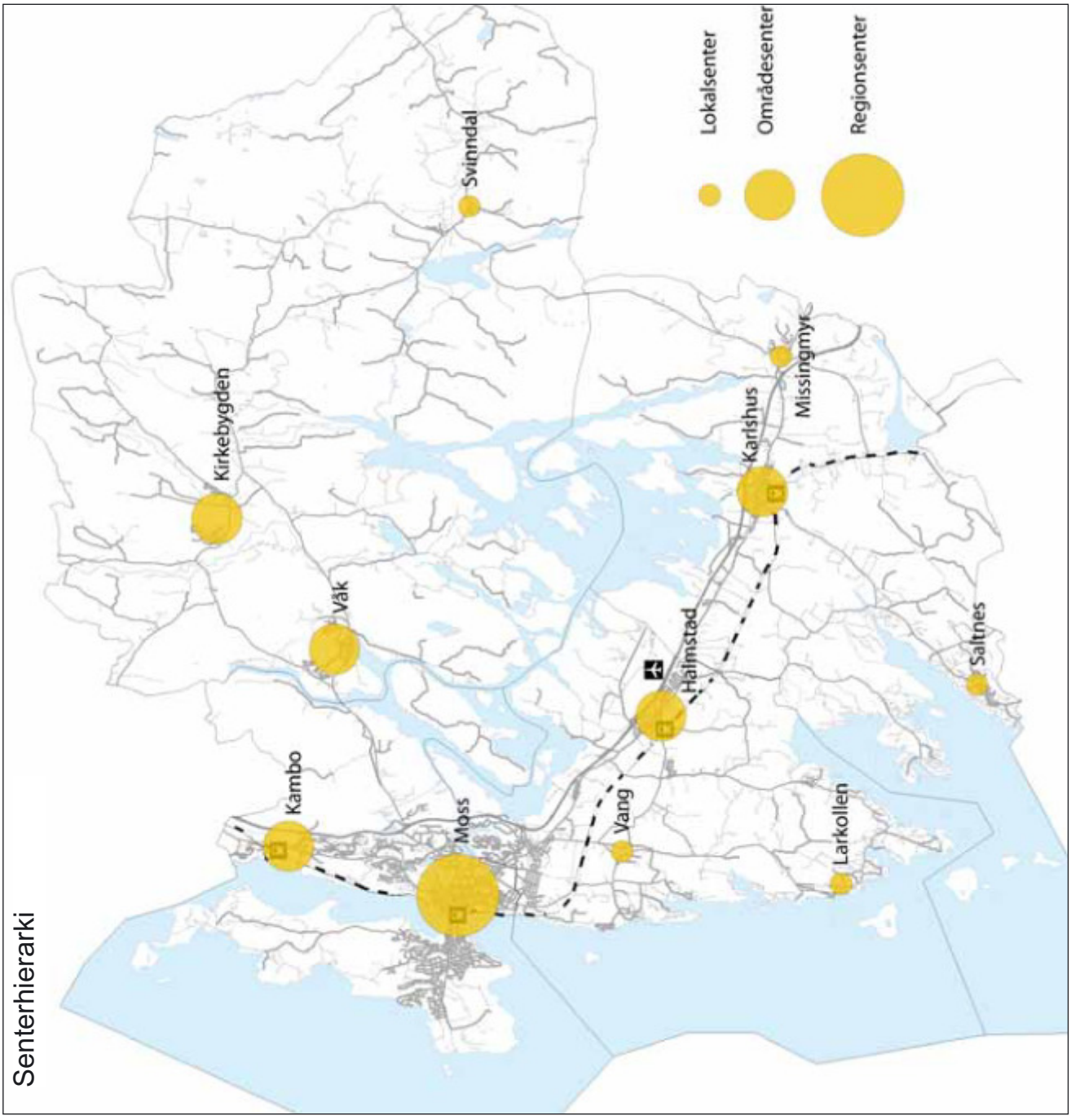
Fylkesplanens forventning om mer presise angivelser for utbygging utover 12-års- perioden er derfor først og fremst møtt med en langsiktig analyse av utviklings-retninger for byen og tettstedene. Utvikling av byen og tettbebyggelsene etter 2022 vil i de aller fleste tilfelle kunne skje som videreføring av de valgte prinsipper og utbyggingsretningene, se vedlegg 2 "Oversikt utbyggingsområder per kommune og formål, desember 2010":

Felles for alle kommunene	Kommunene har begrenset kunnskap, bemanning, organisering og økonomi til å ta fatt på denne oppgaven. Spørsmålene knyttet til "hvordan skal hver kommune forholde seg slik at fortetting og omdisponering av allerede bebygget grunn i framtida skal bli en viktigere del av den planlagte utbygging?". Vestby kommune bør inviteres inn i deler av dette arbeidet
Våler	Våler kommune har en planberedskap langt ut over perioden både hva gjelder bolig- og næringsområder, jfr. vedlegg. Boligområdene og næringsområdene i områdesentra Våk, Kirkebygda og lokalsenteret Svinndal kan utvides innenfor de samme retninger som er valgt for den første perioden. Næringsområdet Våler Næringspark har stor kapasitet innenfor avgrensingen. Kapasitets-grensen finnes i forhold til vegsystemets kapasitet, jfr. også Næringsaksen øst i Moss.
Råde	Råde kommune ønsker snarest å komme i gang med utviklingen mellom ny jernbanestasjon og Karlshus sentrum. Omlegging av riksveg 110 og jernbanelinjen er en forutsetning for denne løsningen. Inntil dette kan skje vil løsningene for Karlshus være suboptimale i forhold til kolletivbetjening m.v. Arealreservene for boligbygging er gode ved Karlshus. Utvidelse av næringsområdene på raet og vest for Missingmyrkrysset er nødvendige tiltak av hensyn til bedriftenes utvikling og anses for å være en avslutning av tidligere lokaliseringer. Arealreservene for næringsutvikling i de påfølgende planperiodene er gode ved Missingmyr.
Rygge	Arealreservene for boligutvikling i Rygge utover den første planperioden er begrenset. Løsninger må finnes innen Halmstad tettsted og i kommunens del av byområdet Moss. Grunnen til dette er først og fremst det verdifulle natur- og kulturlandskapet i kommunen. Langsiktige reserver for næringsareal finnes i hovedsak ved flyplassen.
Moss	Moss kommune har langsiktige planutfordringer i å bygge opp en arealdisponering som støtter opp om robuste kollektivløsninger i hele byområdet. Her finnes deler av løsningen utover den første planperioden. Det andre store grepet er å utvikle lokalsenteret Kambo og evt. ta i bruk arealreserven på Kambo Vest/ Mosseskogen. Næringsareal reserver finnes både ved lokalsenteret Kambo og næringsaksen øst, jfr. Våler kommune. Disse tre utviklingsretningene som representerer en fortsettelse av utviklingen av byområdet siden 60-årene vil være de primære områdene for utbyggingen i de neste planperiodene.

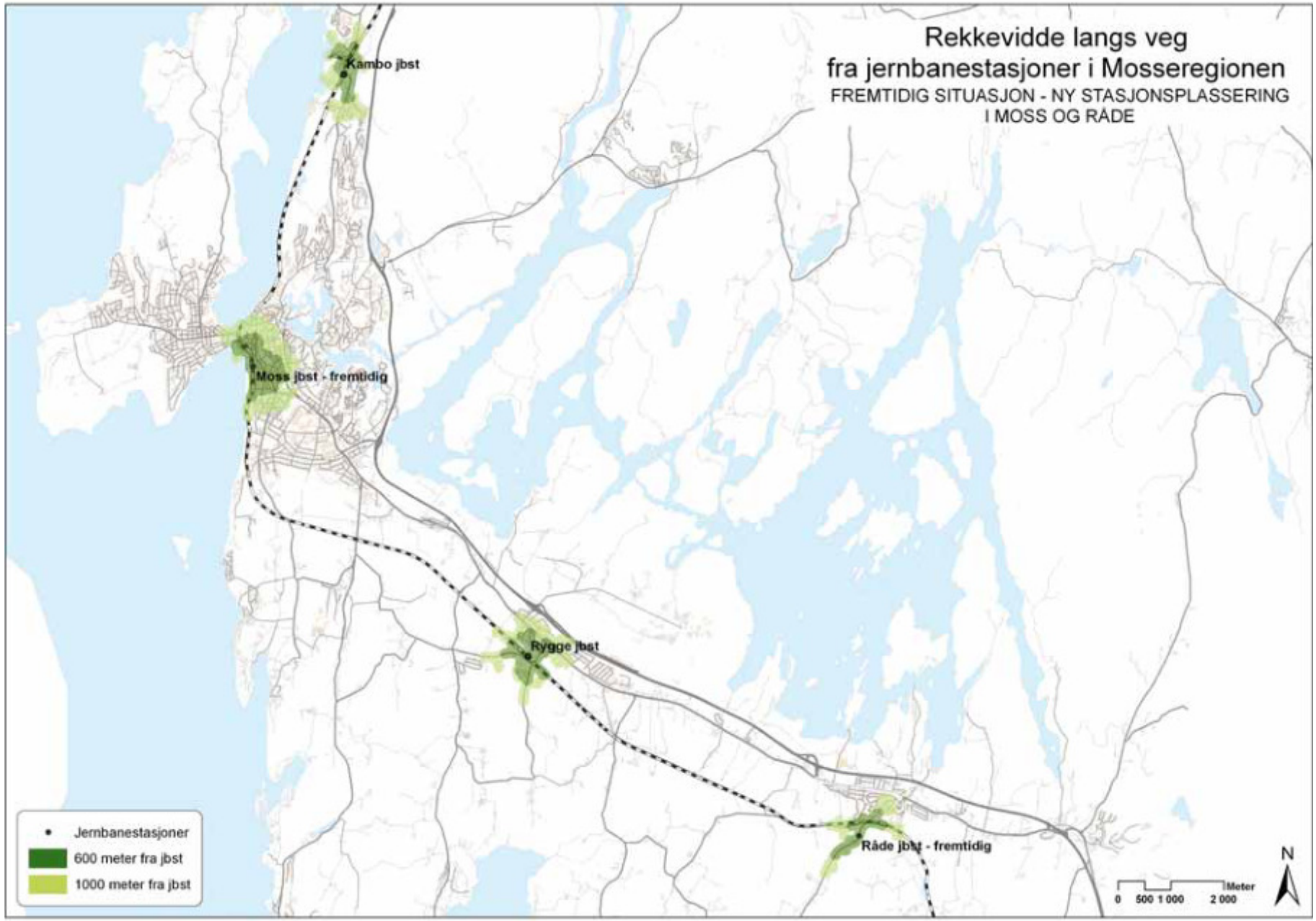
Alle arealbruksformål for utbygging er ikke vist
Alle planløsninger viser bare arealer avsatt boligformål og næringsformål. “Næringsformål” dekker hele spekteret av bransjer med unntak av “handel”, se forøvrig bestemmelsene til kommunenes planer.

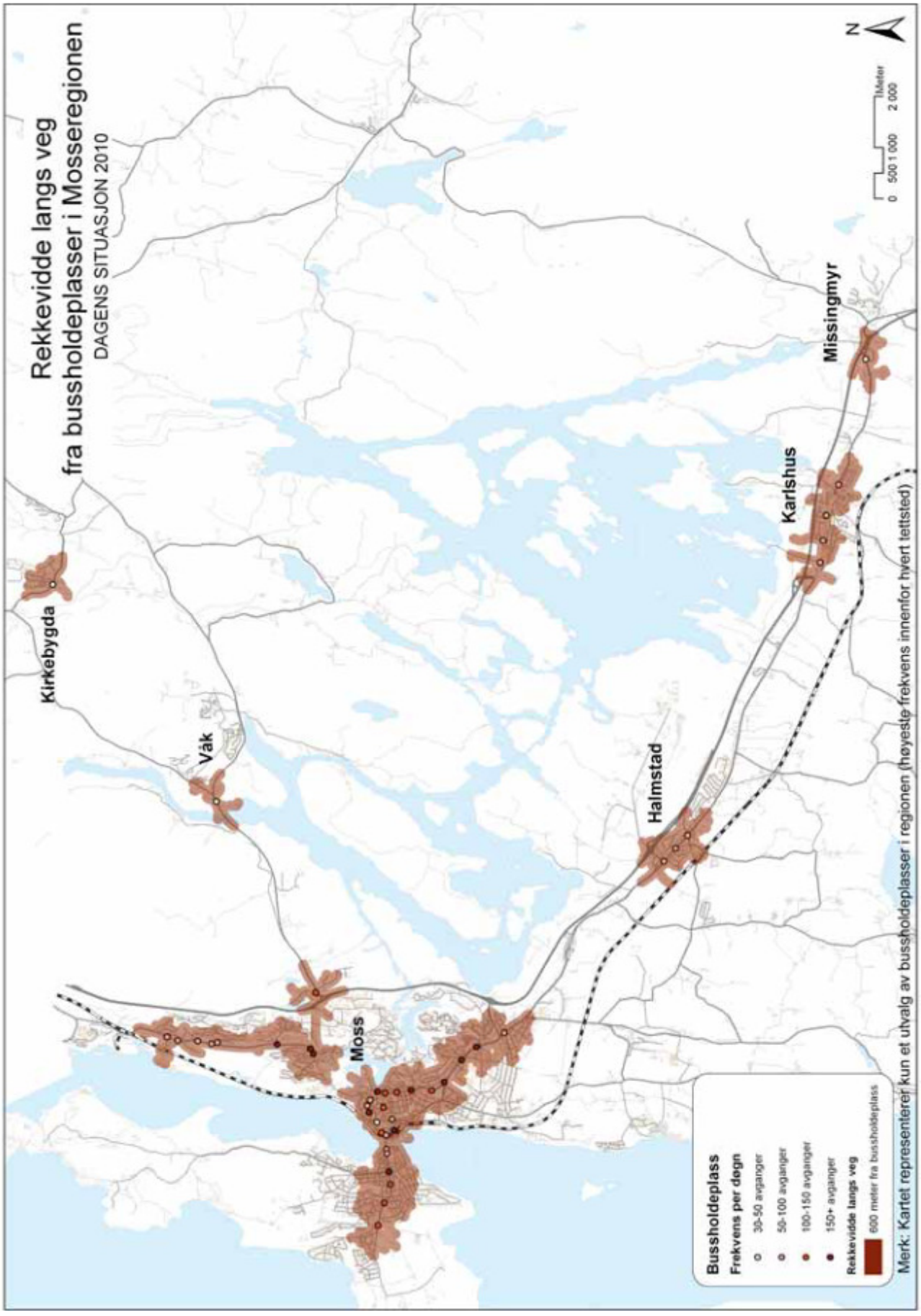
Det er ikke lagt vekt på å detaljere planer for annet formål som f.eks. “tjenesteyting”. I de aller fleste tilfelle vil arealbehovet til disse formålene dekkes innenfor eksisterende bebyggelse eller innenfor områder foreslått disponert til bolig- eller næringsformål.

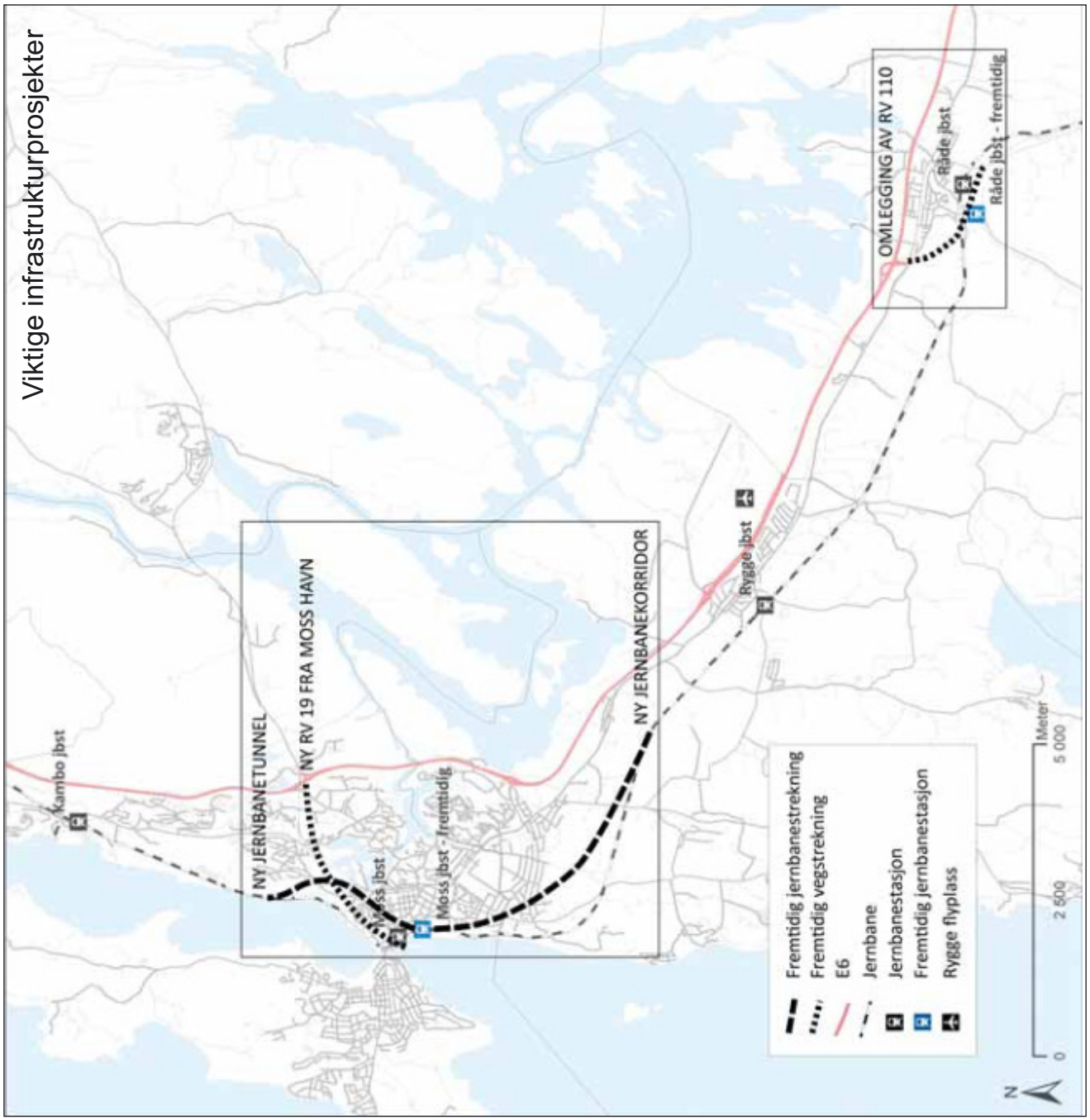


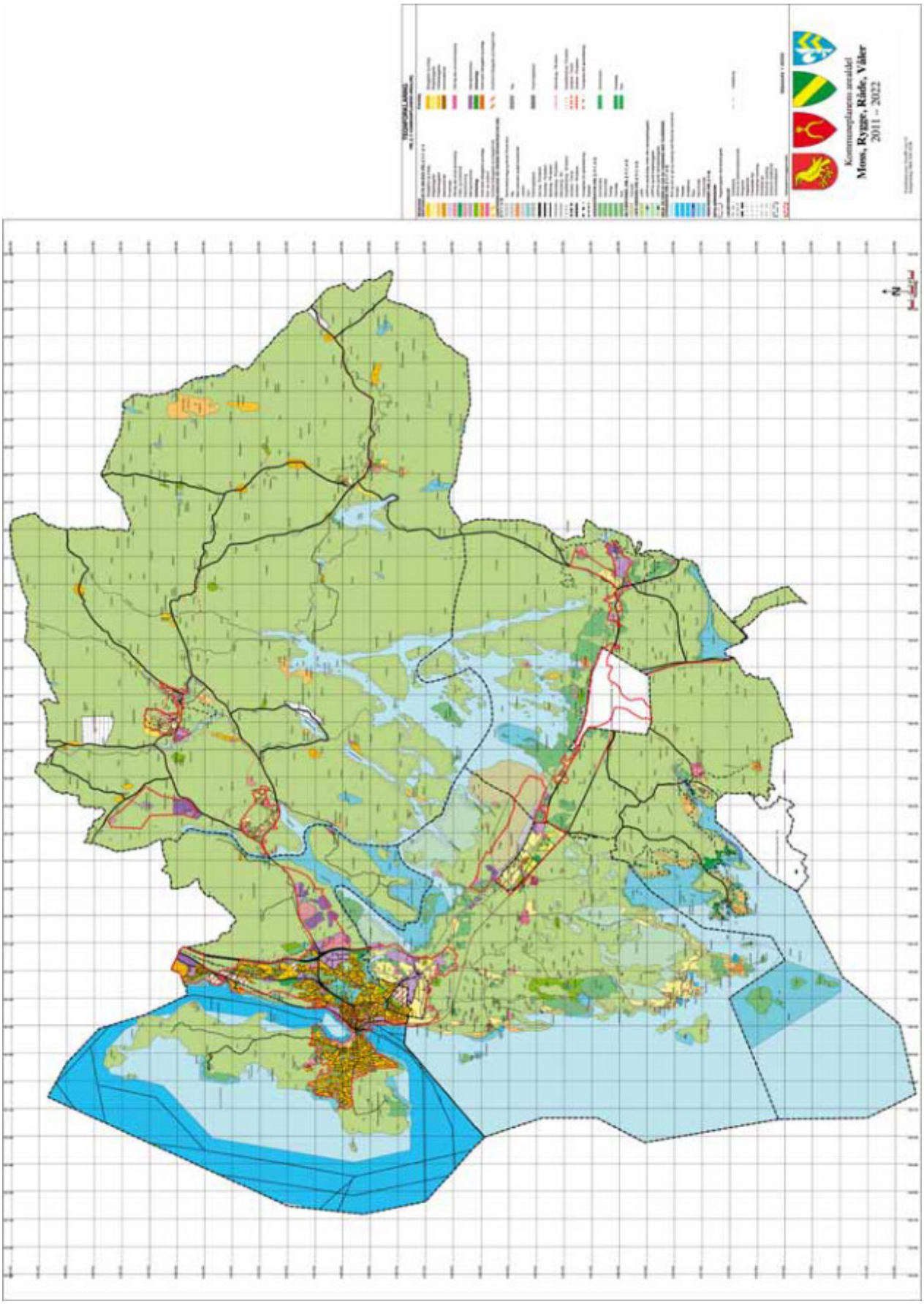


Senterhierarki

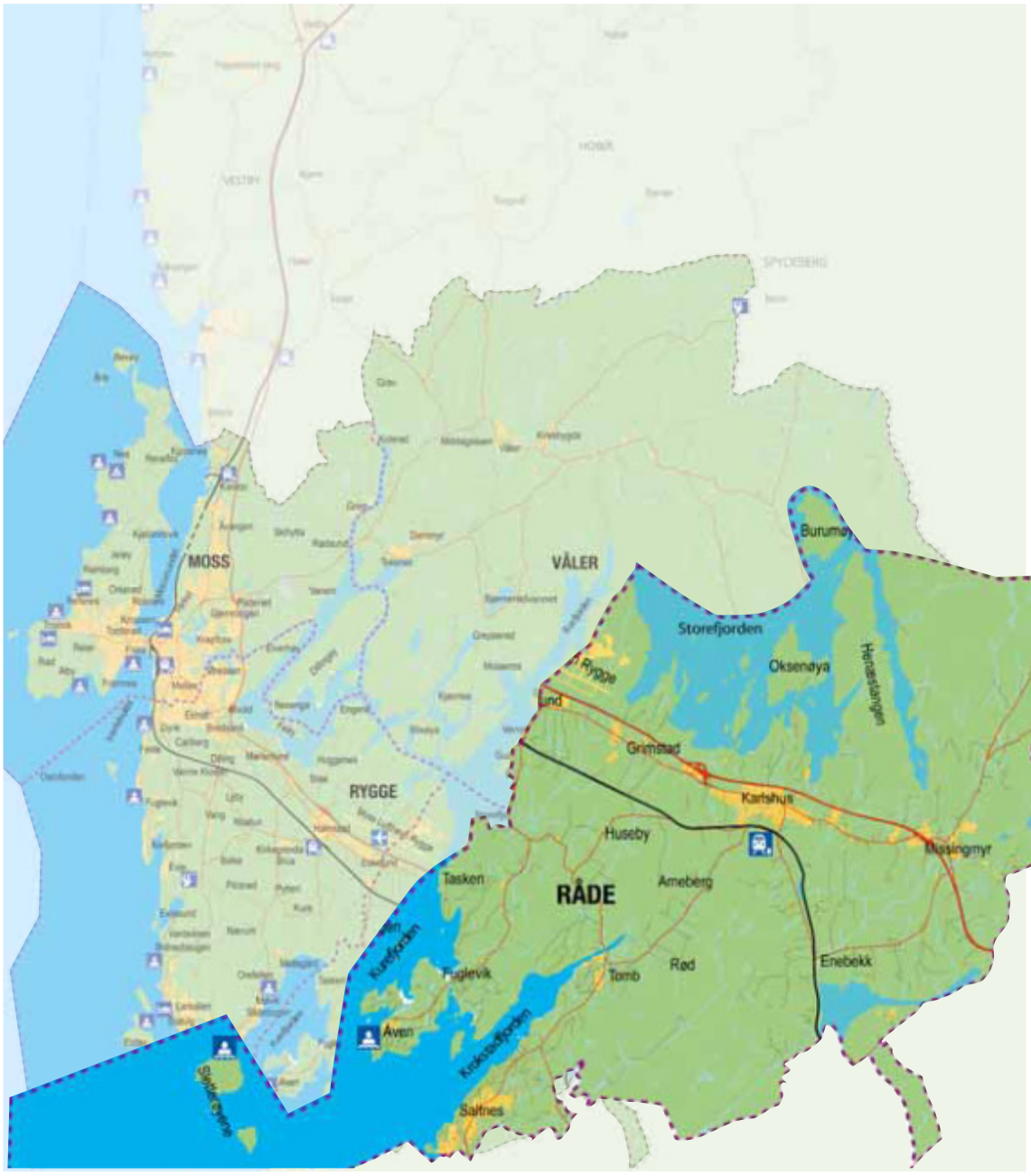

Rekkevidde langs veg
fra jernbanestasjoner i Mosseregionen
FREMTIDIG SITUASJON - NY STASJONSPLASSERING
I MOSS OG RÅDE
Kambo jbst
Moss jbst - fremtidig
Rygge jbst
Råde jbst - fremtidig
Jernbanestasjoner
600 meter fra jbst
1000 meter fra jbst
N
0 500 1 000 2 000
Meter


Rekkevidde langs veg
fra bussholdeplasser i Mosseregionen
DAGENS SITUASJON 2010
Kirkebygda
Våk
Moss
Halmstad
Karlshus
Missingmyr
N
0 500 1 000 2 000 Meter
Bussholdeplass
Frekvens per døgn
30-50 avganger
50-100 avganger
100-150 avganger
150+ avganger
Rekkevidde langs veg
600 meter fra bussholdeplass
Merk: Kartet representerer kun et utvalg av bussholdeplasser i regionen (høyeste frekvens innenfor hvert tettsted)


Viktige infrastrukturprosjekter
NY JERNBANETUNNEL
NY RV 19 FRA MOSS HAVN
NY JERNBANEKORRIDOR
OMLEGGING AV RV 110
Kambo jbst
Moss jbst
Moss jbst - fremtidig
Rygge jbst
Råde jbst
Råde jbst - fremtidig
Fremtidig jernbanestrekning
Fremtidig vegstrekning
E6
Jernbane
Jernbanestasjon
Fremtidig jernbanestasjon
Rygge flyplass
0
2 500
5 000
Meter
N



Utbyggingsområder og fylkesplanens tettstedsavgrensing


MOSS
VÅLER
RYGGE
RÅDE
Storefjorden
Oksenøya
Grimstad
Karlshus
Huseby
Ameberg
Tasken
Fuglevik
Tomb
Rød
Enebekk
Aven
Saltnes
Mosingmyr
Hensåsangen

1. INNLEDNING

1.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel for Råde er i sin helhet representert ved del 1, Mosseregionens felles plan-grunnlag (den regionale delen). Den avløser tidligere samfunnsdel: Kommuneplan for Råde kommune 1999 – 2010. Kommuneplanens arealdel er beskrevet nedenfor fra kap. 2.

Den nye samfunnsdelen gir føringer til arealdelen gjennom satsingsområdet Arealdisponering og infra-struktur, samt gjennom temaene Regionens areal og transportløsninger, Sentrumsutvikling, Grønnstruktur, Infrastruktur og Regionale hensynssoner. Areal- og transportpolitikken det her legges opp til vil i sin tur ha betydning for de øvrige prioriterte satsingsområdene: Levekår og folkehelse, Verdiskapning og kompetanse, Miljø og energi.

Handlingsprogrammet til samfunnsdelen er kommunens økonomiplan som behandles og utarbeides i henhold til kommunelovens § 44, som årlig omhandler løpende prioriteringer og tiltak for å oppfylle kommuneplanens ulike mål og strategier.

1.2 Organisering/medvirkning

Det regionale plansamarbeidet startet opp høsten 2008 i forbindelse med høringsprosessen for fylkes-planen. Det administrative arbeidet har vært ledet av rådmannskollegiet og drevet av kommuneplanleggerne i kommunene med støtte av arbeidsgrupper innenfor fylkesplanens hovedsatsingsområder.

Det har vært avholdt 5 felles formannskapsmøter, herunder for å prioritere mål og strategier, drøfte ”samfunnsutviklingen” og aktuelle administrative samarbeidsoppgaver, planlovspørsmål, kommune-planenes samfunnsdel og regionalt plangrunnlag, som i sin tur har vært behandlet i regionrådet.

Det er holdt to høringsmøter med statlige og fylkes-kommunale myndigheter, nabokommuner og organisasjoner.

For kommuneplanarbeidet lokalt i Råde kommune har kommunestyret fungert som planansvarlig organ, kommuneplanutvalget som styringsgruppe og faste utvalg som politiske referansegrupper. Rådmannen har hatt det administrative ansvaret hvor virksomhets-lederne har fungert som administrativ referansegruppe, og det har vært organisert 3 arbeidsgrupper for å dekke de aktuelle temaområdene for samfunnsdelen og arealdelden.

Det har vært arrangert workshop i ”utvidet virksomhets-ledergruppe” ved flere anledninger, og vært kontakt med Eldrerådet, Ungdomsrådet og Rådet for funksjonshemmede. Det har også vært holdt 3 grendemøter med lag og foreninger, befolkningen, samt mottatt innspill på facebook og gjennom brev. Dette også sett i sammenheng med Rådespesifikke strategier og aktuelle tiltak som spilles inn mot handlingsprogrammet til økonomiplan/budsjett.



Tingsted Lundeby (Gravplass)

2. KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2.1 Arealdelens innhold

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og fatte beslutninger i tråd med kommunale mål, nasjonal og regional arealpolitikk.

Arealdelen består av planbeskrivelse, arealplankart med bestemmelser og retningslinjer, konsekvensutredning (eget vedlegg), og en oversikt over planer som fortsatt skal gjelde. Den skal samtidig gi et "svar" på føringer i Fylkesplanen for Østfold, planstrategi og planprogram for Mosseregionens samtidige rullering av kommuneplanen, samt målsettinger og strategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Den nye arealdelen avløser og bygger for en stor del på "Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003-2014". (vedtatt 06.02.2003). Kommuneplanen er utarbeidet etter "Ny plan- og bygningslov 2008" og dens standard for utarbeiding av plankartet. Dette innebærer at det brukes nye benevnelser og ny inndeling av formål.

Råde kommunestyre vedtok 12.11.09 at også kommunedelplanene for Karlshus og Saltnes skulle rulleres på samme tid. Dette er senere fraveket da disse planene er av forholdsvis ny dato (2005 og 2007) og at det ville bli for tidkrevende å foreta all rullering på en gang. De nevnte delplanene vil imidlertid bli rullert etter hvert, Karlshus i nær framtid. Kommuneplanen som framlegges nå gjelder således hele kommunen med unntak av delplanområdene Karlshus og Saltnes.

I forbindelse med angjeldende hovedrullering ble det utarbeidet en "Stedsanalyse for Missingmyrområdet" (Asplan Viak 2010). Konsekvensen av denne analysen synliggjorde et behov for å få utarbeidet en plan også for Missingmyrområdet. En del av anbefalingene i analysen er imidlertid inntatt i den nye arealdelen.

2.2 Planforutsetninger.

2.2.1 Statlige, regionale og lokale føringer

Samfunnsdelen (del 1) bygger på fylkesplanen "Østfold mot 2050". Den regionale politikken som er utformet av fylkeskommunen er gitt en tydelig samordnende funksjon av så vel kommunens som statens planlegging. Av fylkeskommunale styringssignaler og føringer for øvrig vises til nærmere redegjørelse for dette i del 1.

Av "lokale føringer" vises til kommunedelplanene for Karlshusområdet og Saltnesområdet, som begge legger statlig arealpolitikk til grunn, herunder samordnet areal- og transportplanlegging. Kommunedelplanene bygger videre på egne stedsanalyser. Videre vises til stedsanalysen for Missingmyrområdet fra 2010 og boligbyggeprogrammet for Råde som framgår av samfunnsdelen.

Kommunen har for øvrig temaplaner innen vilt og biologisk mangfold, handlingsplan for trafikksikkerhet, næringsplan, Vansjøplanen, kommunedelplan for idretts- og friluftsliv, klima og energiplan for Råde (2009) og "Strandsone for alle"(rapport om pilotprosjekt) 2009.

2.2.2. Befolkningsutvikling.

Ved årsskiftet 2001/2002 var befolkningsmengden i Råde 6391 personer (i forkant av forrige kommuneplanrullering). I 2010 var den på 6921 personer.

Fylkesplanen legger opp til 1 % vekst for sin planperiode. For regionplanen er det lagt inn en vekst på 1.3 %. Råde vil da anslagsvis ha drøyt 8000 innbyggere i 2022, hvilket representerer 13% av Mosseregionens befolkningsandel. Det henvises til samfunnsdelen for ytterligere detaljer om temaet.



Barn i lek

2.3 Dagens situasjon og hovedutfordringer.

I samfunnsdelen er Karlshus definert som områdesenter (kommunesenter), hvor hovedsatsningen på bolig, samt privat og offentlig tjenesteyting skal finne sted. Saltnes og Missingmyr har status som lokalsentre, hvor intensiteten i boligbyggingen tones ned til "vedlikeholdsutbygging", men hvor Missingmyr fortsatt vil ha stor betydning for næringsutvikling. En utfordring m.h.p. lokalsentrene er utvikling av gode trafikale/ kommunikasjonsmessige løsninger til kommunesenteret.

I det regionale samarbeidet med de andre Mosseregionskommunene utkrystalliserer det seg nå et behov for et "knutepunkt og stedsutviklingprosjekt", og spesielt for kommunesentrene Moss, Halmstad og Karlshus. Det er behov for mer kunnskap om utviklingen av disse framtidige knutepunktene sett i lys av infrastrukturutbyggingen (vei/bane), fortetting, og hvilke elementer som vil være viktige for å skape attraktive knutepunkt/kommunesentere i konkurransen om nye innbyggere. Stikkord her kan være teknisk infrastruktur, strukturendringer i bebyggelse, gode leke- og oppholdsarealer, møteplasser, skjerming fra støy og forurensning, gode service- og handelstilbud m.m. Gjennomføringen av ovennevnte prosjekt for den framtidige tettstedsutviklingen i Karlshus vil skje i etterkant av kommuneplanrulleringen, som grunnlag for revisjon av Kommunedelplan for Karlshusområdet.

Kommunedelplan for Saltnesområdet er bare 4 år gammel og er laget for 40 årsperspektivet i forhold til behovet for boligbygging, offentlige og privat tjenesteyting/næring, samt dagens strandsonepolitikk. Den passer meget godt inn i fylkesplanens føringer i forhold til lokalsentrene og "vedlikeholdsutbygging" på 10-15 boliger pr. år.

Stedsanalysen for Missingmyrområdet peker på behovet for en helhetlig plan for styrking av nærmiljøet, og tydeliggjøre dets potensiale og muligheter som kan bli relevant for å definere områdets identitet og rolle i kommunal sammenheng.

Råde kommune har en lang kystlinje, innlandsvassdrag og en rekke friluftsområder. Dette representerer kvaliteter, men også utfordringer.

Kommunen er rik på kulturminner og andre verneobjekter/arealer som krever sin oppmerksomhet.

Råde er en betydelig jordbrukskommune, og det er et sterkt ønske om å holde primærnæringene høyt i hevd.



Sykehjemmet Karlshus

2.4 Visjoner og mål

Regionens visjon er:

"Mosseregionen – mest attraktiv ved Oslofjorden"

Tidligere visjon for Råde videreføres:
"Råde skal være en kommune der livs- og miljøkvalitet er grunnleggende forutsetninger for all virksomhet og planlegging."

For øvrig vises til samfunnsdelen m.h.p. mål og strategier for arealdisponering og infrastruktur.

Det er imidlertid fire sentrale prinsipper eller utfordringer for endret arealbruk og bærekraftig utvikling som ligger til grunn for den regionale areal- og transportpolitikken:

- Redusert omdisponering av grunn til utbyggingsformål
- Areal- og transportplanlegging må samordnes sterkere
- Fortetting i byer og tettsteder for å redusere transportarbeidet og arealforbruket
- Utnytte kollektive løsninger sterkere

Det henvises til samfunnsdelen (del 1) for nærmere utdyping av ovennevnte.

3. BESKRIVELSE AV AREALFORMÅLENE

3.1 Bebyggelse og anlegg.

Boligbebyggelse

Boligbyggeprogrammet viser at kommunen har tilstrekkelig med boligområder i kommende planperiode, 2011-2022, for å dekke kommunens boligbehov. Det gir Råde en gjennomsnittlig ramme på ca. 70 boenheter pr. år i 12 års-perioden. Det har derfor ikke vært nødvendig å legge inn nye arealer til dette formålet.

Den nye trendbruddspolitikken med satsing på eksisterende tettsteder innebærer også et sterkt fokus på å bygge "innover" i eksisterende tettsteder. Fortetting/ utfylling er viktige grep, så vel som at man nå ser behovet for flere og mindre boliger p.g.a. endringer i familiestrukturen, samt aldersfordelingen i befolkningen. Dette betyr at andelen av eneboliger vil gå ned.

Spredt bebyggelse skal tones ned til det minimale med tanke på å spare det produktive jordbrukslandskapet, samt natur- og kulturlandskapsverdier for øvrig.

Næringsbebyggelse

Råde kommune har god utbyggingsreserve for næringsarealer innenfor tidligere kommuneplan og kommunedelplaner, i Missingmyrområdet og Karlshusområdet. Disse videreføres i kommuneplan for 2011 – 2022. De fleste næringsarealene er også ferdig regulert. Flere av disse har reguleringsbestemmelser om "flyplassrelatert næring" med tanke på Moss Lufthavn Rygge (MLR). Råde har også et eksisterende næringsområde øst på Sognshøy nær MLR , som kan være aktuelt for flyplassrelatert næring gjennom relokalisering/transformasjon, men med hensyntagen til kvaliteter som ønskes bevart (raskogen). Fylkesplanen foreslår også et regionalt næringsområde ved Missingmyr. Bare deler av dette ("bussgarasjene") tas inn i denne kommuneplanperioden.

De ulike områdene er fordelt m.h.t. funksjon slik det framgår av den regionale næringsstrategien. I tillegg er også utvidelsesbehovet for viktige hjørnestensbedrifter spilt inn til kommuneplanarbeidet, og tatt inn i den regionale næringsstrategien



Innfallsporten til Åkebergmosen næringsområde

Tjenesteyting

Arealformålet tjenesteyting omfatter offentlige og private arealer til barnehager, undervisning og institusjoner, herunder sykehjem, betjente omsorgsboliger og kulturinstitusjoner, kirker og bygg for annen religiøs utøvelse, forsamlingslokaler og administrasjon. Det meste av dette ligger innenfor kommunedelplanene for Karlshusområdet og Saltnesområdet.

En har ikke funnet behov for å legge inn supplerende arealer til denne kategorien i inneværende planperiode.



Karlshus sentrum

Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse for lekearealer i utbyggingsområder ivaretas gjennom rullering av kommunedelplanene, samt gjennom reguleringsplanene, og derved i h.h. til gjeldende bestemmelser.

Råde har to skytebaner, en i Jerndalen som har egen reguleringsplan m/bestemmelser, og en i Karlshusbunn.

Det er lagt inn ett nytt område for idrettsanlegg i planen, dvs. travtrenings- og rideveianlegg, samt parkeringsplass for trav og lokalt friluftsliv i Tombdalen.



Raet med Råde kirke, Kopekott og Klokkergården barnehage

Grav- og urnelund

I kommunen finnes kun grav- og urnelund ved Råde kirke. Det synes å være tilstrekkelig med gravplasser for planperioden.
Tomb kirke har ikke kirkegård.



Råde kirke

Fritidsbebyggelse

I forbindelse med planrulleringen er det etter søknad lagt inn et supplerende og nytt hyttefelt ved Krogstad-fjorden i bakkant av den definerte strandsonen, samt noen supplerende hyttetomter i et felt på Helgerød ved Kurefjorden.

På Halvorsrød ved Vansjø har man valgt å endre planstatus på et bestående hyttefelt (30 enheter) fra LNF-område til byggeområde/fritidsbebyggelse.

Et kolonihageområde er lagt inn på dyrka mark på Tasken. Dette er klassifisert som et byggeområde/ fritidsbebyggelse.

Fritids- og turistformål

Kategorien gjelder i utgangspunktet utleiehytter, campingplasser og leirplasser. Kommunen har en rekke campingplasser og har gjennom de senere årene gjort bestrebelser på å få foretatt ytterligere regulering av disse og dermed fastsetting av bestemmelser. Det er ikke planlagt flere anlegg av denne kategorien i planperioden.

Råstoffutvinning

Kommunen har masseuttak på Slangsvoll og Finstad. På Slangsvoll pukkverk (Skolt), som reviderte sin reguleringsplan i 2007, anser man å ha tilstrekkelig med masser i 25-30 år til innenfor de rammer som er gitt. Finstad massetak har anslagsvis 5 år igjen av driften innenfor gjeldende reguleringsplan.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lufthavn
Deler av arealene tilhørende Moss Lufhavn Rygge berører Råde kommune. Det foreligger ingen kjente konkrete planer for utvideleser som vil berøre Råde i planperioden.

Jernbane
Jernbanelinjen gjennom Råde er enkeltsporet fra Haug til Seut i Fredrikstad. Råde kommune arbeider for å få på plass nytt dobbeltspor innen 2022. Tidligere vedtatt trasé i Kommunedelplan for dobbeltspor på strekningen Haug-Seut (1996) med ny jernbanestasjon gjennom Råde, videreføres i kommuneplanens arealdel. I henhold til føringer i St.meld. nr 16/Innst. S. nr.300 (2008-2009) Nasjonal transportplan 2010 – 2019 har Jernbaneverket på nytt startet utredning av nye traseer gjennom Østfold. Jernbaneverkets anbefalinger skal inn i nasjonal transportplan for 2014 – 2023 (NTP).

Vei
Kommunen har et godt utbygd hovedveinett med E 6, RV 110, FV 116, FV 118, FV 354 og FV 282 m.fl. E 6 ble ferdig utvidet til firefelts motorvei i forrige plan-periode. Det foreligger ingen endringer i forslag til utvidelser eller veiomlegging i forhold til tidligere planer. Ønsket trasé for evt. omlegging av RV 110 ligger inne i Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 - 2017. Utbygging er avhengig av samarbeid og bevilgning fra veieier, som her er staten, gjennom nasjonal transport-plan, og helst samtidig med omlegging av jernbane-traséen.

Gang– og sykkelvei
Råde kommune har gang- og sykkelveinett fra Missingen til Rygge langs FV 118. Trasé for gang-sykkelvei langs FV 116, fra Saltnes til Tomb ble utbygd i samsvar med plan i forrige planperiode. Det er ønskelig å få på plass gang- og sykkelvei langs FV 354 fra Tomb til Karlshus, likeså framtidig trasé for ny gang- og sykkelvei langs RV 110 fra Fredrikstad til Karlshus og en kort strekning langs FV 282 (Slangsvollveien) på Missingmyr. Utbyggingen er avhengig av samarbeide og bevilgning fra veieiere, staten og fylkeskommunen, gjennom nasjonal - og regional transportplan.



E6 Jonstenkrysset



Karlshus med infrastruktur (Foto: 2004)

Kraftoverføring
Kommunen får strømtilførsel fra eksisterende nett fra Moss til Fredrikstad via Råde transformatorstasjon på Løken. På bakgrunn av økt behov for overførings-kapasitet planlegger Hafslund Nett å oppgradere kraftledningen Halmstad – Råde – Fjærå, hovedsaklig i eksisterende trasé. I tillegg planlegges det å etablere en ny forbindelse mellom Råde og Hasle som en del av øst-vest forbindelsen i den framtidige 132 kV kraft-systemringen i Østfold fylke.

Statnett har ansvar for en høyspenningslinje som går igjennom kommunen. Det er startet et arbeid med en overføringsledning fra Østlandet til Sverige, kalt Sydvest Linken. Den skal være ferdig innen 2017. Ny luft - eller jordkabeltrasé kan komme til å berøre Råde.

Fjernvarme
Det er foreløpig kun ett område i kommunen hvor Norges vassdrag - og energidirektorat har gitt konsesjon til å bygge og drive fjernvarmeanlegg. Det gjelder deler av Karlshus. Til kommuneplanens arealdel er det tatt inn bestemmelser om tilknytningsplikt i områder med gyldig konsesjon i tråd med føringer i kommunens temaplan for energi- og klima (2007).

3.3 Grønnstruktur.

Viktige grøntområder (turdrag, parker, friområder, kyststi, andre turløyper og korridorer, vassdragsmiljøer, naturområder) inngår i begrepet grønnstruktur. Leke-plasser og mindre friområder er ikke skilt ut som grønn-struktur, men inngår i arealer tilhørende bebyggelse og anlegg.

I nye utbyggingsområder innlemmes naturlig tilhørende grønnstruktur som sikres til bruk for allmennheten gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Grønt-områdene utenfor byggesonen inngår i LNF-områder, eventuelt med hensynssone for friluftsliv.

Friområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. Lokalisering, arealstørrelser, arealkvalitet og opparbeidelse av lekearealer i utbygg-ingsområder er hjemlet i vedtekter til plan- og bygnings-lovens § 28-7.

Temaet grønnstruktur er for øvrig debattert i steds-analysene for henholdsvis Karlshus-, Saltnes- og Missingmyrområdet, og i delplanene for de to først-nevnte. Grønnstrukturen må til enhver tid styrkes gjennom helhetlig planlegging for å oppnå et sam-menhengende turveisystem ”fra fjord til fjell” som knytter punkter langs sjøen til skogområdene lenger øst.



Tombparken

3.4 Forsvaret.

Av forsvarsanlegg innen kommunen finnes Rygge hovedflystasjon.

”Landsverneplanen for forsvaret”(år 2000) viser at de forskriftsfredede bygningene og anleggene Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet inngår i denne og er således i statens eie.

Batteriveien, som var forsynings- og veiforbindelsen mellom disse festningsverkene, er vist på kommune-plankartet som ”historisk spor” og turvei.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)



Rådesletta mot raet og Råde kirke

Landbruks, natur- og friluftsområdene utgjør ”randsonene” rundt Karlshus og Saltnes tettsteder, d.v.s. nærområdene mot fjorden og store, sammen-hengende arealer på raet. Disse områdene omfatter landbrukseiendommer som ikke formelt skal sikres gjennom vern eller oppkjøp.

Det legges det opp til en arealforvaltning som hindrer nedbygging av LNF-områdene. Videre er det i tråd med jordvernet og nasjonale retningslinjer for sam-ordnet areal- og transportplanlegging, angitt langsiktige grenser for tettstedutvikling.

I LNF-områdene er det forbud mot ny bebyggelse, med unntak av bygninger og anlegg som er nødvendig av hensyn til driften og utviklingen av primær-næringene. Utenom landbruksbygg ligger det fra tidligere en del spredt bebyggelse (boliger, hytter).

Landbruket som næring står høyt i hevd i kommunen, og gjennom planarbeidet legges det maksimal vekt på dets ivaretakelse, både som næring, men også som et verdifullt kultur- og landskapselement.



Vrangben, Korgstadfjorden



Fra Roe

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone.

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading og fiske), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv, samt landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

Sjøområdene og Vansjø er henholdsvis underlagt Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjordregionen og for vernede vassdrag, som forutsetter at kommunen legger opp til arealbruk som ikke forringer verne-verdiene for retningslinjenes virkeområde. Vassdragsforvaltningen i Råde er videre underlagt Vannområdeutvalgene Morsa, Glomma/Indre Oslofjord og Glomma Syd, for praktisk gjennomføring av EU's vanndirektiv.

Råde har naturreservater i sjø i Kurefjorden og Krogstadfjorden, Moskjæra (Vansjø) og i Skinnerflo. Det er fiskeområder (kaste- og låssettingsplasser) i Krogstadfjorden og ved Oven.
Vest for Sletterøyene er det offisiell dumpeplass for muddermasser (se plankartet).

For øvrig er det klassifisert flere viktige områder for friluftsliv i sjø, både i Vansjø og i fjorden. I strandsonen (på land) er det avmerket flere småbåthavner, friområder og landskapsvernområder.

Fjordene er generelt rike på biologisk mangfold. De grunne buktene er viktige oppvekstområder for fisk og sjøfugl. I Krogstadfjorden er det en målsetting å beskytte gruntvannsområder og bekkeos/ørretbekker.

Fritidsbebyggelse legger en del beslag på kystsonen. Ny fritidsbebyggelse vil normalt kun bli akseptert bak den definerte strandsoneavgrensningen. Av hensyn til framtidig sikring av strandsonen åpnes det ikke for nye hytter og sjøboder utover det som framgår av eksisterende planer.

Forsøk på å løse problemene med allmennhetens tilgang til strandsonen ble utført via et pilotprosjekt "Strandsone for alle" (år 2009) i Saltnesområdet. Her vurderte man bl.a. lovligheten av allerede oppførte byggetiltak og ferdselshindringer i strandsonen.



Korgstadfjorden mot Tomb

Vansjølandskap



4. HENSYNSSONER

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i pbl § 11-8, bokstav a-f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende bestemmelser eller retningslinjer.

I arealdelen er lagt inn bestemmelser for støy, med angivelse av støysoner for fly, vegtrafikk og skytebane (kartkoder H210, H220 og H290). Fareområder for flom i Vansjø og havstigning er angitt med retningslinje for høydekoter, område for kvikkleire med geografisk avgrensning (kartkode H310) og bestemmelse. Faresone for høyspenningsanlegg er gitt geografisk avgrensning (kartkode H370) med tilhørende etningslinje.

Det er også angitt hensynssoner for friluftsliv (kartkode H530), landskap (kartkode H550), klimaskog (grønnstruktur market K på kartet), kulturmiljø (kartkode H 570), festningsanlegg (kartkode H 730), samt konsentrerte områder med automatisk fredede kulturminner (kartkode H 730), alle med tilhørende retningslinjer.

Det er også lagt inn på kartet områder som er båndlagt etter Plan- og bygningsloven (kartkode H710), Naturmangfoldloven (kartkode H720) og Kulturminneloven (kartkode H730). Kfr. kapittel 8, Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er market på kommuneplankartet med referansenummer knyttet til planoversikten i kap. 9.

5. KONSEKVENSUTREDNING

Innspillene til arealdelen som er tatt til følge, og som innebærer endringer i arealbruk i forhold til gjeldende plan, er konsekvensutredet.
Se eget vedlegg.

6. AREALDELENS UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

§ 1.1. Bestemmelser med krav om reguleringsplan (plbl § 11-9, punkt 1)

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

§ 1.1.1 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse bak strandsonen

Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygging, påbygging, underbygging, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50m2 BYA/BRA, og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 25 % bebygd areal (BYA) pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde for bolig er 8 meter. Kommunens boligbyggeprogram begrenser antall boliger pr år som kan tillates fortettet ved spredt boligbygging.

Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje / uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.

§ 1.1.2 Unntak fra plankravet – Områder for boligbebyggelse i strandsonen

Unntatt fra plankravet er oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg, samt garasjer/uthus inntil et maksimalt areal på 50 m² BYA/BRA, og plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Utnyttelsesgraden må ikke

overstige 20 % bebygd areal (BYA) pr tomt. Garasjer/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold. Maksimalt tillatt mønehøyde for boligbygg er 7,5 meter. Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.

§ 1.1.3 Unntak fra plankravet - Områder for fritidsbebyggelse

Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsboliger som holder seg innenfor rammene av § 2.2. Det tillates ikke nye bruksenheter.

§ 1.1.4 Unntak fra plankravet - Landbruksbebyggelse

Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på våningshus, kårboliger og driftsbygninger under 1000m² BRA.

§ 1.2 Ubyggingsavtaler (plbl § 11.9, punkt 2)

Råde kommune benytter utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av forhold kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Krav til innhold i utbyggingsavtaler fremgår av kommunens til en hver tid gjeldende vedtak etter § 64a i pbl. 85 eller § 17-2 i plbl 08.

§ 1.3 Tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (plbl § 11-9 pkt.3)

§ 1.3.1 Tilknytningsplikt (jfr. plbl § 27 -5)

a) Der det er gitt konsesjon for fjernvarmeanlegg etter energiloven av 29.juni 1990 nr 50, skal alle nybygg over 500 m2 BRA og bygg over 500 m2 BRA som gjennomgår en hovedombygging , tilknyttes anlegget. Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m2, vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.
b) De som har tilknytningsplikt må innstalere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.
c) Rene kaldtlagre, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.
d) Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil gi en miljømessig bedre løsning.

§ 1.3.2 Krav til vann- og avløpsanlegg og overvannshåndtering

Vann- og avløpsanlegg skal etableres i tråd med kommunens norm. Håndtering av overvann skal løses lokalt der det er mulig. Vannet skal fordrøyes og erosjon unngås. Det skal redegjøres for hvordan dette håndteres.

§ 1.4 Rekkefølgebestemmelser (plbl § 11-9, punkt 4)

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo fastsettes ihht. kommunens til en hver tid gjeldende boligbygge-program.

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann-, avløps- og energi-forsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud og gang- og sykkelstier er etablert. Kommunen benytter seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

§ 1.5 Krav til bygg og anlegg (plbl § 11-9, punkt 5)

§ 1.5.1 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming jfr. handlingsplan T – 1440 og temaveileder HO-3/2004

I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 1.5.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang-/sykkelsvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Et tilsvarende areal (for eksempel skolegård) kan erstatte dette. Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.

Uteoppholdsarealer for felles bruk 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. Lekeplassen skal ikke anlegges nær høyspentledninger der magnetfeltet overstiger 0,4 mikro Tesla. 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 smalere enn 7m medregnes ikke i dekning av arealkrav. Eksisterende naturkvaliteter på lekearealene bør i stor grad søkes ivaretatt (vegetasjon m.m).

Opparbeidelse av fellesarealer og adkomst skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for boligbebyggelsen.

§ 1.5.3. Skilt og reklame

I byggeområde for boliger tillates ikke skilt og reklameinnretninger.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene. Eksponering mot gjennomgangstrafikk og store landskapsområder bør unngås.

Frittstående reklameinnretninger og flagg/vimpler skal unngås.

For større næringsområder eller detaljhandelsparker skal det tilstrebes å samle informasjon om bedriftene gjennom normert visning. Dette innebærer at det settes opp informasjonsskilt langs viktig samferdselsåre eller ved adkomst til næringsområdet, og at eventuell reklame kun vises ved den enkelte bedriften uten å eksponeres ut mot viktige samferdselsårer eller å gi uheldig fjernvirkning mot tilgrensende områder.

I alle plan- og byggesaker for næringsområder skal tiltakshaver sørge for en faglig redegjørelse for bruk av skilt, reklame og belysning, eventuelt som del av utomhusplan. Ved planlegging og utbygging av større sammenhengende næringsområder skal tiltakshaver utarbeide skilt og belysningsplaner.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates vanligvis ikke. Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt. Ved plassering av skilt utvendig på bygning, innhegning e.l. skal skiltets utforming, farge og plassering tilpasses og underordnes byggverkets fasade. Det skal legges avgjørende vekt på å tilpasse skiltet til bygningen og bygningsmiljøet i området. Kommunen kan forby skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming forøvrig virker skjemmende i forhold til omgivelsene. I områder med verneverdig

bebyggelse eller anlegg, og i områder med verdifullt landskap, kan kommunen sette bestemte krav til utforming og størrelse. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og framspringet maksimalt 1 meter. Framspringet tillates ført fram til 0,5 meter fra ytterkant av fortau.

§ 1.5.4. Parkering

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

For boligbebyggelse kreves normalt 2 plasser pr. boenhet. 18 m² BYA pr. p-plass skal tas med i beregning av grad av utnytting der parkeringsdekning ikke er ivaretatt i garasjeanlegg. For sekundærleiligheter og andre mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m² avsettes 1 plass pr. boenhet.

For næringsbebyggelse fastsettes krav til antall parkeringsplasser av kommunen i reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale områder 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.

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

§ 1.6 Miljøkvalitet (plbl § 11-9, punkt 6)

§ 1.6.1 Støy

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

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.

Gul hensynssone for støy:
For byggeområder som ligger i gul støysone skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendig støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå i hht. teknisk forskrift oppnås.

Rød hensynssone for støy:
I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall boenheter økes.

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.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå i hht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA,eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55,58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax(dB), natt kl. 23-07.

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.6.2. Estetikk og landskapstilpassing

Generelt
For utforming av nye bygg og tilbygg skal retningslinjer fra Estetikkveileder for Østfold legges til grunn. Plasthaller skal kun tillates oppført som "Midlertidig bygning".

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. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes.

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

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

Vann og avløpsanlegg i områder for fritidsbebyggelse skal tilrettelegges med minimal terrenginngrep i form av sprengning.

Estetisk redegjørelse
Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting. For større prosjekter skal det i tillegg fremlegges en skilt- og belysningsplan. 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 fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

- I sårbare områder som for eksempel nærhet til verneverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.
- Der planlagte bygninger står i fare for å stå fram som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger.
- I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø. Jf. www.kulturminnesok.no og Kommuneplan.

§ 1.6.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (plbl § 11-9, punkt 6

I områder som omfattes av byggeforbudet i plbl 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. plbl §§ 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. Badebrygger som er åpne for allmennheten kan tillates.

§ 1.7 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (plbl § 11-9, punkt 7)

Ny bebyggelse skal ikke utformes slik at den blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygninger og kulturmiljøer. Fylkeskonservatoren bør event. kontaktes. Jf. Planveileder Østfold, vedlegg 1.

§ 1.8 Hensynssoner (plbl 11-8 a)

Ras og skredfare, kode 310:
Forut for tiltak i område med kvikkleire (bl.a. Løkkebekken), skal tiltakshaver gjennomføre nødvendige grunnundersøkelser for å avklare inngrepets sikkerhet i forhold til den angitte fare. Vurdering gjøres i hht. "Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" 1/2008 fra NVE.

I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved byggesaksbehandling i LNF-områder 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 frem hva den beregnede områdestabiliteten er pr i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10), § 7-3.

§ 2 Bebyggelse og anlegg (bestemmelser til arealformål (plbl §§ 11-10)

§ 2.1 Områder for boligbebyggelse

§ 2.1.1 Generelt for boligbebyggelse (plbl § 11-9 nr 5)

Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til material-valg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje.

I byggesonen skal arealene utnyttes effektivt.

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

§ 2.1.2 Nåværende byggeområder for boliger bak strandsonen (Plan- og bygningslovens § 11-7 nr 1)

Ny bebyggelse bak strandsonen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende grønnstruktur og landskaps-trekk kan bevares som en viktig del av stedets identitet, og om mulig som ledd i grønne korridorer / stiforbindelser. Det vises til plankrav i § 1.1.

Tiltakene er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 25% av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. Pbl. § 11-7 nr 1).

Bestemmelsene ovenfor gjelder også for eksisterende fritidsboliger innenfor dette område. Tilbygg av fritidsbolig skal utføres med boligstandard.

§ 2.1.3 Nåværende byggeområder for boligbebyggelse i strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

Det tillates ikke oppført ny boligbebyggelse i de deler av boligområdene som ligger i strandsonen. Unntatt fra forbudet er oppføring av ny bolig på tidligere fradelt tomt for boligbebyggelse og utvidelse av bestående hus i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

For tidligere fradelt tomt for boligbebyggelse gjelder følgende vilkår: I 100 m's beltet kan det kun tillates oppført boliger med mønehøyde inntil 6.5 meter, og bak 100 m's beltet tillates det mønehøyde inntil 7,5 meter, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha saltak, tekt med ikke reflekterende materiale, og hovedmøneretning tilpasset møneretning på nærliggende bygning (er). Takvinkel skal være minimum 22 grader. Kommunen skal godkjenne fargebruk på bygninger som vil være eksponert fra sjøen.

Tiltakene er tillatt dersom bebygd areal ikke overstiger 20% av tomteareal, og ikke er i strid med lov eller forskrift (jfr. Plbl. § 11-7 nr 1)
Tilsvarende byggetekniske bestemmelser gjelder også for eksisterende fritidsboliger innenfor dette område.

§ 2.2 Områder for fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Generelt for fritidsbebyggelse (Plbl § 11-9 nr 5)

Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider nedenfor nevnte verdier, tillates ikke utvidet.

Det fastsettes følgende bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse:

a) Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27º og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.

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

c) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m², men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal. Terrengtilpasning skal vektlegges.

d) Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m² innenfor rammene i pkt. c.

e) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

f) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

g) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke. Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse bak strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er tillatt.

For eksisterende fritidsbebyggelse kan utvidelse/tilbygg tillates på følgende vilkår:

a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og fritidsbolig i form av levegg eller lignende tillates ikke.

b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

§ 2.2.3 Fritidsbebyggelse i strandsonen (Plbl § 11-9 nr 5)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er oppføring av ny hytte på tidligere fradelt tomt til formålet, utvidelse av bestående hytte i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan og utvidelse av bestående hytte på følgende vilkår:

a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og hytte i form av levegg eller lignede tillates ikke.

b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

§ 2.2.4 Fritidsbebyggelse i Vansjøs nedslagfelt (Plbl § 11-9 nr 5)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er oppføring av ny hytte på tidligere fradelt tomt til formålet, utvidelse av bestående hytte i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan og utvidelse av bestående hytte på følgende vilkår:

a) Samlet bebygd areal for bebyggelsen på fritidseiendommen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 90 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Sammenbygning mellom eksisterende frittliggende uthus og hytte i form av levegg eller lignede tillates ikke.

b) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider ovennevnte verdier, tillates ikke utvidet.

§ 2.3 Byggeområder for næring (plbl § 11-9 nr 5 og 6)

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

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

§ 2.4 Byggeområder fritids- og turistformål (plbl § 11-9 nr 5 og 6)

a) Områder avsatt til camping tillates benyttet kun i perioden 15.03. – 30.09.

b) Campingenheter tillates ikke plassert nærmere sjøen enn 50 meter i eksisterende uregulerte campingområder.

c) Maks tillatt størrelse pr. campingenhet (campingvogn / bobil inkl. fortelt) er 50 m2.

d) Det tillates ikke installasjoner som fast utegrill / peis og flaggstang. Det tillates ikke terrasser med høyde mer enn 0.5 meter over bakken. Terrasser etc behandles etter plbls bestemmelser. Det tillates ikke oppført gjerder, vindseil, le'vegger eller lignende. Eventuell avskjerming mellom oppstillingsplasser skal skje med vegetasjon.

e) Platting med størrelse tilsvarende forteltets grunnflate kan tillates.

f) Det tillates ikke utplassert campingvogner med en størrelse som fordrer særskilt utstyr ved flytting. Dette gjelder blant annet vogner av typen "mobile homes".

g) Såkalte"spikertelt" tillates ikke.

h) "Helårstelt" med duk som kan tas ned på under 8 timer og som ikke er høyere eller lengre enn camping-vognen kan tillates gjennom regulering.

i) Etablering av utleiehytter i tilknytning til caravanplasser er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan kun tillates etter regulering som omfatter hele campingplassen.

j) Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas.

k) Campingvirksomhet er kun tillatt der kommunen har godkjent utomhusplan hvor campingenheter, parkering, lekeareal, grønnstruktur m.m. fremgår, eller det forligger godkjent reguleringsplan.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plbl § 11-9, nr 5)

Nye signalmaster skal kunne benyttes av flere aktører.

§ 4 Grønnstruktur (plbl § 11-7 nr 3)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge tilrette for friluftsliv etter forutgående søknad.

§ 5 Landbruk, natur- og friluftsområder (plbl § 11-7 nr 5)

§ 5.1 Landbruksbebyggelse (plbl §11-11)

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 biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven), kulturminner eller kulturmiljø.

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen.

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. Dersom kårboligen foreslås på dyrket mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (plbl § 11-7 nr 6)

§ 6.1 Forbud mot bygging og tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Det er forbud mot bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (plbl 1-8).

§ 6.1.1 Unntak for byggeforbudet

Det er unntak fra byggeforbudet for følgende områder / tiltak under forutsetning av tiltakene ikke føre til negativ virkning for viktige områder for biologisk mangfold, friluftsliv, ikke fører til erosjonsskader og er godkjent av kommunen:

a) Områder hvor det i reguleringsplan er fastsatt eller fastsettes annen byggegrense etter en konkret vurdering.

b) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk dersom det ikke finnes egnet alternativ lokalisering bak 100-metersbeltet.

c) Nødvendige bygninger, mindre anlegg og tiltak for å legge tilrette for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.

d) Bygg- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning og avløpsanlegg.

§ 6.2 Ferdsel

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel eller kan være til fare for ferdselen er ikke tillatt.

§ 6.3 Innretninger i sjø og vassdrag

Bøyer, moringer og "flytende hytter" er ikke tillatt.

§ 6.4 Naturinngrep i sjø og vassdrag

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselmulighet på land og på sjøen/i vassdraget. Det tillates ikke tiltak som får negativ virkning på viktige områder for biologisk mangfold eller friluftsliv.

7. AREALDELENS RETNINGSLINJER

7.1 Retningslinjer generelt, uavhengig av arealkategori.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen. Retningslinjene skal således danne grunnlag for administrasjonens arbeid og angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt.

7.1.1 Flomfare

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

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs kystlinjen bør ikke tillates lavere enn kote +2.50 moh, grunnet stormflonivå og forventet havstigning.

7.2 Bebyggelse og anlegg

ROS-analyse
I henhold til Pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Slik analyse skal foreligge senest til 1. gangs behandling av et planforslag. Se sjekkliste og ROS på DSB sine sider.

Boligområder
For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 500 m2. For tomannsboliger bør tomtestørrelsen ikke være mindre enn 700 m2. Tomta skal være egnet til formålet.

Byggeområder for småbåthavner
Områder for småbåthavner er på arealplankartet angitt med avgrensing på land og i sjøen. Avgrensingen angir minimum planområde i henhold til plankravet i bestemmelsenes pkt. 1.1. Ved utvidelse av eksisterende og opprettelse av ny småbåthavn, kreves utarbeidet reguleringsplan som endelig fastsetter småbåthavnens utstrekning. Reguleringsplanen skal vise småbåthavnens eksisterende kapasitet i sjøen og på land, og tilsvarende ny kapasitet og skal angi fremtidig utvidelsesretning i sjøen og på land. Reguleringsplanen skal vise hvordan miljø-belastningene på omgivelsene i form av støy, trafikk, parkering, opplag, forurensninger, biologisk mangfold, fiskeinteresser (herunder sjøørettbekker), skjerming mot naboer og lignende skal løses.

Byggeområder for næring
Før det igangsettes regulering av ubebygd areal, som dyrket mark eller urørt natur, til næringsformål skal det vurderes om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer.

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transport-behovet. 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.

Universell utforming
Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholds-arealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg bør bygges slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

Det bør særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming av offentlig tilgjengelige bygninger og uteareal.

Ved nyplanting bør det ikke benyttes sterkt allergifremkallende planter. Dette gjelder arealer som opparbeide med grunnlag i utomhusplan, og områder avsatt til samferdselstiltak, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger, jernbanelinje, deler av den sivile flyplassen Moss Lufthavn Rygge og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Eksisterende traséer og er vist på plankartet.

Gang- og sykkelveier er en viktig prioritering for trygge skoleveier. Eksisterende og fremtidig gang- og sykkelveitrasé fra Karlshus/Skråtorp til Agnes er vist på plankartet. Gang- og sykkelveinettet i kommunen må fortsatt bygges ut for å få tilfredsstillende dekning. Handlingsplan for trafikksikkerhet angir kommunens prioritering av nødvendige tiltak.

Avkjørsler
Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan (omfatter også unntak fra plankravet jf. Be-stemmelsene) skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende ”rammeplan for avkjørsler” legges til grunn. *(Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).”*

Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane (Veiloven og jernbaneloven)
Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 100 m langs E6 eller 50 m. langs riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende trasé
- Godkjent trasé for nytt dobbeltspor er vist som en korridor på 65 meter.

Retningslinjer for kraftledninger (Byggeforbudssoner) (Energilovens forskrifter)
Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

Langs kraftledninger med spenningsstyrke >= 66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 20 meter fra ledningstraséens senterleder.
For kraftledning med spenningsstyrke >=132 kV settes byggegrensen til 35 meter, og ved spenningsstyrke >= 300 kV er byggegrensen 60 meter. Byggegrensen gjelder bebyggelse som er til opphold for mennesker eller dyr.

7.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

7.4.1 Generelt
Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsformål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-7 nr 5. Tiltak kan ofte være sammensatte, der noe kan søkes om tiltak uten ansvarsrett etter § 20-2 og noe er søknadspliktig med ansvarsrett etter § 20-1. Kommunen vil generelt anbefale at tiltakshaver utarbeider søknad for alle tiltakene for bedre å kunne vurdere helheten. Tiltakshaver bør avklare med kommunen hvilken søknadsform det må søkes på. Ved søknad om tiltak uten ansvarsrett er tiltakshaver eneansvarlig for at lover og forskrifter følges.

7.4.2 Næringsutvikling i landbruket

Næringsutvikling – generelle krav
Nye landbruksbygg skal være stedstilpasset og følge god byggeskikk for området, samtidig som de skal være praktiske og tilpasset dagens driftsformer. Bygget skal normalt ha saltak. Av hensyn til jordvernet skal nye bygg i utgangspunktet ikke plasseres på dyrka mark. Ved etablering av ny næring skal virksomheten fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Bygningens uttrykk må da ikke forringes. Alle næringsutviklingstiltak skal gjennomgå en nøye vurdering i forhold til konsekvenser. Tiltakshaver skal levere grunnlagsmateriale for dette og redegjøre for konsekvensene ved å fylle ut et eget skjema som belyser følgende temaer knyttet til tiltaket, gården og omgivelsene:

- Trafikkavvikling
- Parkering
- Støy – plassering, støyskjerm
- Lukt
- Støv
- Forurensning
- Håndtering av husdyrgjødsellagring og spredning
- Brann- og eksplosjonsfare
- Grunnforhold
- Bygningsutforming og arkitektur
- Kulturminner
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker landskapsbildet
- Hvordan virksomhetens aktivitet og plassering påvirker driften på gården for øvrig
- Plassering av husdyrbygninger i forhold til krav om beiting og mosjon

Listen er ikke uttømmende og omfanget vurderes ved hvert enkelt tiltak.

Tiltak som inngår i landbruksbegrepet (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T-1443)

Kårboliger (Jf. Rundskriv M-4/2003)
Kårbolig tillates oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift, men bare dersom eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet tilsier at behovet er reelt til stede. Kårboligen bør primært knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

Driftsbygninger
Bygget skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres i tilknytning til gårdstunet. Driftsbygninger tilpasset brukets størrelse og drift, og inntil den til enhver tid gjeldende konsesjonsgrense, tillates under forutsetning av at bygget tilfredsstiller estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering. Dersom det er behov for å leie spredeareal må det foreligge skriftlig avtale av lang varighet, antydningsvis 10 år.

Vektshus
Veksthus tillates der størstedelen av bygningen brukes til produksjon av planter, under forutsetning av at bygget tilfredsstiller estetiske krav og får en tilfredsstillende plassering.

Samdrift/samarbeidstiltak
Med dette menes tiltak der to eller flere brukere går sammen om å produsere kjøtt, egg, livdyr, melk, holde redskapshus, grønnsakslager o.l. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger om finansiering, samarbeidsmiljø og lignende er naturlig.
Ved fradeling skal formålet fremdeles være LNF-område.

Andre tiltak/aktiviteter (hestehold, verksted og lignende som inngår i landbruksbegrepet)
Det forutsettes fortrinnsvis innpassing eller ombygging av eksisterende bygg. Ved behov for nybygg, bør disse ikke overskride de arealstørrelser på øvrige bygg som er på bruket. For øvrig gjelder samme krav som for driftsbygninger.

7.4.3 Tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet og som krever dispensasjon fra PBL § 19-1 (Jf. Veileder PBL og Landbruk Pluss T 1443)

Generelle krav
I følge loven skal en dispensasjonssøknad være grunngitt. Søknaden må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De forskjellige forhold som skal begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. For at det skal dispenseres, skal tiltaket ikke føre til en forringelse av de hensyn som ligger i planformålet, dvs. landbruk, natur og friluftsformål (LNF).

Det skal være en restriktiv holdning til å gi dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Det stilles samme krav til estetisk utforming og ivaretakelse av tunutforming, kulturlandskap og jordvern som for landbruksbygg. Det forutsettes videre at virksomheten i vesentlig grad ikke forringer områdets verdi for friluftsliv, dets naturverdier og heller ikke forsterker miljøulempene i området.

Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården og den medfører vesentlige ulemper for nærmiljøet, kan videre utvidelse nektes. Virksomheten må da henvises til annet næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved innvilgelse av dispensasjonen.

Eksisterende landbruksbygg
Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring til annen virksomhet. Mindre tilbygg og påbygg kan også tillates.

Rideanlegg
På landbrukseiendommer med ordinær landbruksdrift, kan det tillates rideanlegg tilpasset internasjonale mål dersom disse også tilfredsstiller de generelle krav som er nevnt over. Rideanlegg kan omfatte ridehall med tilhørende kontor, garderobe, sanitæranlegg, overnattingsanlegg og forsamlingsarena for kursdeltagere og staller med tilhørende utstyrsrom. Ved bygging av ridehall skal det legges fram en plan over utearealer med ridestier av tilfredsstillende omfang hvor nødvendige grunneieravtaler er inngått.

Veksthus
Veksthus der en vesentlig del av virksomheten er salg av innkjøpte varer, kan tillates innenfor rammen av de generelle kravene.

Andre bygg på gårdsbruk
Det kan tillates etablering av næring på gårdsbruk som fordrer oppføring av nye bygg. Det forutsettes at næringen har utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. For øvrig vises til de generelle kravene.

7.4.3.1 Fradeling av gårdstun og dispensasjonsbehandling knyttet til disse (vedtatt 03.09.2009)

Utgangspunktet er at alle tiltak i LNF- områder skal være i samsvar med planformålet, det vil si at de skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsformål. Dette fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 11-6, 2.ledd.

Gårdstun, hvor arealene rundt er fradelt, slik at tunet ikke lenger er en landbrukseiendom, oppfattes av kommunen som en boligtomt dersom det ikke er fradelt til noe annet. Alle tiltak på denne type eiendommer er dermed i strid med planformålet LNF og i utgangspunktet forbudt. Skal det gis tillatelse må det søkes om dispensasjon i samsvar med plan – og bygningsloven § 19.

For at kommunen skal framstå mer forutsigbar er det utarbeidet retningslinjer for dispensasjonsbehandlingen.

1. Generelt
Tiltakene må ikke være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser, eller føre til en vanskelig håndterbar presedens hvor summen av mange tiltak kommer i konflikt med de interessene som skal ivaretas i LNF–områdene.

1.1 Søknaden
Søknaden må begrunnes. Naboer må varsles i samsvar med plan – og bygningsloven § 21-3, med mindre omsøkte tiltak åpenbart ikke berører naboenes interesser. Ved søknad om fradeling, bruksendring eller større byggetiltak er det ønskelig at søknaden innholder kort informasjon om; eiendommens historikk, tiltakets omfang, drifts - og utviklingsplaner, konsekvenser for eksisterende bygningsmasse og miljø, tilpasset det som er relevant i det enkelte tilfelle.

Adkomst
Det bør framgå om det foreligger veirett og omfanget av denne.

Annet lovverk
Det bør framgå om det er andre lovverk tiltaket vil trenge tillatelse etter.

1.2 Opprydding i spredte utslipp
Ved fradeling, bruksendring og mer omfattende byggetiltak må det oppgis om det er tilfredsstillende sanitærløsning på stedet.

Dersom sanitærløsningen ikke er tilfredsstillende må den utbedres i samsvar med lover og forskrifter.

2. Fradeling

Kommunen og tiltakshaver bør vurdere tunets mulige etterbruk når det søkes fradelt.

Kommunen bør kontrollere om det er viktige hensyn knyttet til allmenn ferdsel, kulturminne/ kulturlandskap, biologisk mangfold eller landbruk på stedet som kan bli berørt ved endret bruk, og eventuelt fastsette vilkår for å ivareta disse.

Søknaden bør inneholde en begrunnelse for tomtens omfang og arrondering.

2.2 Tomtestørrelse
Skal tomten kun representere en ordinær boligeiendom bør ikke tomten være større en naturlig avgrensning av selve tunet, eller en ordinær eneboligtomt.

Kan det tenkes en mer utvidet bruk på grunn av stor eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse og ønske om dyrehold som krever beite, luftegårder eller liknende bør eiendommen kunne vurderes å være noe større.

2.3 Arrondering
Arronderingen bør ta hensyn til terreng og infrastruktur. Tomtegrensen bør ikke legges nærmere enn 4 meter fra eksisterende bygninger.

3. Bruksendring

3.1 Bygningsmassen
Av hensyn til bevaring av historie, stedsidentitet og landbrukets kulturlandskap vil det ofte være ønskelig at bygningsmassen og tunstrukturen ivaretas. Da er det rimelig å forvente at man skal kunne benytte bygningsmassen man har på tunet.

Det bør kunne gis aksept for å bruksendre eksisterende driftsbygninger forutsatt at det ikke fører til

a) Vesentlige ytre endringer av bygninger (form, farge og materialbruk) med mindre det fører til en estetisk kvalitetsheving tilpasset eksisterende kulturlandskap/ bygningsmiljø
b) Aktiviteter som kan føre til forurensning eller forringelse av landskapet og eksisterende naturverdier på stedet, for eksempel nærings- og kjemikalieavrenning til vassdrag, terrenginngrep, fjerning av store eiker eller parkanlegg
c) Økt adkomsttrafikk gjennom andre gårdstun eller private veier som ikke er klarert gjennom veirettsavtaler
d) Økt trafikkfare

Det kan ikke forventes tillatelse til nybygg eller vesentlig utvidelse av driftbygninger som følge av behov for økt bruksomfang.

Bruk av eksisterende driftsbygninger i samsvar med det de er bygd for er uendret bruk og krever ikke dispensasjon.

3.2. Eiendommen
Bruksendring av eiendommen til samfunnsnyttige tiltak, her definert som offentlig eller privat tjenesteyting og som egner seg på omsøkte sted, vil kunne vurderes positivt dersom bruksomfanget i hovedsak kan tilpasses eksisterende bygningsmasse og forutsetninger i 3.1 a-d ivaretas.

4. Dyrehold

Bruk av eksisterende driftsbygninger til dyrehold kan aksepteres i et omfang som er tilpasset eiendommens størrelse og beskaffenhet. Det må fremlegges dokumentasjon på riktig og forutsigbar gjødselhåndtering. Dyrevernlovens krav til forsvarlig dyrehold må kunne oppfylles.

5. Lagervirksomhet

5.1 Innendørs
Eksisterende driftsbygninger kan benyttes til lager forutsatt at gjeldene brannforskrifter følges og at bygningen tilfredsstiller de krav som produktet stiller til lagring. Det som lagres må ikke representere noen form for risiko for omgivelsene. Dokumentasjon på det forannevnte må framlegges.

5.2 Utendørs
Utendørslagring bør unngås av estetiske hensyn. Det bør derfor kun tillates lagring av det som naturlig ligger innenfor behovet for en normal boligeiendom. Det bør ikke tillates opplag av båter, campingvogner eller annen type opplag. Avfallslagring er ikke tillatt jfr. Forurensningsloven. I forbindelse med dispensasjonssaker bør det settes vilkår som klargjør bruken av utearealer i forhold til lagringsbehovet.

Det bør ikke gis tillatelse til oppsetting av mer permanente lagringstelt. Hva som anses å være mer permanent er avhengig av tidsperspektiv og grunnarbeider. Midlertidige lagringstelt kan vurderes dersom terreng - og landskapshensyn tilsier det.

6. Riving av eksisterende bebyggelse

6.1 Bygninger fra 1850-tallet og eldre omfattes av Lov om kulturminner (§ 25 annet ledd) og skal vurderes av Fylkeskonservatoren og Råde historielag før eventuell rivingstillatelse gis. Fylkeskonservatoren og historielagets råd og anbefalinger bør følges.

6.2 Nyere eksisterende bygg eller anlegg som er av svært dårlig teknisk stand og/ eller ikke har betydning for bevaring av kulturlandskapet med dets historikk kan tillates revet. Den tekniske tilstanden må dokumenteres.

7. Ny bebyggelse – bolighus

7.1 Utvikling av et tun til en boligsatellitt er ikke i samsvar med kommunale og nasjonale føringer for spredt boligbebyggelse, transport og kulturlandskapshensyn. Nye boliger i landbruksområder kan føre til konflikt med eksisterende og framtidig landbruksdrift. Det bør derfor opprettholdes en streng dispensasjonspraksis for oppføring av ny boligbebyggelse på gårdstun.

7.2 Det gis ikke dispensasjon til fradeling av nye ubebygde boligtomter fra eksisterende fradelte tun.

7.3 Det gis ikke dispensasjon til oppføring av nye boliger på eksisterende fradelte tun. Unntaket er eksisterende bolighus som tillates revet og gjenoppbygd.

8. Ny bebyggelse – ulike typer driftsbygninger / næringsbygg / institusjonsbygg / sportsbygg (ridehall)

Her tenkes det på etablering av større bygg som fører til en vesentlig satsning på bruk av eiendommen til annet enn bolig. For denne type bygninger gis det ikke dispensasjon.

9. Gjenoppbygging og tilbygg til bolig

Det gis tillatelse til gjenoppbygging og tilbygg til bolig forutsatt at

a) Tiltaket harmoniserer med eksisterende byggeskikk i kulturlandskapet (saltak, bygningsmateriale, form og farge). Moderne uttrykk innenfor denne rammen kan aksepteres.
b) Ikke overstiger et samlet BYA på 20 % på eiendommen
c) Terrengtilpasning vektlegges
d) Fyllingskanter og sokkelmurer minimaliseres

10. Mindre byggetiltak - garasje, badebasseng, lysthus, dokkestuer, levegger, plattinger, mindre veksthus, uthus og lignende

Gårdstunene representerer ofte en stor boligtomt uten nære naboer. Her vil det kunne gis aksept for noe romsligere bygnings- og anleggstiltak knyttet til eiendommens boligfunksjon enn på de fleste andre mindre boligeiendommer. Hensynet til LNF- formålet må imidlertid også her ivaretas. Det bør kunne gis dispensasjon forutsatt at tiltakene:

a) Tilpasses tunbebyggelsen, terreng og landskapet
b) Gis en god estetisk utforming og terrengtilpassning
c) Ikke hindrer eksisterende allmenne ferdselsinteresser
d) Ikke berører eller fører til fjerning av vesentlige landskaps-, natur- eller kulturminneelementer, (f.eks tuntre, gamle søyleeiner, gamle store eiker og fornminner).

For å lette søknadsprosedyre og behandling kan det være en fordel å tenke igjennom alle ønskede tiltak på eiendommen og framlegge en situasjonsplan / utomhusplan hvor alle disse tiltakene er inntegnet, slik at tiltakene behandles under ett.

7.4.3.2 Eiendommer som ikke er tilknyttet stedbunden næring

Dispensasjon kan være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av verdier knyttet til kulturlandskap, kulturminner/kulturmiljø, allmenn ferdsel, biologisk mangfold eller eksisterende bygningsmiljø.

7.4.3.2.1 Boligeiendommer

Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
På bebygde boligeiendommer kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, og fasadeendringer. På bebygde boligeiendommer kan det tillates garasje/uthus inntil 50 m2 BYA/BRA. Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje / carport og utebod = 5,0 m, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje. Garasje / uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, av hensyn til vedlikehold.

7.4.3.2.2 LNF - Fritidsbebyggelse i 100-meters beltet

Kfr. Plan- og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Alle former for private tiltak som plattinger, trappearrangementer, terrengendringer, anleggelse av sandstrand, brygger etc. strider mot formålet.
For brygger vises til egne retningslinjer for dispensasjonsbehandling under pkt. 4 Sjøområder.

7.4.3.2.3 LNF - Fritidsbebyggelse bak 100 meters beltet

Kommunen kan tillate utvidelse/tilbygg av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at alle følgende vilkår er oppfylt:

a) Riving for oppføring av ny fritidsbolig er ikke tillatt.
b) Bebyggelsen skal ha takvinkel 18 – 27º og gjennomsnitt mønehøyde maks 5,5 m, målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 70 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 10 m. Tak lengden skal ikke overstige 11m.
c) Ikke overbygde og overbygde terrasser tilknyttet fritidsboligen, tillates utvidet inntil 30 m², men ikke over maks tillatt bebygd areal for eiendommen. Ikke overbygd terrasse som kommer mer enn 0,5 m over terrenget og all overbygd terrasse inngår i samlet bebygd areal. Terrengtilpasning skal vektlegges.
d) Svømmebasseng kan tillates dersom samlet areal ikke overskrider 30 m² innenfor rammene i pkt. c.
e) Frittliggende uthus/anneks og garasje/carport tillates ikke.
f) Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider disse verdier, tillates ikke utvidet.
g) Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke.
h) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og turstitraséer skal hensyntas.
i) Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.
j) Oppføring av frittliggende plattinger, terrasser, verandaer eller lignende tillates ikke.
Terrasse, veranda og lignende i tilknytning til uthus / anneks tillates ikke.

7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag m/tilhørende strandsone

Sjøområder

Mudring og utfylling til privat formål er i strid med formålet.

Private brygger, både enkeltbrygger og fellesanlegg, vil være i strid med arealbruken både i LNF-områder og sjøområder. Båter bør i størst mulig grad plasseres i felles bryggeanlegg, og fellesanlegg bør erstatte enkelt-brygger der det er mulig.

Ved vurdering av dispensasjon for etablering av fellesbrygger for skal følgende kriterier legges til grunn:

- Anlegget skal ikke hindre fri ferdsel og i alle deler være åpen for bruk av allmennheten.
- Anlegget skal erstatte eksisterende enkeltbrygger i området, dvs. at det som vilkår for en eventuell dispensasjon stilles krav om at slike fjernes.
- Det bør være klare regler for hvem anlegget skal betjene (hytter i et avgrenset område eller andre).
- Det skal gjøres minst mulig terrenginngrep, og anlegget skal gis en god estetisk og stedstilpasset utforming, både når det gjelder konstruksjonstype, materialbruk og detaljløsninger.
- Behov for kjøring og parkering må utredes. Det skal normalt ikke gis tillatelse til tiltak som betinger anleggelse av ny vei.
- Anlegget skal ikke komme i konflikt med verdifullt biologisk mangfold eller fiskeinteresser, herunder sjøørretbekker.

Ved vurdering av dispensasjon ved utskiftning av eldre eller oppføring av nye enkeltbrygger skal følgende kriterier legges til grunn:

- Det skal legges avgjørende vekt på hensynet til allmenn ferdsel, biologisk mangfold, fiskeinteresser, estetiske og landskapsmessige forhold.
- Behovet for sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd eiendom kan vektlegges.
- Behovet for fortøyning av båt skal ikke være dimensjonerende for bryggas størrelse og utforming. Normalt skal brygge ikke være større enn at den dekker behovet for atkomst med én fritidsbåt av vanlig størrelse.
- Dersom brygge godkjennes skal den utføres med enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Alternativt kan tilpasning til stedlige forhold tilsi annen bryggetype og -utforming.

Alle tiltak som medfører inngrep under vann eller i elvebredder eller strandlinje skal forelegges Norsk Sjøfarts-museum for marinarkeologisk vurdering før behandling i kommunen.

7.6 Hensynssoner.

Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Hensynssone friluftsliv:
Innenfor område angitt som hensynssone Friluftsliv (kartkode H530), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å sikre områdets viktige opplevelses- og friluftslivskvaliteter. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før om-rådet er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering eller detaljregulering. Det er viktig å sikre friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc. Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Hensynssone friluftsliv er definert som naturområdene fra Strømnesåsen til Tomb/Rørfjell, fra Aker til Røstad langs kyststien ved Krogstadfjorden, fra Isebakketjern langs kommunegrensen mot Sarpsborg til Våler, og natur-områdene rundt Vansjø. Naturområdene rundt Vansjø har ved siden av friluftsliv også funksjon som hensynssone for landskap og nedslagfelt for regionens drikkevannskilde.

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

Hensynssone landskap:
Innenfor område angitt som hensynssone Landskap (kartkode H550), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare områdets opplevelseskvaliteter og karakteristiske landskapstrekk. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom områderegulering, detaljregulering eller skjøtsel av viktige områder.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog m.m.) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås.

Henynssone landskap gjelder områdene Skinnerflo – Rådesletta- raet, Tomb, Tasken, nordre deler av Oven, Isebakketjernet, og landskapet rundt Vansjø.

Landskapet rundt Vansjø er også viktig hensynssone som nedslagsfelt for regionens drikkevannskilde og som regionalt friluftsområde. Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene.

Hensynssone klimaskog:
Innenfor område angitt som hensynssone Klimaskog (grønnstruktur merket K på kartet), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare gjenværende skogarealer over ra-området for skogproduksjon, med viktige funksjoner som lebelte, luftrenser og støyskjerming for tilliggende boligbebyggelse og jordbruksarealer, samt skogens betydning som landskapselement, for vannhusholdning og for plante- og dyrelivet.

Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i områderegulering eller detaljregulering.

Hensynssone kulturmiljø:
Innenfor område angitt som hensynssone Kulturmiljø (kartkode H570), jfr. pbl § 11-8 c, bør det tas sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse. Det bør ikke tillates nye tekniske inngrep eller tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret gjennom område- eller detaljregulering, herunder føringer for bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer etc.).

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Hensynssone Kulturmiljø gjelder Tomb-området, nordre del av Råde-sletta med kirken/raet, og landskapet lengst øst i kommunen som vender mot Ågårdselven/Solli.

Hensynssone festningsanlegg:
Innenfor område angitt som hensynssone Festningsanlegg (kartkode H730), jfr. pbl § 11-8 d, gjelder fredningsbestemmelsene. Gylleråsbatteriet, Høyåsbatteriet og Vetaåsbatteriet er fredet etter forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan for Forsvaret, fastsatt av Riksantikvaren 6. mai 2004 med hjemmel i kulturminneloven.

Lenker til nytte :

www.rade.kommune.no
www.be.no
www.sft.no
www.kulturminnesok.no
www.lovdata.no
www.nrpa.no/radon
www.fylkesmannen.no/ostfold
www.nhf.no
www.dsb.no
www.nve.no
www.ostfold-f.kommune.no

8. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES.

a) Områder som er sikret til friluftsformål:

- Sletterøyene
- Philstranda
- Hestholmen
- Storesand
- Husebystranda
- Halvorsrødtangen
- Råde Idrettspark/Amundbukta
- Saltholmen
- Ellingstranda

b) Naturreservater/landskapsvernområde etter naturvernloven/ naturmangfoldloven (kartkode H720):

- Vesle Sletter (sjøfugl)
- Del av søndre Sletter(sjøfugl)
- Kurefjorden (våtmark)
- Krogstadfjorden (våtmark)
- Skinnerflo (våtmark)
- Moskjæra (våtmark)
- Tasken (edelløvskog)
- Verkenslund (edelløvskog)
- Sletter /Eldøya/ Danmark (landskapsvernområde)

c) Områder vernet etter lov om kulturminner:

- Automatisk fredede kulturminner med sikringssone er bl.a. gravhauger, gravrøyser, andre graver, helleristninger, bygdeborger samt Råde kirke og middelalderkirkegården. De er vist med rune-R i plankartet. Konsentrasjoner med automatisk fredede kulturminner vist med kartkode H730 i plankartet.
- Vedtaksfredede kulturminner omfatter hovedbygningen på Kåpegodt og hovedbygning og tunet omkring denne på Nøisom (merket FMK på plankartet)
- Forskriftsfredede bygninger og anlegg: Gyllerås batteriet og Høyåsbatteriet (forsvarsverk) og Vetaåsbatteriet (grensebefestning/forsvarsverk) (kartkode H730).

d) Områder under arbeid / forberedende stadium. Barskogvern.

- Sandå-Henestangen: Frivillig skogvern.
- Jerndalsfjellet: Kommuneskog. Frivillig skogvern.

(Disse to områdene er ikke avklart/kartfestet foreløpig)



Storesand



Verkenslund



Vetaåsbatteriet



Edelløvskog på Tasken

9. PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Kommunedelplaner:

- Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 – 2017, vedtatt 25.08.2005
  (med tilleggsbestemmelse for tilknytningsplikt for fjernvarme i Karlshus konsesjonsområde)
- Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 – 2019, vedtatt 21.06.2007
  (med unntak av endring av arealformål for gnr. 93/84 (innspill C6))

Reguleringsplaner:

29 Missingmyr, del av- (Åsgårdfeltet), vedt. 23.11.72.
36 Missingen 1, del av-, vedt. 12.5.85.
39 Lundeby motell, vedt. 2.5.79.(Vurdere sletting eller omregulering).
41 Ovenøya, del av-, vedt. 13.2.87.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
42 Haugesten/Grimstad (g.s.vei), vedt. 19.3.86
50 Borge industriområde (Scania Vabis), vedt. 29.11.88.
52 Åkebergmosen industrifelt, vedt. 22.6.88.
54 Missingen boområde del 11, vedt.9.5.90.
55 Missingen boområde del 111, vedt. 13.4.00, rev. 30.4.08.
57 Tomb jordbruksskole boligområde, del av gbnr. 24/1, vedt. 22.6.94.
63 Råde kirke/Missingmyr RV 118, vedt. 15.2.89.
65 Solbakken, vedt. 12.6.85.
66 Sognstykket, vedt. 1.2.83.
69 Tomb handel/Nysted RV 116, vedt. 25.10.89.
70 Fuglevik, Kåre, del av gbnr. 20/1,vedt. 21.3.84.(Vurdere sletting eller omregulering.)
71 Fuglevik campingplass, vedt. 16.3.88, rev. 28.1.93.
72 Prestegårdslunden, vedt. 11.12.80.
75 Jonsten/Haugsten (g.s.vei/RV 116), vedt. 16.9.87.
76 Hanslien, vedt. 1.4.87.
77 Oven gård gbnr. 21/4 (H.J. Huseby), vedt. 25.11.92.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
78 Hestholmen gbnr. 21/63 (A. Oven), vedt.18.12.91.
81 Oven gbnr. 21/8 (Martin Karlsen), vedt. 25.11.92.(Vurdere revidering av reguleringsbestemmelsene.)
82 E 6 Solli/Åsgård, vedt.14.10.92, rev. 16.6.93.
85 Østfoldbanen dobbeltspor Såstad-Haug Råde kom. Vedt.1.6.94, rev. 13.1.95.
94 Oventangen vest, vedt. 19.6.03, rev 24.11.03.
95 Oksenøen leirskole/kurssted, vedt. 19.3.98.
96 Jerndalen (skyteanlegg m.m.), vedt. 18.2.99.
100 Søndre Tasken hyttefelt, vedt. 18.11.99.
104 Løkenholtet, vedt. 8.2.01.
105 Rygge sivile lufthavn, Råde kom. Del av-, vedt. 8.5.05.
112 Råde ungdomsskole og idrettsanlegg, vedt. 17.10.02
113 E 6/ 4 felt Råde vedt. 8.5.03.
116 Massetak Finstad vedt. 9.10.03, rev. 20.10.05.
117 Brandalen, del av- vedt. 24.6.04.
121 Krogstadfjorden (boligområde- Nystedtoppen) vedt. 12.5.05, rev. 26.11.09.
122 Lingen camping vedt. 24.6.04.
124 Huseby camping vedt. 24.6.04, rev. 23.8.04.
125 Røstad camping vedt. 15.12.05, rev. 30.1.06.
126 Torkelstad hytteområde vedt. 12.5.05.
129 Åkebergmosen/Rabben vedt. 22.6.06.
132 Råde pukkverk as, Slangsvoll vedt. 22.3.07.
133 Aker, Trond, hyttefelt og priv. småbåthavn,del av gbnr. 35/3 vedt.22.6.06.
134 Løkkebergveien 5 vedt. 15.11.07, rev. 28.2.08.
136 Krogstadfjorden marina vedt.22.5.08, rev. 16.12.08.
137 Ny adkomst Åkebergmosen/Fjellberg Bruk vedt. 4.11.10.
142 Andersen gartneri as vedt.13.12.08, rev. 26.11.09.

DEL 3 VEDLEGG

Vedlegg:
1. Plankart
2. Konsekvensutredning

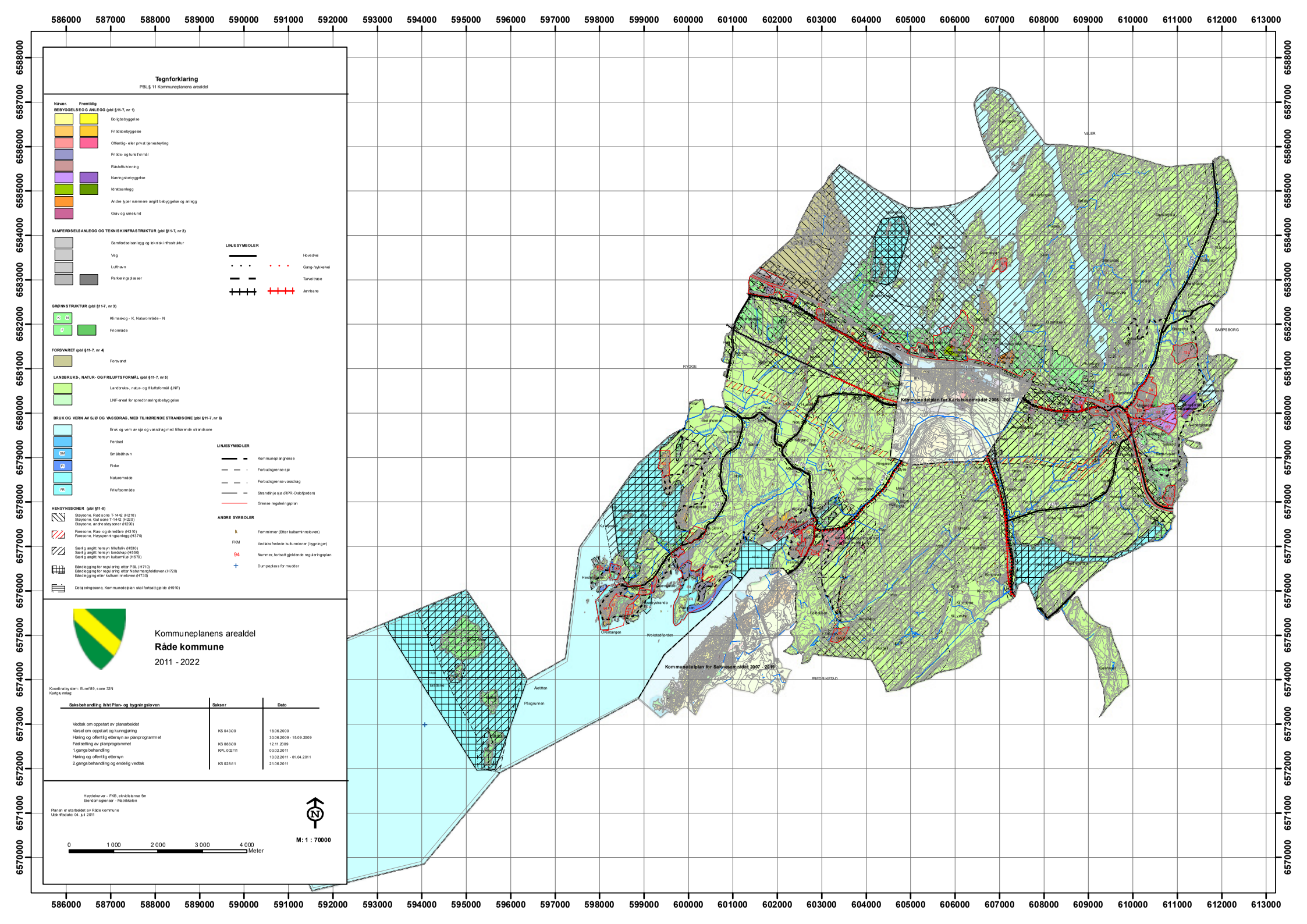
Felles vedlegg: (www.mosseregionen.no)
1. Befolkningsprognoser Cowi AS, mars 2010
2. Oversikt utbyggingsområder per kommune og formål, desember 2010

Felles referansedokumenter (store dokumenter):
3. Grønnstruktur analyse november 2010
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, januar 2011
5. Tettsteder i Mosseregionen, Rambøll AS, desember 2010, se www.mosseregionen.no
6. MLR – Masterplan, Futureproof AS, oktober 2010, se www.mosseregionen.no
7. Strategisk plan for Moss havn KF 2011 – 2023, se www.moss-havn.no
8. Planstrategi og planprogram høst 2009, www.mosseregionen.no

Foto: Trond Solbakken, Eigill Tangen, Stein Akre og Gaute Walberg

Råde kommune

Rådhuset, 1640 Råde
Postmottak 1640 Råde, Telefon 69 29 50 00, Faks 69 29 50 01
E-post: post@rade.kommune.no - www.rade.kommune.no


Tegnforklaring
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel
Nåvær. Fremtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Offentlig- eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Grav og urnelund
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Lufthavn
Parkeringsplasser
LINJESYMBOLER
Hovedvei
Gang-/sykkelvei
Turveitrase
Jernbane
GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
K
N
Klimaskog - K, Naturområde - N
F
Friområde
FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
Forsvaret
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl §11-7, nr 5)
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)
LNF-areal for spredt næringsbebyggelse
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl §11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
SM
Småbåthavn
FI
Fiske
Naturområde
FR
Friluftsområde
LINJESYMBOLER
Kommuneplangrense
Forbudsgrense sjø
Forbudsgrense vassdrag
Strandlinje sjø (RPR-Oslofjorden)
Grense reguleringsplan
HENSYNSSONER (pbl §11-8)
Støysone, Rød sone T-1442 (H210)
Støysone, Gul sone T-1442 (H220)
Støysone, andre støysoner (H290)
Faresone, Ras- og skredfare (H310)
Faresone, Høyspenningsanlegg (H370)
Særlig angitt hensyn friluftsliv (H530)
Særlig angitt hensyn landskap (H550)
Særlig angitt hensyn kulturmiljø (H570)
Båndlegging for regulering etter PBL (H710)
Båndlegging for regulering etter Naturmangfoldloven (H720)
Båndlegging etter kulturminneloven (H730)
Detaljeringssone, Kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)
ANDRE SYMBOLER
k
Fornminner (jfr kulturminneloven)
FKM
Vedtaksfredede kulturminner (bygninger)
94
Nummer, fortsatt gjeldende reguleringsplan
Dumpeplass for mudder
Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 - 2017
Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 - 2019
Kommuneplanens arealdel
Råde kommune
2011 - 2022
Koordinatsystem: Euref89, sone 32N
Kartgru mlag:
Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven
Saksnr
Dato
Vedtak om oppstart av planarbeidet
Varsel om oppstart og kunngjøring
KS 043/09
18.06.2009
Høring og offentlig ettersyn av planprogrammet
30.06.2009 - 15.09.2009
Fastsetting av planprogrammet
KS 088/09
12.11.2009
1.gangs behandling
KPL 002/11
03.02.2011
Høring og offentlig ettersyn
10.02.2011 - 01.04.2011
2.gangs behandling og endelig vedtak
KS 028/11
21.06.2011
Høydekurver - FKB, ekvidistanse 5m
Eiendomsgrenser - Matrikkelen
Planen er utarbeidet av Råde kommune
Utskriftsdato: 04. juli 2011
0
1 000
2 000
3 000
4 000
Meter
M: 1 : 70000
586000
587000
588000
589000
590000
591000
592000
593000
594000
595000
596000
597000
598000
599000
600000
601000
602000
603000
604000
605000
606000
607000
608000
609000
610000
611000
612000
613000
6588000
6587000
6586000
6585000
6584000
6583000
6582000
6581000
6580000
6579000
6578000
6577000
6576000
6575000
6574000
6573000
6572000
6571000
6570000

Vegadresse : 1062 Solstadveien 1

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3017 - 4/2/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148265569		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

Kretser

Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	108	Haugesten
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	2	GRIMSTAD
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1062 SOLSTADVEIEN 10000		1
135 1062 SOLSTADVEIEN 10000	19.10.2012	2
3017 1062 SOLSTADVEIEN 10000	01.01.2020	3

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6582040.0	602966.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 3017 - 4/2/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	GRIMSLY
Beregnet areal	2336.1	Arealmerknad	
Etablert dato	07.10.1868	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	03.02.2022	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1062 Solstadveien 1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6513433		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.01.1985
148265569		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	4/2	
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.05.2011	11.05.2011				535/22, 4/2, 4/97
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	03.11.2009	03.11.2009				535/22, 4/2, 4/97, 4/36
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	23.09.2009	23.09.2009			4/2	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	21.09.1984				4/2 (-1260.0), 4/97 (1260.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	11.09.1962				4/42 (2600.0), 4/2 (-2600.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	21.11.1956				4/36 (1295.0), 4/2 (-1295.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	21.11.1956				4/2 (-1404.0), 4/34 (1404.0)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	21.11.1956				4/2 (-1306.0), 4/35 (1306.0)	
Nymatrikulering (NM)	Nymatrikulering av grunneiendom	07.10.1868				4/2	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-100565	HOLAND RUTH IREN	SOLSTADVEIEN 1	1640 RÅDE
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Teiger

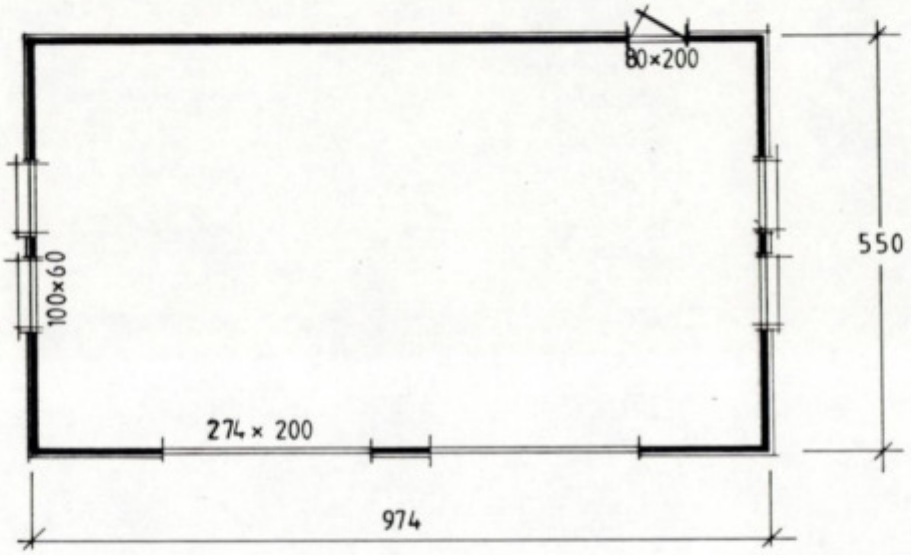
Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6582021.6	602969.7	0.0	Ja	2336.1		

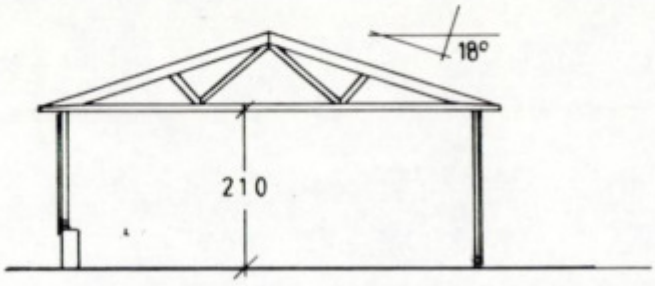
Skyldige kommunale eiendomsgebyr:

HOLAND RUTH IREN
Fakturanr. 1204378
SOLSTADVEIEN 1
1640 RÅDE
Kundenr. 303974
Fakturadato 29.09.2023
Forfallsdato 20.10.2023
Bankkonto 1503 22 66824
KID 00303974001000280
Fakturabeløp NOK 1546,00

Vannmåler avlest 30.12.2022 - målerstand 5301

BYGGETEGNINGER





Bygn. journal nr. 137/84

Dato mottatt 13/6-84

Sak nr 268/84

I møte 21/6-84

DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
190684	SH		1:100
REV			

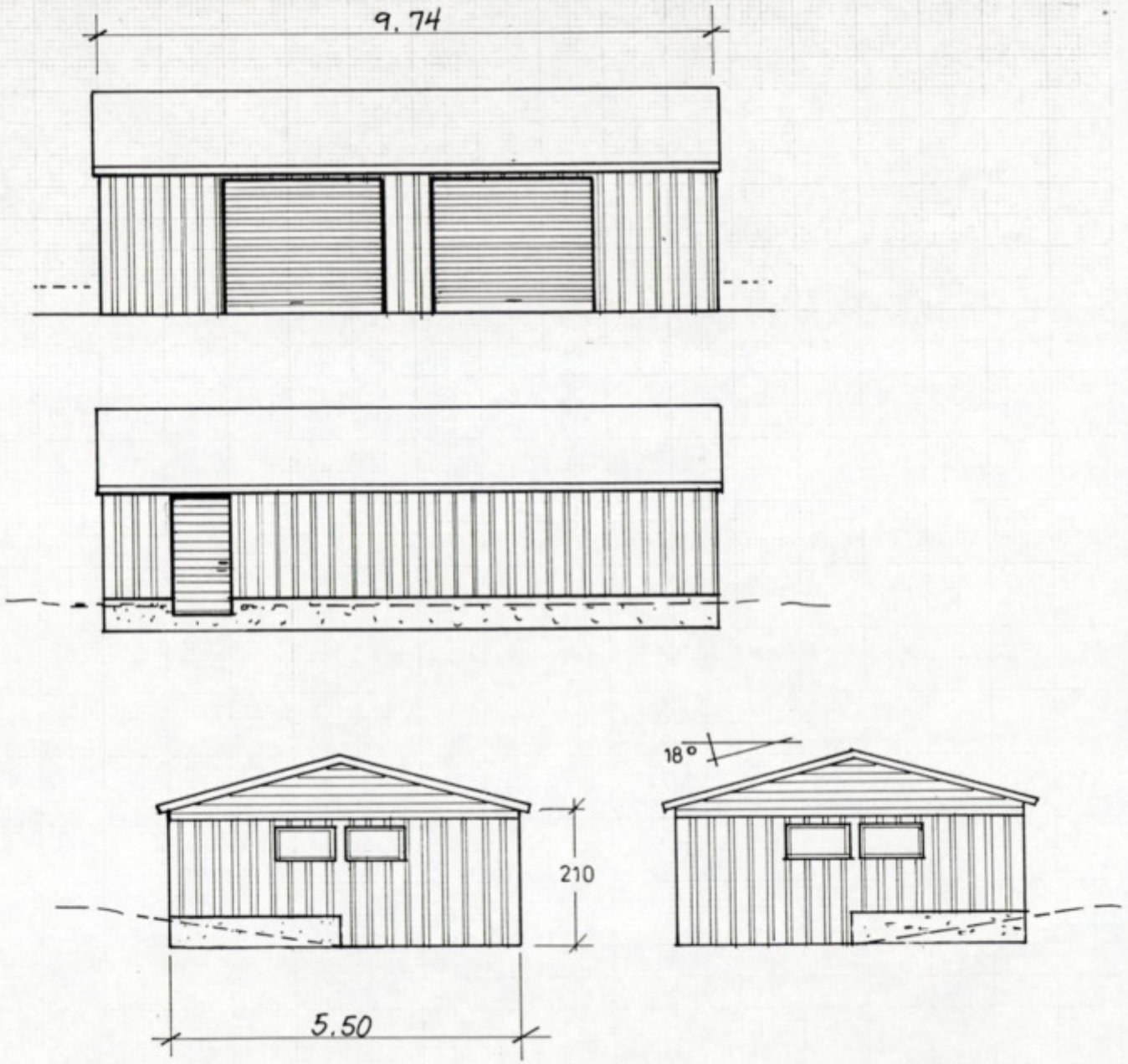
PLAN OG SNITT

SIGNE OG GUNVOR MOLVIG
GRIMSLY 1640 RÅDE
GNR 4 BNR 2

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

EN KARLSHUSGARASJE **MINE ØNSKER**



SIGNE OG GUNVOR MOLVIG
GRIMSLY
1640 RÅDE

Gr. nr. 4 br. nr. 2

M 1:100 130684

Bygn. journal nr. 137/84
Dato mottatt 13/6-84
Sak nr. 268/84
I møte 21/6-84

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313136/22553814
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 50

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
866	87	13.3.1957	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/866/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

Dok.nr. 866 Innkommet 13/3 1957
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet lensmannen i Råde med kr. 15,- den 9/1-1957.

S k j ö t e .

Råde Kommune tilskjöter herved Marta Hestevold eiendommen Grötås, gnr. 4, br.nr. 34 av skyld 2 öre i Råde for en kjöpesum stor kr. 1.404,- -fjortenhundreogfirekroner- som er betalt kontant.

Kjöperen og etterfölgende eiere av tomten må selv sörge for kloakkavlöp og vann, samt opparbeidelse av adkomstveg på anvist sted. Denne adkomstveg kan også bli benyttet til og fra tomter som senere måtte bli utskilt fra gnr. 4, br.nr. 2.

Skulde kjöperen ikke ha bebygget tomten innen 5-fem-år fra skjötets tinglysing, plikter hun på forlangende fra kommunen å tilbakeskjöte tomten til kommunen for selvkostende. Hvis tomten blir solgt för den er bebygget har kommunen forkjöpsrett på samme betingelser.

Tomten er overtatt.

Råde den 9/1-1957.

Raade kommune

Paul Rötne
ordförer

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313133/22553799
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 51

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9509	87	18.10.1984	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9509/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

DAGBOKFØRT
18.OKT64 09509
MOSS BYRETT

OVERENSKOMST.

Mellom Signe Molvig (fødselsnummer [redacted]) og
Gunvor Molvig (fødselsnummer [redacted])
som eiere av eiendommen Grimsly Gnr.4, Bnr.2 i Råde,
på den ene side,

og Jørn Fredrik Andersen (fødselsnummer [redacted])
som eier av eiendommen Grimsbo Gnr.4, Bnr.97 i Råde,
på den andre side,

er det inngått følgende overenskomst:

Eiendommen Grimsly (Gnr.4, Bnr.2) og eiendommen Grimsbo (Gnr.4, Bnr.97), har felles avkjørsel fra de respektive eiendommer. Veien går dels over den ene og dels over den andre eiendommen.
Begge eiere har samme rett til å benytte veien, men dog uten at den andre eier hindres i fri ferdsel på veien.
Begge eiere har samme forpliktelse til vedlikehold av veien.

Råde 17.oktober 1984.

Signe Molvig
Gunvor Molvig
Jørn Fr. Andersen

DAGBOKFØRT
18.OKT64 09509
MOSS BYRETT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313135/22553809
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 53

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4325	87	26.10.1962	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/4325/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

Dok.nr. 4325 Dagbokført 26 / 10 1962.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet av lensmannen i Råde den 13/10-1962 med kr. 400,-.

S k j ö t e .

Råde Kommune tilskjöter herved Norsk Bilutstyr, Brödrene Skovly (John, Kjönik og Sverre Skovly) eiendommen

Grimshöy, gnr. 4, bnr. 42 av skyld 1 öre i Råde

for en kjöpesum stor kr. 40.000,- -förtitusenkroner - som blir å betale kontant mot tinglyst, heftefritt skjöte.

Eiere av eiendommen skal ha rett til vann sammen med lærer-boligen på gnr. 4, bnr. 2, gjennem felles ledning og fra samme brönn, mot forholdsvis andel av vedlikehold m.v.

Eiendommen er overtatt.

Råde den 13. oktober 1962.

Paul Rätne
ordförer

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313137/22553819
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 49

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
319	87	29.1.1957	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/319/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

Stemplet lensmannen i Råde kr. 15,- den 9 januar 1957.

Dok. nr. 319 Dagbokført 29 / 1 1957.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

S k j ö t e .

Råde Kommune tilskjöter herved Helga Engebretsen eiendommen Grimsröd, gnr. 4, br.nr. 35 av skyld 2 öre i Råde for en kjöpesum stor kr. 1.306,- -trettenhundreogsekskroner- som er betalt kontant.

Kjöperen og etterfölgende eiere av eiendommen må selv sörge for kloakkavlöp og vann, samt opparbeidelse av adkomstveg på anvist sted. Denne adkomstveg kan også bli benyttet til og fra tomter som senere måtte bli utskilt fra gnr. 4, br.nr. 2.

Tomten er overtatt.

Råde den 9. januar 1957.

Raade kommune

Paul Rötne
ordförer

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313132/22553794
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 48

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4121	87	5.9.1964	BESTEMMELSE OM VANNRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4121/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

Dok.nr. 4121 Dagbokført 5/9 1964
MOSS SORENSKRIVEREMBETE
Stemplet av lensm. i Råde den 19/6.1964 med kr. 540.-.

S k j ø t e .

Råde Kommune tilskjøter herved Signe Nolvig og Arne Wiersholm eiendommen

Grimsly, gnr. 4, bnr. 7 av skyld 2 øre i Råde

for en kjøpesum stor kr. 52.000,- -femtitotusenkroner-, hvorav kr. 15.000 er betalt, mens resten kr. 37.000 blir å betale såsnart eiendommen i sin helhet er stillet til kjøpernes disposisjon, senest innen utgangen av 1964.

Eiere av eiendommen skal ha rett til vann sammen med eiendommen Grimshøy, gnr. 4, bnr. 42, gjennem felles ledning, og fra samme brønn, mot forholdsvis andel av vedlikehold m.v.

Eiendommen er overtatt. Dens bruksnavn skal være som ovenfor angitt.

Råde den 19. juni 1964.

Paul Røtne
ordfører

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
WILBERGJORDET 2
1605 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 108-23-0289 (Marius Magnussen)
Vår referanse: 3313134/22553804
Bestilling: C3 2023-10-03 (6) 52

Dato
03.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1605	87	28.2.1978	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017 RÅDE	4	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/1605/87
Uthentet 2023-10-04 09:32

Dok.nr. 1605 Dagbokført 28 12 1978
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

O V E R E N S K O M S T.

Mellom Råde kommune på den ene side, og ~~herr~~ fr. Signe Molvig og Arne Wiersholm
som eier av eiendommen Grimsly g.nr. 4 b.nr. 2
på den annen side, er det inngått følgende overenskomst:

I forbindelse med fremføring av ledninger for vann- kloakk og overvann fra Karlshus til Rygge grense, gir ~~Herr~~ fr. Signe Molvig og Arne Wiersholm Råde kommune varig rett til å ha offentlige ledninger liggende over eiendommen uten erstatning. Grunneieren gir kommunen adgang til - når forholdene tilsier det - å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledningene.

Eieren av eiendommen plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at de ikke utsettes for skade.

For disse rettigheter forplikter kommunen seg på sin side til etter arbeidet med nedleggingen - og eventuelt senere vedlikehold - å foreta nødvendig opprydding, oppsetting av gjerder som måtte rives, reparere drensledninger som måtte være brutt, og fullt ut erstatte den skade som grunneieren påføres.

Skadeerstatningen vil bli fastsatt ved skjønn.

Overenskomsten blir å tinglyse som vedkommende eiendommen for kommunens regning, og kan ikke avlyses uten Råde kommunes samtykke.

Råde, den 11. okt. 1977

For Råde kommune

Ordfører

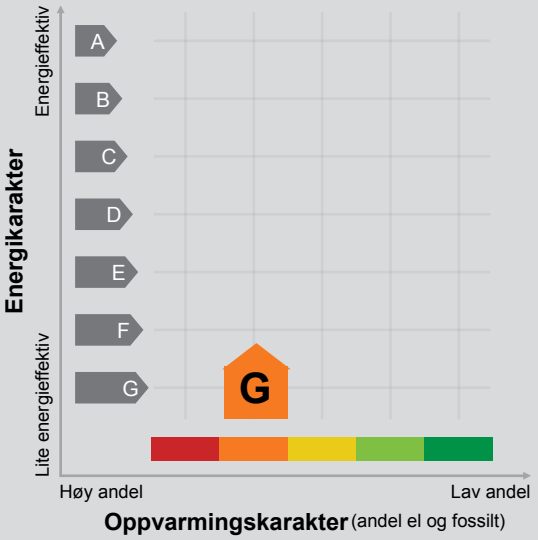
Signe Molvig Arne Wiersholm

Grunneier

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Solstadveien 1
Postnummer	1640
Sted	RÅDE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148265569
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f3365565-4d5b-4681-b832-f4670ae3fbf8
Dato	24.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1293
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	254
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solstadveien 1
Postnummer: 1640
Sted: RÅDE
Kommune: Råde
Bolignummer: H0101
Dato: 24.10.2023 10:42:30
Energimerkenummer: f3365565-4d5b-4681-b832-f4670ae3fbf8

Kommunenummer: 3017
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 2
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 148265569

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

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: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solstadveien 1
Gnr. 4 Bnr. 2 i Råde kommune

Oppdragsnummer:
108-23-0289

Meglerforetak: Borgås & Partnere AS

Saksbehandler: Marius Magnussen

Telefon / Mobil: / 95 93 29 72

E-post: marius.magnussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater