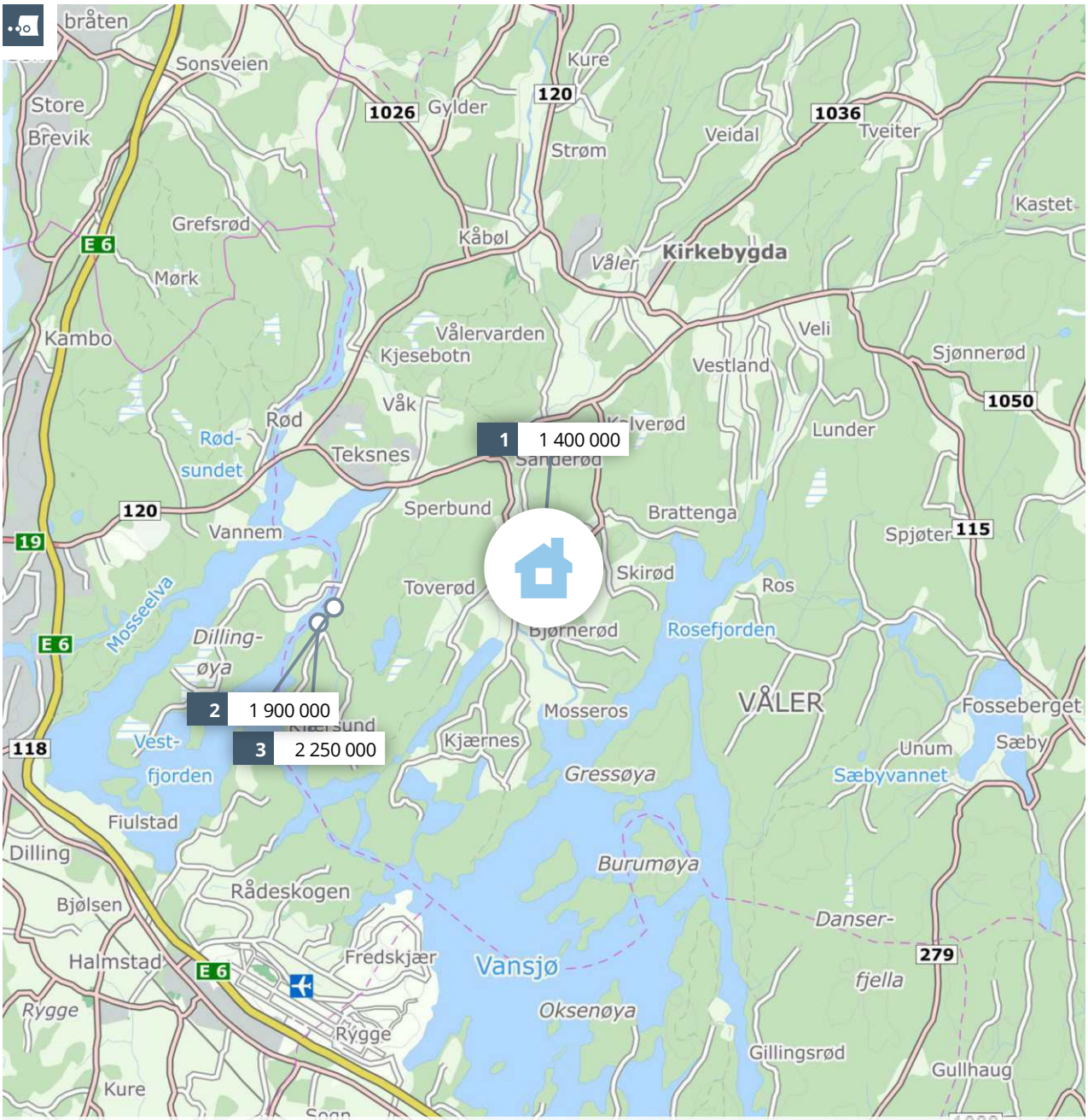
PRIVATMEGLEREN
MOSS

BOTNERVEIEN 20



Meglers verdivurdering

BOTNERVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Botnerveien 20, 1591 SPERREBOTN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 53 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS VASSBYGDA

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	53 191
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 956 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Botnerveien 10 69 m² 1966 1 132 m² 2 sov	05.08.2024	1 390 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**20 290**
2 Sønsterødveien 259 52 m² 1965 2 957 m² 2 sov	04.07.2024	1 700 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**36 538**
3 Sønsterødveien 294 35 m² 1941 2 323 m² 1 sov	24.06.2024	2 200 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**64 286**

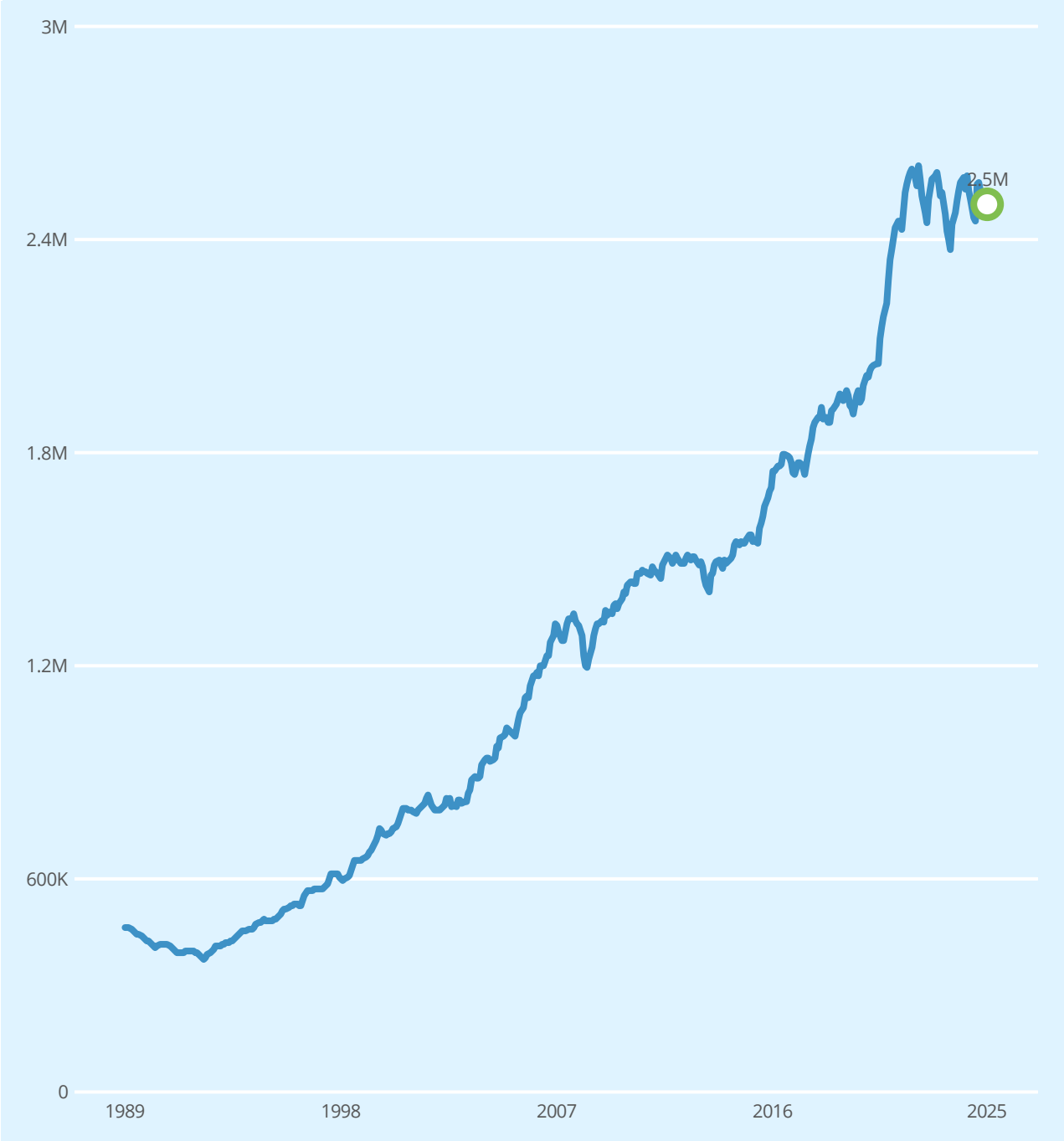
Her kan vi tilbyr en unik og eksklusiv opplevelse ved vannkanten. Denne eiendommen er omgitt av vakker natur og tilgang til vannet rett utenfor døren. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser i Våler med fantastisk utsikt mot Bjørnerødvannet. Hytta er den eneste hytta med innlagt offentlig vann i hele hyttefeltet ifølge selger. Det er i tillegg innlagt strøm. Alle møbler og alt inventar medfølger slik hytta er på visning.
Botnerveien 20 gir deg muligheten til å nyte solfylte dager og avslappende stunder med lyden av bølgeskvulp. Enten det er å sole seg eller lese en bok under en parasoll, kan du skape uforglemmelige øyeblikk ved vannkanten. Bryggen legger til rette for morsomme vannaktiviteter og er et populært samlingspunkt for venner og familie. Uansett om du foretrekker å slappe av eller utforske vannet, vil denne eiendommen gi deg en idyllisk ferieopplevelse som du kan glede deg over i mange år fremover. Det er elektrisk vinsj ved brygga slik at den kan heises opp noe.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.1990		19.09.1990	-	378 930	-	378 930	1

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

Fritidsboliger til salgs i VÅLER (Østfold) kommune nå

5
fritidsboliger til salgs

1 982 000 Prisantydning i snitt

1.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Fritidsboliger solgt i VÅLER (Østfold) kommune siste 12 mnd

9
fritidsboliger solgt

1 459 000 Prisantydning i snitt

1 357 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

94
dager

for 10.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250158

Selger 1 navn
Per Arne Graabræk

Gateadresse
Botnerveien 20

Poststed	Postnr
SPERREBOTN	1591

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF/Gjensidig

Polise/avtalenr.: 565812

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

Document reference: 116250158

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe fukt i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i mur i anneks

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i kjellerrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikk lagt ut strømuttak ved bryggen og dratt strøm ut til lampen ve bryggen. Lampen må skiftes ut. Husker ikke når dette ble gjort, men før år 2000 og husker ikke firma som gjorde jobben

Arbeid utført av: Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250158

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250158

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Graabræk	2efb80424d509011c7159 b459000f4bca3b07e7d	16.06.2025 11:04:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250158

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Botnerveien 20 , 1591 SPERREBOTN
VÅLER (ØSTFOLD) kommune
gnr. 53, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1854 **Referansenummer:** OK7339

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 fritidsbolig på en etasje pluss hems.
Lav takhøyde på hemsen.
Hytta holder enkel standard.
Oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Utdrag av tilstand:

Det ligger vann på dekket i krypkjelleren.
Høy fuktighet i platene på undersiden av bjeklaget.
Størsteparten av krypkjelleren har ikke adkomst og er ikke vurdert.

Det er ikke takrenner, nedløp eller beslag på hytta.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ikke membran på veggene på badet.
Flatt gulv.
Vindu i våtsonen.
Eldre innredning.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

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

Noen utvendig kledningsbord med råte, hovedsakelig mot hjørnekassene.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

En del slitasje på papptekkingen på taket.

Ett vindu med sprekk i glasset.
De eldste vinduene bærer preg av alder og slitasje.

Riss i grunnmuren.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ingen takrenner eller beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig laftekledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduene er kittet.
Det er satt inn to nye vinduer med isolerglass.
Vinduene er fra 2015.
Ytterdør med glassfelt.
Terrasse ved inngangspartiet.
Terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med tregulv, kork og vegg til veggteppe på soverommet.
Vegger og tak med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst til en liten del av krypkjellern via luke i gulvet på boden.
Hytta har lakkert tretrapp.
Spiraltrapp.
Innvendig furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk.
Trepanel på veggene.
Badet er innredet med badekar, gulvstående wc, bide, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i veggen.
Ståleovn.
Utenpåliggende rør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte furufronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med porselenssikringer og en automatkurs.
Hovedbryter på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 amp.
Flere panelovner i hytta.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.
Drenering fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Grus og terrasse mot hytteveggen.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp tilknyttet Bjørnerødvannet Renseanlegg sa.
Avløpsanlegget ble etablert i 2003.
Brygge.
Brygga er fundamentert i betong mot fjell.
Stålbæring og terrassebord.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ene soverommet er omgjort til bad.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

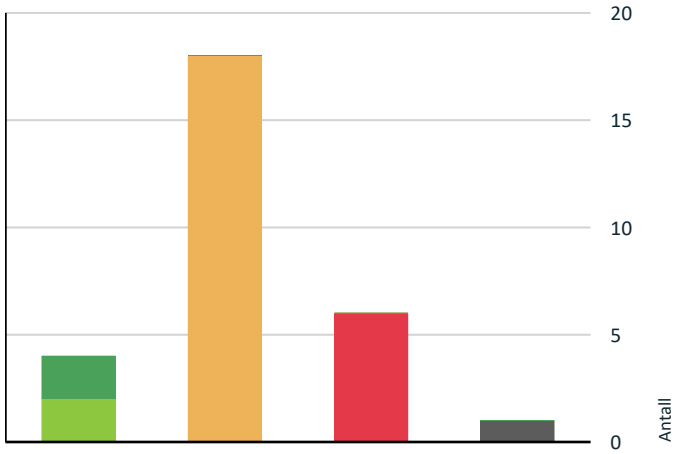
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

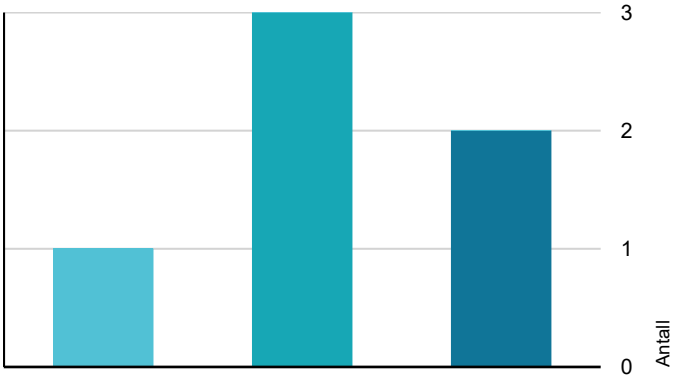
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ifølge matrikkelrapporten ble eiendommen (tomten) etablert i 1960.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

En del slitasje på papptekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Eldre papptekking med mose/slitasje.

TG 3 Nedløp og beslag

Ingen takrenner eller beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke takrenner, nedløp eller beslag på hytta.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette opp renner og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke takrenner eller nedløp på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig laftekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Noen bord med råte, hovedsakelig mot hjørnekassene.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Liggende laftekledning.



Råte i kledning mot hjørnekasse.



Råte i kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduene er kittet.
Det er satt inn to nye vinduer med isolerglass.
Vinduene er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu med sprekk i glasset.
De eldste vinduene bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vinduer med koblet glass og kitt.



Sprukket glass på baderomsvinduet.



Det er satt inn to nye vinduer i stuen i 2015

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangspartiet.
Terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Terrassen.



Noe slitasje på terrassebordene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er med tregulv, kork og vegg til veggteppe på soverommet.
Vegger og tak med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe merler og slitasje på overflatene.
Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



Noe merker i gulvene.



Korkbelegget i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Opp til ca 16-18 mm skjevhet i bjelkelaget.

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

Tilstandsrapport



Noe skjevheter i bjelkelaget.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

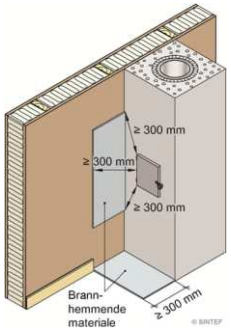
Tilstandsrapport



Vedovn i stuen.



Sotluke for nært brennbart materiale.



Riktig utførelse rundt sotluker.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst til en liten del av krypkjellern via luke i gulvet på boden.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.
• Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det ligger vann på dekket i krypkjelleren.
Høy fuktighet i platene på undersiden av bjeklaget.
Størsteparten av krypkjelleren har ikke adkomst og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Krypkjeller er å anse som risikokonstruksjon, i forbindelsen med fuktrelatert problematikk.
En viktig faktor i krypkjeller er at det er tilstrekkelig lufting i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vann på dekket i krypkjelleren.



Råte i trappen ned til krypkjelleren.



Høy fuktighet i platen på undersiden av bjelkelaget.

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har lakkert tretrapp.
Spiraltrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Spiraltrapp opp til loftet/hemsen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Furudører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk.
Trepanel på veggene.
Badet er innredet med badekar, gulvstående wc, bide, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i veggen.
Ståleovn.
Utenpåliggende rør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke membran på veggene.
Flatt gulv.
Vindu i våtsonen.
Eldre innredning

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

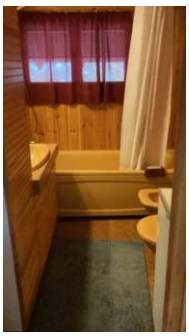
Tilstandsrapport



Ikke membran på veggene, kun trepanel.



Ikke fall til sluk på gulvet



Eldre bad.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte furufronter.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Malt furukjøkken.



Slitasje/skader på benkeplaten.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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



Vannmåler og stoppekran er plassert i krypkjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Kun ventilering ved åpning av vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert i krypkjelleren.



El-tilkobling via stikkontakt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med porselenssikringer og en automatkurs.
Hovedbryter på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 16 og 10 amp.
Flere panelovner i hytta.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
    Avvik må rettes og godkjennes.



Sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det står vann i krypkjelleren.
Platon er ikke klemt i toppen.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Platon er ikke klemt i toppen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Riss i grunnmuren

TG 3 Terrengforhold

Grus og terrasse mot hytteveggen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av terrenget skrår inn mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp tilknyttet Bjørnerødvannet Renseanlegg sa.
Avløpsanlegget ble etablert i 2003.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Brygge.
Brygga er fundamentert i betong mot fjell.
Stålbæring og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og tynne terrassebord.
Ukjent om den er godkjent i kommunen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale tiltak.



Svakt dimensjonert bord på brygga.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel bod med ett rom.
Støpt dekke.
Ringmur.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende laftekledning.
2 vinduer med isolerglass.
Boddør.
Saltak med pappshingel.

Store riss i dekket.
Setningsskader i bygget.
Råte vinduer og enkelte kledningsbord.
Nøktern standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

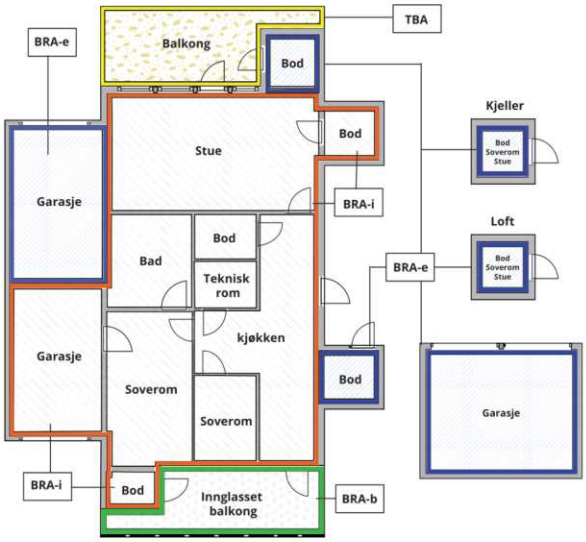
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47			47	18
SUM	**47**				**18**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bod, Soverom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad, Stue 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ene soverommet er omgjort til bad.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	45	2
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER (ØSTFOLD)	53	5		0	2502.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse
Botnerveien 20

Hjemmelshaver
Graabræk Per Arne

Kommentar
Beregnet tomteareal i kommunen er oppført til 1 956m2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ved Bjørnrødvannet i Våler kommune.
Fritidsboligen ligger i ett lite hyttefelt med tilsammen 6 hytter.
Fint område med skog og landbruk.
Eiendommen grenser ned til Bjørnrødvannet.
Fra Bjørnrødvannet er det vider adkomst til Vansjø.
Vansjø er Østfolds største innsjø og er fullt av fjorder, øyer, holmer og sund.
Vansjø byr på fine rekrasjonsmuligheter som båtliv, fiske og jakt.
Fine turmuligheter i området.
Ca 14 km til Mosseporten senter og påkjøring til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet Bjørnerødvannet renseanlegg sa.

Om tomten

Eiet tomt.
Tomten er opaprbeidet med plen og div beplantning.
En del naturtomt med fjell og naturlig vegetasjon.
Brygg.
Gruslagt gårdsplass med parkeringsmuligheter.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge matrikkelrapporten ble eiendommen (tomten) etablert i 1960.
Ifølge selger er hytten oppført i rundt 1984/1985.
Ingen dokumentasjon på hva som er riktig for når hytta ble bygget.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av fritidsbolig på et plan pluss en liten hems med lav takhøyde.
Det er satt opp en frittstående bod på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.06.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OK7339

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

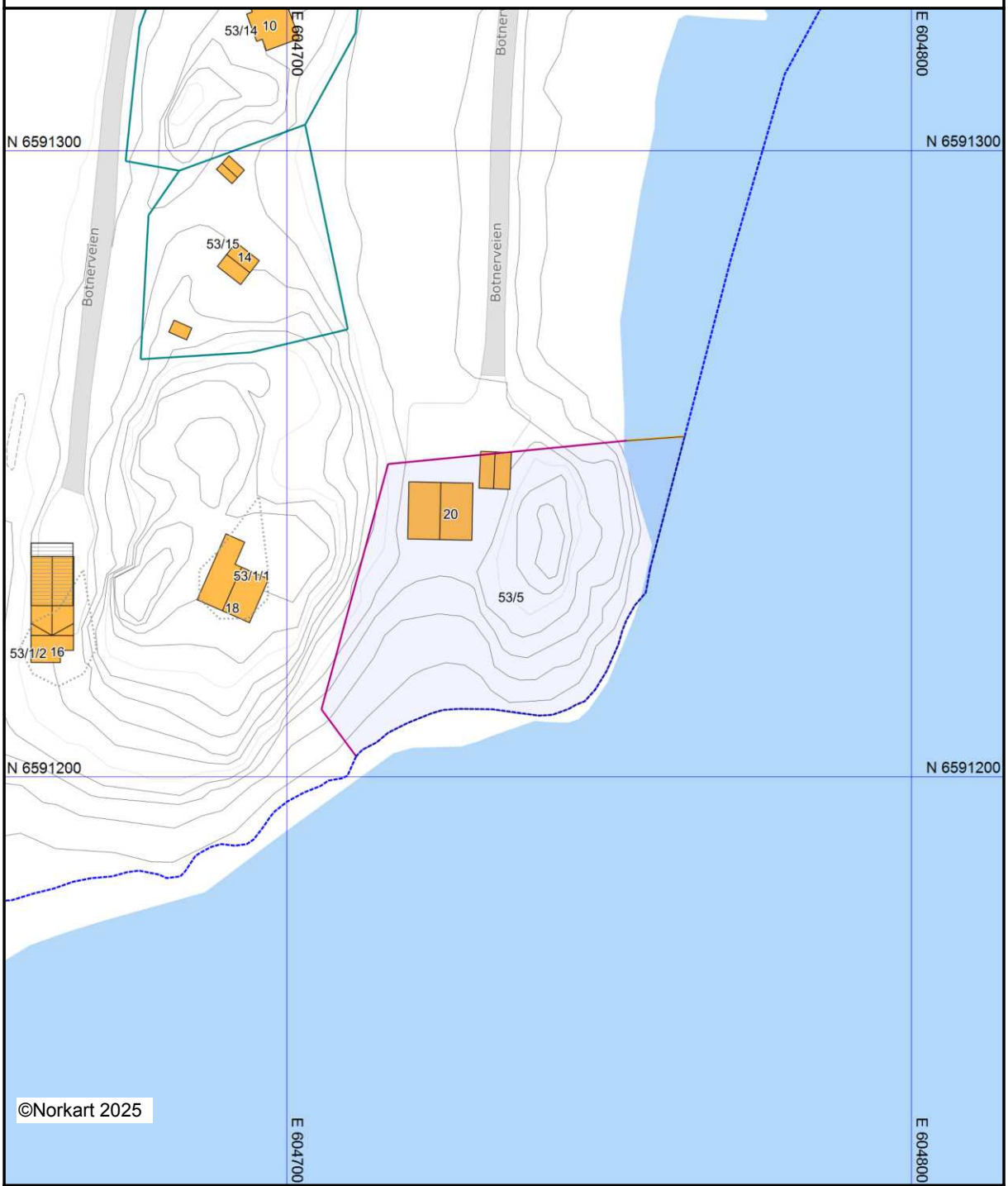
Våler kommune

Grunnkart

Eiendom: 53/5
Adresse: Botnerveien 20
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BÅSSHAMMEREN	Beregnet areal	1956
Etablert dato	17.11.1960	Historisk oppgitt areal	2503
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	53/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	53/5
Skylddeling Skylddeling	17.11.1960			53/1 (-2503), 53/5 (2503)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	17.11.1960			53/5 (-65)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591228.83	604733.62	0	Ja	1956	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRAABRÆK PER ARNE F230246*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MARCELLO HAUGENS VEI 24 3610 3610 KONGSBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Botnerveien 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1591 SPERREBOTN	Kirkesogn	02040501 Våler
Grunnkrets	115 Vassbygda	Tettsted	
Valgkrets	3 VÅK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148526192		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	148526206		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148526192: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.04.2006
Endre bygningsdata	15.08.2024	15.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Botnerveien 20	H0101	53/5	46	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

2: Bygning 148526206: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.04.2006
Endre bygningsdata	15.08.2024	15.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	
0137 VÅLER	

40N96/6748602 Geomatikk
53/5 DSF

J.nr.	31/90
Målebrev nr.	4/91
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	53	5	
	Bruksnavn/adresse: Bosshammeren		
Areal	2502.8		

Dagbokstempel: 15.5.1991 3495

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.12.1990
Rekvirent	Osvald Hammersborg
Bestyrer	Alf T.Helgedagsrud
Forretning	Kartforretning med grensejustering. Gnr 53, bnr 1, avgir 399,1 m2 til bnr 5, arealet er avmerket på kartet. Arealberegningen viser at tidligere beregning er feil, rett areal før tillegg er 2.103,5 m2.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
VÅLER	10/05-1991	GORM GULLBERG	ALF T.HELGEDAGSRUD

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

53 5

161030. 7310. 31/90

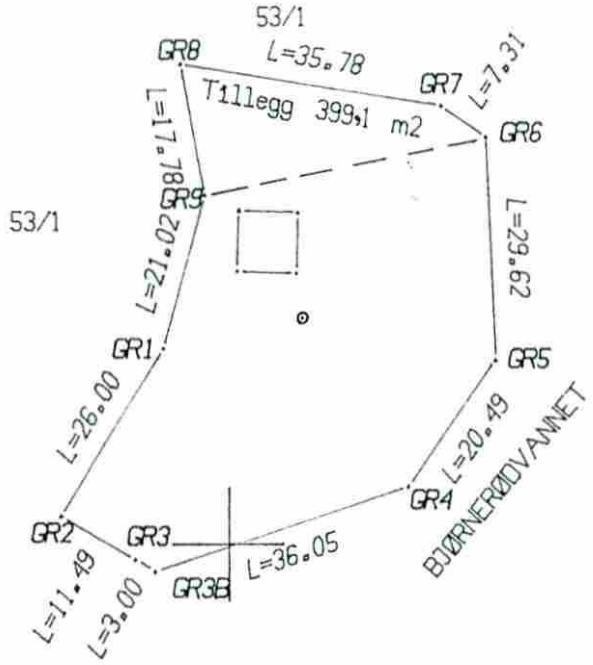
CP034-1-26 4/91

1 : 1000. 2502.8

Punkt	Type	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
GR1	FBOLT	161026.01	7291.25	21.02	
GR2	FBOLT	161003.81	7277.70	26.00	
GR3	FBOLT	160997.98	7287.60	11.49	
GR3B	IKKEB	160996.45	7290.18	3.00	
GR4	FBOLT	161007.71	7324.43	36.05	
GR5	FBOLT	161024.43	7336.27	20.49	
GR6	FBOLT	161054.02	7334.93	29.62	
GR7	FBOLT	161058.05	7328.83	7.31	
GR8	FBOLT	161063.73	7293.50	35.78	
GR9	FBOLT	161046.27	7296.85	17.78	

N





161000.

7300.

Vedtekter
for
Bjørnerødvannet Renseanlegg SA

§ 1 Navn og sete

1. Foretakets navn er Bjørnerødvannet Renseanlegg SA og har sete i Våler Kommune i Østfold.

§ 2 Formål

1. Bjørnerødvannet Renseanlegg SA, har som formål å eie og drive et kloakkrenseanlegg. I virksomheten inngår det også et hagevanningsanlegg. Bjørnerødvannet Renseanlegg har ikke økonomisk erverv som formål, men ønsker å fremme andelseierens økonomiske interesser.

§ 3 Andeler

1. Hver andel for renseanlegget er pålydende kr. 10000,- og for hagevanningsanlegget pålydende kr. 1000,-. Hver andelseier hefter kun økonomisk for sin andel og sin del av driften.
2. Tilknytningspunktet mellom den enkelte eier og andelslagets eiendom / ansvar defineres til innløpet til pumpestasjon/stakepunkt mot huset/tomtegrensen. Før eller i dette punktet skal gråvann og svartvann være sammenkoblet. Alle kostnader frem til nærmeste tilknytningspunkt på eksisterende fellesanlegg er ny andelseiers ansvar.
3. Vann fra takrenner eller annen drenering må ikke komme inn på anlegget.
4. Ingen annen form for tilleggsavløp, som avløp fra svømmebasseng/boblebad med mer, kan tilkobles anlegget uten å sjekke at anlegget tåler det. Dette er den enkelte eiers ansvar.
5. En andel i renseanlegget er definert som en rett for en boenhet/hytte til å koble seg på Bjørnerødvannet Renseanlegg. En boenhet kan ha en utleieenhet på ca 60 m2 og bebos av maks 2 personer.
6. En andelshaver er definert som hjemmelshaver til gårds og bruksnummer med den nevnte andel.
7. Andelshaver behøver ikke betale driftsutgifter hvis enheten er tom. Vann må i tillegg være frakoblet inne i enheten (registreres på vannmåler).
8. Andelen skal følge eiendommen og kan ikke selges fra denne. Andelseier har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd.
9. Nye andeler kan selges opp til anleggets kapasitet er nådd. Nye andeler prissettes til kr 52.000,- for en kloakkandel og kr 4.500,- for en hagevannsandel. Denne prisen følger den årlige reguleringen i konsumprisindeksen, med basis i indeks pr. sep/2012. I tillegg må ny andelshaver dekke alle kostnader frem til nærmeste tilknytningspunkt på anlegget. Nye andelshavere må forplikte seg til å følge gjeldende material/utstyrskrav på anlegget som skal tilkobles renseanlegget, etter bestemmelse av styret. (Se eget skjema for krav til komponenter/ utstyr)
10. Renseanlegget har en andel i hagevanningsanlegget, fritatt for årlige driftskostnader

§ 4 Renseanlegg og ledningsnett

1. Alle pumpestasjoner og ledningsnett frem til avtalt tilkoplingspunkt blir vedlikeholdt av renseanlegget. Den enkelte andelseier dekker energikostnader for sin pumpestasjon.
2. Den enkelte deltagende eiendom forplikter seg til å rette seg etter de pålegg som blir gitt av forurensningsmyndighet (kommunen). Videre forplikter den enkelte deltaker seg til å følge de retningslinjer som fastsettes av leverandøren med hensyn til utslipp til anlegget og øvrig bruk av nettet.

§ 5 Årsmøte

1. Årsmøtet er andelslagets høyeste myndighet.
2. Ordinært årsmøte avvikles hvert år innen utgangen av mai måned. Årsmøtet innkalles av styret med minst 4 ukers varsel. Saker som andelshaverne ønsker tatt opp skal sendes styreleder senest 3 uker før årsmøtet.
3. Årsmøtet skal behandle styrets beretning og regnskap. Vedta budsjett for inneværende år og velge styre.
4. Bruk av eventuelt årsoverskudd/underskudd avgjøres av årsmøte etter forslag fra styret
5. Hver andel gir en stemme. Andelshavere kan stemme med fullmakt. Hver andelshaver kan kun representere egne andeler pluss en fullmakt, for en andel. Fullmakter leveres møteleder før årsmøtet starter.
6. Årsmøtet er beslutningsdyktig uansett hvilket antall andelshaver og fullmakter som møter. Ved stemmelikhet blir det forslag formann stemmer for vedtatt.
7. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret eller/når minst 10 av andelshaverne ønsker det. Ekstraordinært årsmøte skal bare behandle det innkallingen gjelder.

§ 6 Styret - revisjon

1. Styret velges av årsmøtet. Det velges 4 medlemmer til styret og et varamedlem. Styret består av leder, sekretær og 2 styremedlemmer. Varamedlemmet har møterett, men ikke møteplikt til styremøter. Ved forfall blant styrets medlemmer trer varamedlemmet inn som styremedlem, alle sakspapirer sendes varamedlemmet. Styreleder har dobbeltstemme.
2. Medlemmene velges for to år av gangen.
3. 2 medlemmer av styret er på valg hvert år. Varamedlemmet velges for 2 år.
4. Styreleder innkaller til styremøter etter behov.
5. Styreleder og et av styremedlemmene gis fullmakt til å belaste andelslagets kontoer i henhold til det budsjett og føringer årsmøtet har gitt.
6. Styreleder og et av styremedlemmene er tildelt signaturrett på vegne av andelslaget. Alle transaksjoner/avtaler må gjøres med begges godkjennelse
7. Foretaket skal ikke ha daglig leder.
8. Revisjon av regnskapet er å anse som ivaretatt ved at renseanlegget bruker en ekstern regnskapsfører uten tilknytning til renseanlegget.

§ 7 Driftsutgifter - kontingenter

1. Til drift, investeringer og vedlikehold skal det betales en årlig avgift for hver aktive andel. Avgiften betales 2 ganger i året (mars og september). Det betales ikke medlemskontingent.

2. Betales ikke avgiften innen 3 uker etter utløpt betalingsfrist, kan styret stenge av kloakkledningen/ hagevanningsanlegget fra husstanden. Vedkommende skal varsles skriftlig før dette gjøres. Kostnader med avstengning og påkobling blir belastet eier av andelen. Forurensningsmyndigheten (kommunen) skal varsles om at vedkommende ikke lengre har gyldig utslipp.

§ 8 Tvister

1. Tvister mellom andelshaver og andelslaget kan tas opp på årsmøtet. Ønskes ikke dette, eller en ikke klarer å komme til enighet skal det avgjøres ved voldgift, etter først å ha inngått skriftlig avtale om det. Hver part oppnevner en representant, sorenskriver oppnevner oppmann. Kostnaden ved voldgiftssak bæres av den tapende part med mindre voldgiftsretten bestemmer annen fordeling.

§ 9 Vedtektsendring

1. Endringer av vedtektene skal behandles på årsmøtet eller på ekstraordinært årsmøte etter forslag som er kunngjort i innkallelsen. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

§ 10 Sammenslåing/oppløsning

1. Dersom andelslaget skal oppløses eller slås sammen med en annen organisasjon må dette vedtas på årsmøtet. Saken må være kunngjort i innkallelsen. Minst 50 % av andelene må være til stede (eller med fullmakt) og 2/3 av de frammøtte må stemme for forslaget for at det skal være gyldig. Er ikke årsmøtet beslutningsdyktig skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig uansett hvilket antall andeler og fullmakter som møter. Ved stemmelikhet blir det forslag formann stemmer for vedtatt.
2. Dersom sammenslåingen innebærer at medlemmene i et overdraende eller overtaende foretak får krav på en større andel av de gjenværende midlene ved oppløsing, kreves fire femtedels flertall av de stemmene som er gitt i vedkommende foretak. For at kravet om 4 femtedels flertall skal gjelde, må det være saklig grunn for det og en godkjenning fra Stiftelsestilsynet. Det kan stilles vilkår til en slik godkjenning.
3. Ved oppløsning av andelslaget skal resterende verdier, etter at all gjeld er betalt, fordeles slik.
    a. Alle andelseierne har rett til å få utbetalt helt eller delvis sine andelsinnskudd, uten forrenting.
    b. Fordelinga av, eventuelle resterende midler, skal utføres på grunnlag av andelseiernes omsetning med foretaket de siste fem årene.

Vedtatt på konstituerende årsmøte: 27.01.2003
Revidert på årsmøte 27.03.2007
Revidert på årsmøte 07.04.2010
Revidert på årsmøte 23.04.2013

Årsoppgjør for

BJØRNERØDVANNET RENSEANLEGG SA

985478511

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		306 080	202 080
Sum driftsinntekter		**306 080**	**202 080**
Driftskostnader			
Lønnskostnad		-39 662	-42 901
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-52 092	-50 342
Annen driftskostnad		-215 099	-138 813
Sum driftskostnader		**-306 853**	**-232 056**
Driftsresultat		**-773**	**-29 976**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4 924	2 598
Annen finansinntekt		1 641	1 496
Sum finansinntekter		**6 565**	**4 094**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-204	0
Sum finanskostnader		**-204**	**0**
Netto finans		**6 361**	**4 094**
Årsresultat		**5 588**	**-25 882**
Overføringer			
Udekket tap		5 588	-25 882
Sum overføringer		**5 588**	**-25 882**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Hus og ledningsnett		0	50 344
Tekniske anlegg		208 035	0
Sum varige driftsmidler		**208 035**	**50 344**
Sum anleggsmidler		**208 035**	**50 344**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		17 500	0
Andre kortsiktige fordringer		66 018	5 887
Sum fordringer		**83 518**	**5 887**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 692	184 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**42 692**	**184 497**
Sum omløpsmidler		**126 210**	**190 384**
SUM EIENDELER		**334 245**	**240 728**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 625 283	1 625 283
Sum innskutt egenkapital		**1 625 283**	**1 625 283**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 387 694	-1 393 282
Sum opptjent egenkapital		**-1 387 694**	**-1 393 282**
Sum egenkapital		**237 588**	**232 000**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 204	0
Sum annen langsiktig gjeld		**70 204**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 334	3 553
Skyldige offentlige avgifter		2 461	2 192
Annen kortsiktig gjeld		4 657	2 983
Sum kortsiktig gjeld		**26 453**	**8 728**
Sum gjeld		**96 657**	**8 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**334 245**	**240 728**

Våler i Østfold, 05.03.2025

Roar Løken
styrets leder

Anita Theoline Mørck
styremedlem

Ketil Alfred Hagen-Johnsrød
styremedlem

Tormod Sveli
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

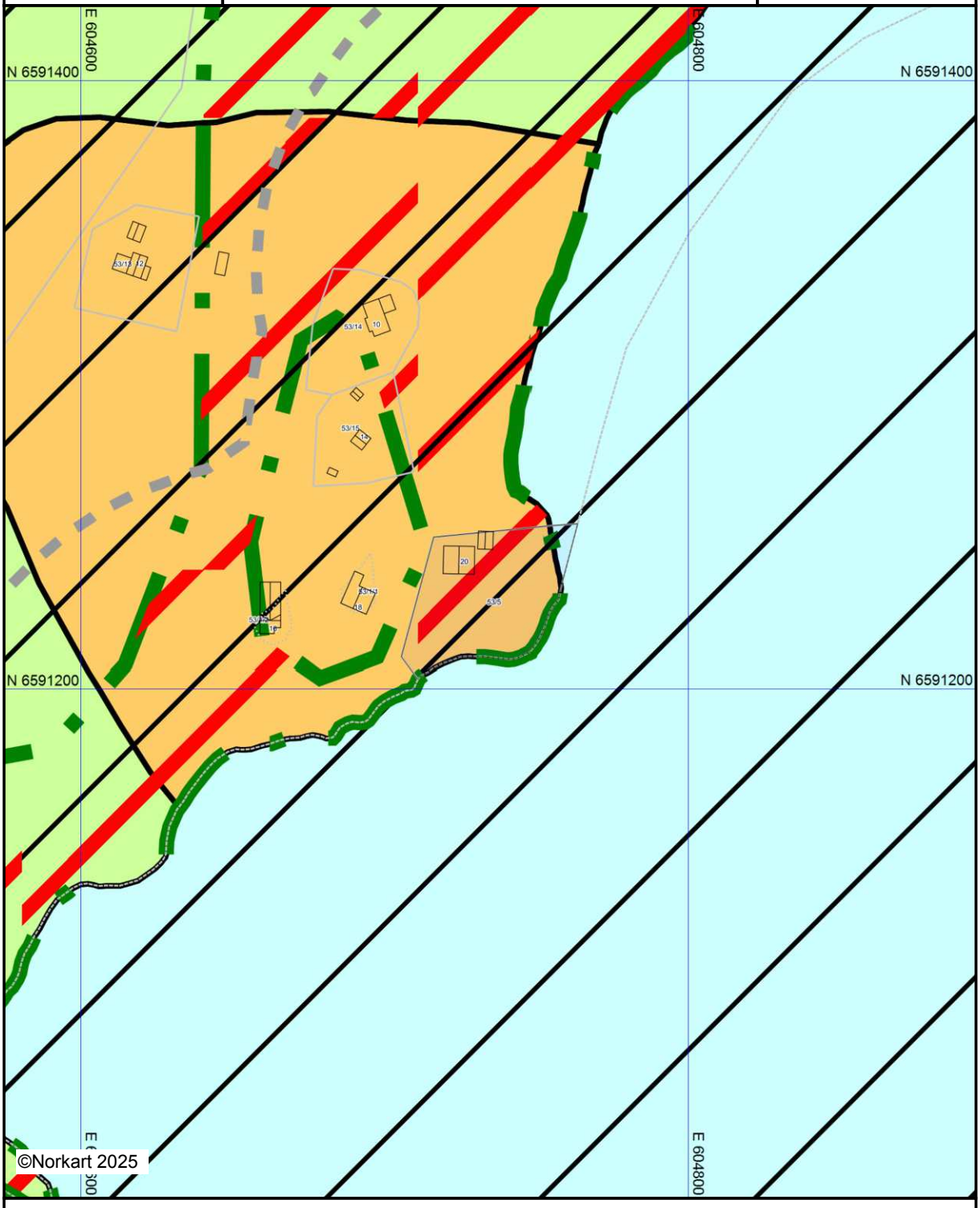
Våler kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/5
Adresse: Botnerveien 20
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



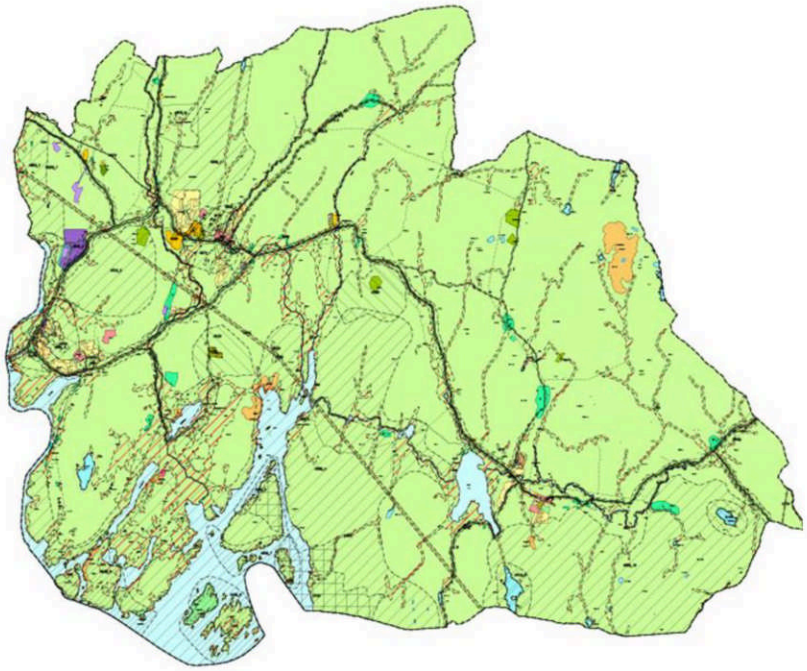
Våler kommune

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse med planbestemmelser for kommuneplanens arealdel

Vedtatt av Våler kommunestyre 8. desember 2022

VÅLER KOMMUNE
KOMMUNEPLAN 2022-2033



Post- og besøksadresse
Herredshuset, Kjostveien 1, 1592 Våler i Østfold

Sentralbord
692 89 100

E-post
postmottak@valer.kommune.no

Organisasjonsnr.
959 272 581

Innhold

1. Forord 1
2. Planprosess og medvirkning 1
   2.1 Planprogram 1
   2.2 Innspill 1
   2.3 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn 2019 2
   2.4 Prinsippvedtak om fokusområder 2
   2.5 Nytt offentlig ettersyn og sluttbehandling 3
3. Overordnede føringer 3
   3.1 Nasjonale føringer 3
      3.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015) 3
      3.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) 4
      3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) 4
      3.1.4 Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S 4
      3.1.5 Retningslinje for flaum og skredfare i arealplanar NVE 2/2011 4
      3.1.6 Lov om forvaltning av naturens mangfold (2009) 4
      3.1.7 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) 5
      3.1.8 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994) 5
      3.1.9 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) 6
   3.2 Regionale føringer 6
      3.2.1 Fylkesplan for Østfold mot 2050 6
   3.3 Kommunale føringer 7
      3.3.1 Planstrategi 2020 - 2024 7
      3.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2019 – 2030 7
      3.3.3 Investeringsbehov i sosial og teknisk infrastruktur 10
      3.3.4 Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 11
4. Utbyggingsretning 11
   4.1 Utbyggingsretning 11
5. Tematisk inndeling av planforslaget 13
   5.1 Fellesbestemmelser som gjelder for hele kommunen 13
      5.1.1 Virkninger av planen 13
      5.1.2 Plankrav og krav til utarbeidelse av reguleringsplan 14
      5.1.3 Rekkefølgekrav 14
      5.1.4 Føringer for utforming av utbyggingsområdene 14
      5.1.5 Parkering 14
   5.2 Bebyggelse og anlegg 14
      5.2.1 Sentrumsutvikling 14

5.2.2 Bolig 15
5.2.3 Fritidsbebyggelse 15
5.2.4 Næring 15
5.2.5 Offentlig og privat tjenesteyting 16
5.2.6 Områder for råstoffutvinning 16
5.2.7 Skytebane 16
5.2.8 Bebyggelse og anlegg uten underformål 16
5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 16
5.4 Grønnstruktur 16
5.4.1 Friområder 16
5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) 16
5.5.1 Landbruk 16
5.5.2 LNF-spredt boligbebyggelse 16
5.5.3 LNF Spred næringsbebyggelse 17
5.6 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 17
6. Arealendringer i kommuneplanen 17
6.1 Innspill til nye utbyggingsområder 17
6.2 Endringer i arealformål 18
6.3 Endringer i hensynssoner 18
7. Arealregnskap 18
7.1 Oversikt over arealformålene og endringer i arealformålene 18
7.2 Arealformålsendringer som omfatter dyrka jord 19
7.3 Utbyggingspotensial for bolig 20
8. Bruk av utbyggingsavtaler 20
9. Planbestemmelser 21
10. Konsekvensutredning – Konsekvenser for miljø og samfunn 36
10.1 Arealinnspill 37
10.1.1 Innspillnr. 3 Nordre Paulshus 38
10.1.2 Innspillnr. 8 Sønsterødveien 40
10.1.3 Vurdering av samlet virkning av arealinnspillene 42
10.2 Konsekvensutredning av hele planen 42
10.2.1 Forholdet til nasjonale og regionale føringer 42
10.2.2 Forholdet til kommunens strategier for utbygging 42
10.2.3 Grønnstruktur 42
10.2.4 Biologisk mangfold 43
10.2.5 Jordressurser 43
10.2.6 Landskap 43

10.2.7 Kulturminner og kulturmiljø 43
10.2.8 Næringsliv og sysselsetting 43
10.2.9 Sosial infrastruktur 43
10.2.10 Teknisk infrastruktur 43
10.2.11 Samfunnssikkerhet 44
10.2.12 Transport og trafikksikkerhet 44
10.2.13 Energiløsninger og energiforbruk 44
10.2.14 Klima 44
10.2.15 Vannmiljø 44
11. Vedlegg 44

1. Forord

Plan- og bygningsloven pålegger alle kommuner å ha en kommuneplan. En samlet kommuneplan består av kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Til sammen er dette det overordnede styringsdokumentet for kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 26. september 2019 og tar stilling til utviklingstrekk, visjon, mål og strategier for satsningsområdene til kommunen. Kommuneplanens arealdel følger opp samfunnsdelen og fastlegger rammene for arealbruken i Våler kommune.

Kommuneplanens arealdel legger føringer for hvordan arealene i kommunen kan brukes, hvor det kan bygges ut og hva som kan bygges ut. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen med vedlegg. Plankartet og bestemmelsene er arealdelens juridisk bindende dokumenter. For enkelhets skyld er planbestemmelsene lagt inn som kapittel 9 i planbeskrivelsen. I tillegg er det foretatt konsekvensutredning av arealinnspillene. Dette ligger som kapittel 10 i planbeskrivelsen.

Følgende vedlegg ligger på kommunens nettsider:

- Notat om bolig og befolkning (i felles PDF)
- Notat om friluftsliv (i felles PDF)
- Notat om sentrumsutvikling (i felles PDF)
- Endringslogg for plankartet (i felles PDF)

Dette dokumentet er planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2022-2033. Formålet med dokumentet er å gi utfyllende beskrivelser og forklaringer til planens hovedgrep og vurdere sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planbeskrivelsen gir bakgrunnen for planarbeidet, samt belyser og begrunner de vurderinger som ligger til grunn for plankart med bestemmelser. Planbeskrivelsen inngår som en del av det samlede planforslaget og må leses i sammenheng med de øvrige plandokumentene.

2. Planprosess og medvirkning

Prosessen for å lage kommuneplanens arealdel følger krav som er satt i plan- og bygningsloven om medvirkning i lokalsamfunnet og samarbeid med statlige og regionale myndigheter og nabokommuner.

2.1 Planprogram

Planprogrammet som ble vedtatt i april 2019 gjorde rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktige for miljø og samfunn. Hensikten var å styrke den innledende fasen og legge til rette for en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser og rammer som skal være styrende for planarbeidet. Planprogrammet skulle så langt som mulig avklare hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslag med konsekvensutredning.

I planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble det lagt vekt på tre fokusområder. Disse ble valgt på bakgrunn av fokusområdene i samfunnsdelen og ville følge opp strategiene samfunnsdelen har vedtatt. Fokusområdene i planprogrammet er:

- områder for bolig
- områder for friluftsliv
- område for sentrum

2.2 Innspill

I forbindelse med oppstart av kommuneplanrulleringen inviterte Våler kommune innbyggere og myndigheter til å komme med arealinnspill og merknader. I løpet av første halvdel av 2018 kom det inn totalt ni innspill for omdisponering av arealer innen fristen. Av de totalt ni innspillene til omdisponering har

kommunen i denne rulleringen vurdert at to innspill kan imøtekommes. Kommunen har gjennomgått disse og utredet konsekvenser av arealinnspillene.

2.3 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn 2019

I juni 2019 ble forslag til kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 med tilhørende dokumenter lagt ut til offentlig ettersyn. Alle dokumenter i saken, informasjon om saksgang og kontaktinformasjon ble lagt ut på kommunens hjemmesider og kunngjort i henhold til kommunens faste rutiner og kravene i plan- og bygningsloven. Etter at kommunen mottok høringssvar fra innbyggere og offentlige myndigheter, vedtok kommunestyret 14.05.2020 i sak PS 11/20 å utarbeide et nytt planforslag basert på vedtatt planprogram.

2.4 Prinsippvedtak om fokusområder

For å sikre tidlig politisk involvering og forankring av strategiske valg for arbeidet med kommuneplanens arealdel, ble det vinteren 2021 utarbeidet notater for hvert av de tre fokusområdene for planarbeidet som ble vedtatt i planprogrammet. Notatene gjorde rede for føringer for fokusområdene og ga anbefalinger til kommunestyret for strategiske valg for arealutviklingen som skulle ligge til grunn for planarbeidet.

- Notat om bolig og befolkning
- Notat om friluftsliv
- Notat om sentrumsutvikling

Notatene er samlet i et PDF-dokument og ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

I behandlingen av notatene i sak PS 14/21 gjorde kommunestyret 25.03.2021 følgende vedtak:

Bolig og befolkning:

1. Alternativ 2 for befolkningsvekst legges til grunn, som tilsvarer 0,7 % befolkningsvekst.

2. Våler kommune skal legge til rette for gode nærmiljøer i Våk, Kirkebygden og Svinndal, og det skal utvikles gode tjenester her. Kirkebygden er vedtatt sentrum, og det skal legges til rette for å skape gode sentrumsfunksjoner.

3. For videre arbeid med KPA og grovsiling av innspill, legges utbyggingsalternativ 2,

konsentrere veksten mot Kirkebygden, til grunn.

a. Tallene på antall boenheter og prosentfordeling i tabell 7 skal ikke være bindende.

b. Det skal holdes på hovedgrepet å prioritere Kirkebygden.

c. Bruk av verktøy i bestemmelser, skal sikre infrastruktur før innflytting.

4. KPA skal angi rekkefølgebestemmelser for utbygging av alle områder avsatt- eller regulert til boligformål i KPA og reguleringsplaner.

5. Administrasjonen skal utarbeide en oversikt over kommende investeringer sett i sammenheng med kommende befolkningsvekst, ref. pkt. 1.

6. For reguleringsplaner under arbeid kan utbyggingstakt angis i utbyggingsavtaler.

Friluftsliv:

7. Notatet tas til orientering.

8. I den videre prosessen med KPA tas det stilling til om det skal utarbeides nye arealformål, bestemmelser eller hensynssoner for bedre ivaretakelse og tilrettelegging for friluftsliv og tilgang til friluftsområder.

Sentrum:

9. Notatet tas til orientering.

10. I det videre arbeidet med KPA legges foreslått sentrumsavgrensning til grunn og kommunen går i dialog med grunneiere innenfor området Folkestad næring.

Innbyggerinvolvering:

11. Det skal informeres bredt, for Vålers befolkning, om videre arbeid med kommuneplanens arealdel 2022-2033.

2.5 Nytt offentlig ettersyn og sluttbehandling

Etter en høringsperiode på 8 uker ble høringsuttalelsene gjennomgått og det ble gjennomført møter med overordna myndigheter som hadde innsigelser til planen. Planen ble fremmet for sluttbehandling høsten 2022 og ble endelig vedtatt av kommunestyret 8.12.2022.

Ved sluttbehandling av planen gikk kommunestyret bort fra sitt tidligere vedtak om sentrumsavgrensing. I sak PS 45/22 ble det fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2021 – 2033 med følgende presiseringer:

1. Endring i plankart og bestemmelser gjøres i tråd med de endringer som følger av punktene under, samt i tråd med utredning i saksframlegg og i tabell i vedlegg 25 etter kommunestyrets vedtak.

2. Folkestad næringsområde er og skal være en styrke for sentrumsutviklingen i Kirkebygden, Våler kommune. Formål bebyggelse og anlegg med hensynsone for omforming skal ikke omfatte Folkestad næringsområde. Gjeldene reguleringsplan, med bestemmelser, skal følges opp. Kommunedirektøren bes ta initiativ til dialog mellom grunneiere og Våler kommune, bl.a om støv og støyproblematikk m.m.

3. For utbyggingsområde Rød 2 foreslås utbyggingstakt på 20 boenheter pr år. Endelig antall fastsettes i utbyggingsavtalen. Kommunestyret har som ønske for arbeid med reguleringsplan, at bygninger utformet som terrasseblokker/-hus bygges først.

4. Områder for deponi vil bli vurdert ifm mulig felles plan med flere av kommunene i Mosseregionen.

Omgjøring av sentrumsavgrensing omtales videre i 5.2.1.

3. Overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel følger opp føringer i regionale planer, nasjonale forventninger og andre statlige føringer, kommuneplanens samfunnsdel og andre kommunale planer og vedtak. Dette kapittelet beskriver hvordan disse føringene er tatt med i planen og planarbeidet.

3.1 Nasjonale føringer

3.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)

I Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging er bærekraftig areal- og transportutvikling et av fokusområdene. Her er en av forventningene at kommunene skal styrke knutepunktutviklingen gjennom å planlegge for mer bruk av kollektiv, sykkel og gange, samtidig som det hovedsakelig skal planlegges for handel, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter innenfor definerte tettsteder.

Videre forventer staten at «kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging» og at

«kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter».

Kommuneplanens arealdel følger opp dette ved å styre bolig- og befolkningsveksten mot de tre tettstedene og primært kommunesenteret Kirkebygden. Planbestemmelsene er endret slik at boligbyggingen utenfor tettstedene i all hovedsak er begrenset til eneboliger.

Sentrumsområdet i Kirkebygden er avsatt som område for omforming der kommunen i neste fase vil starte opp en områderegulering for å tilrettelegge for bolig, tjenesteyting, handel, servering og andre sentrumsfunksjoner samt etablere offentlige rom som binder sentrumsområdet sammen.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planretningslinjene skal bidra til å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen. Arealplanleggingen bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlig transport. Samtidig skal det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

Kommuneplanens arealdel følger opp dette ved å styre bolig- og befolkningsveksten mot tettstedene. Planen legger til rette for bygging av rekkehus og ulike bygg med leiligheter for at boligmassen i tettstedene i større grad skal være tilpasset boligbehovet i befolkningen.

3.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Med planretningslinjen pålegger staten kommunene til å bruke kommuneplanens arealdel for å oppnå en samlet arealdisponering som ivaretar hensynet til et klima i endring. Kommuneplanens arealdel følger opp dette ved å tillate kun noen mindre innspillsområder, ved å gi bestemmelse om byggegrense mot vassdrag og ved å stille krav ved etablering av ny grønnstruktur.

3.1.4 Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S

Den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal i henhold til regjeringens jordvernstrategi ikke overstige 3 000 dekar årlig innen 2025. Kommunene skal legge inn bestemmelser i kommuneplanene for å redusere bruken av dyrka jord til spredt utbygging og landbrukets egen nedbygging. I jordvernstrategien vil regjeringen søke mer kunnskap om effekten av å bruke jordflytting som kompenserende tiltak ved nedbygging av dyrka jord.

Kommuneplanens arealdel følger opp nasjonal jordvernstrategi ved å tilbakeføre 659 dekar jordbruksareal fra andre formål til LNF. I planen omdisponeres 9 dekar jordbruksareal fra LNF til LNF-spredt næring. Noen av ubebygde områder til byggeformål ligger allerede inne i kommuneplanens arealdel fra tidligere. For nåværende utbyggingsarealer på dyrka jord har planen en bestemmelse om at denne jorda skal flyttes, når området bygges ut.

3.1.5 Retningslinje for flaum og skredfare i arealplanar NVE 2/2011

Retningslinjene skal bidra til at flom- og skredfare blir kartlagt og tatt hensyn til i arealplaner. Kommuneplanens arealdel følger dette opp ved at NVEs aktsomhetssone for flom er avsatt som faresone i plankartet med tilhørende bestemmelse.

NVEs kartlagte faresoner for kvikkleire er avsatt som faresone for ras- og skredfare på plankartet med tilhørende bestemmelse.

3.1.6 Lov om forvaltning av naturens mangfold (2009)

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av

påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 8, kunnskapsgrunnlaget.

I arbeidet med denne planen er kunnskapsgrunnlaget som er benyttet hentet fra miljødirektoratet sin egen karttjeneste. Det er ikke funnet opplysninger i databaser om naturverdier og biologisk mangfold, herunder arter som er rød- og svartlistet innenfor de arealene som i planen er endret. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for det nivået kommuneplanen er.

§ 9, føre-var-prinsippet.

Under planleggingen er det tatt hensyn til «føre-var prinsippet». Dette vil være synlig gjennom nye krav til utarbeidelse av reguleringsplaner, hvor det kreves kartlegging av naturmangfoldet i hver sak. Det er også lagt inn byggeforbud i myrområder som innehar viktig naturmangfold. Disse endringene i bestemmelsene støtter opp om føre-var-prinsippet, ved at man antar at verdiene er til stede selv om dette ikke er undersøkt detaljert.

§ 10, økosystemtilnærming og samlet belastning.

Endringene i planen vurderes å ikke ha vesentlig negativ virkning på økosystemet, da endringene er minimale og ikke går på bekostning av naturverdier. Samlet belastning av endringer vurderes å være liten.

§ 11, kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Ifølge Nml § 11 skal «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.» I kommuneplanen følges dette opp gjennom å kreve kartlegging av naturmangfold i nye plansaker, og på den måten legges kostnaden over på tiltakshaver.

§ 12, Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Metoden benyttet i arbeidet med kommuneplanen er basert på etablerte veiledere fra Miljødirektoratet og Statens vegvesen. Teknikker og driftsmetoder som benyttes i kommunen er ikke blitt tatt stilling til i kommuneplanarbeidet. Søknadspliktige tiltak i de områdene som har fått endret arealformål vil følge byggteknisk forskrift.

3.1.7 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

b) Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

De rikspolitiske retningslinjene er fulgt opp med en bestemmelse om lekeplasser. I høringsperioden vil barnas representant i plansaker involveres.

3.1.8 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene skal bidra til at Stortingets vern av vassdrag følges opp i kommunal og fylkeskommunal forvaltning blant annet i planlegging etter plan- og bygningsloven. Et viktig virkemiddel er å avsette belter rundt vassdragene for å ivareta verneverdier og arealtilstand.

Planen følger opp retningslinjene ved å videreføre et byggeforbud innenfor en 100 meters-sone langs det vernede Vansjø-Hobølsvassdraget.

3.1.9 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

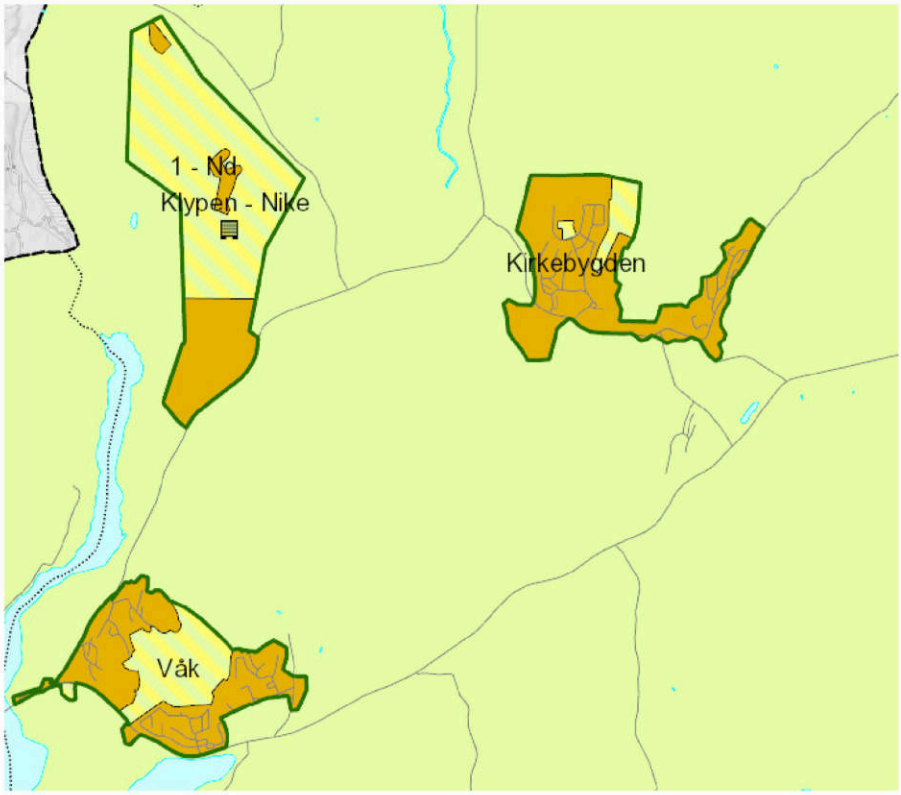
Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Planen følger opp retningslinjen ved å gi egen bestemmelse om støy.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Fylkesplan for Østfold mot 2050

Den viktigste regionale planen som legger føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel, er fylkesplanen for Østfold «Østfold mot 2050». Her finner man arealstrategien for gamle Østfold fylke og regional strategi for Mosseregionen, der Våler inngår. Her trekkes Våler fram ved at Våk og Kirkebygden gis mulighet til å vokse for å avlaste verdifulle jordbruksområdet rundt E6 i de andre kommunene i regionen. På grunn av Vålers nåværende utbyggingsmønster legger fylkesplanen også opp til noe spredt utbygging i kommunen videre mot 2050.



Figur 1: Tettstedsavgrensningen for Våler i fylkesplanen. Kilde: Fylkeskommunenes kartløsning for fylkesplanen.

Under temaet Klima og miljø i fylkesplanens samfunnsdel er en av strategiene for å nå et klimanøytralt samfunn at bolig-, areal- og transportplanlegging må samordnes. Fylkesplanen peker ut en retning der man først og fremst skal satse på ett eller to tettsted, der Kirkebygden og Våk forventes å ta størstedelen av befolkningsveksten (s. 69). Føringene i fylkesplanen er fulgt opp i kommuneplanens arealdel ved at bolig- og befolkningsveksten er styrt mot de tre tettstedene og primært mot kommunesenteret Kirkebygden.

Fylkesplanen har også levekår og folkehelse som satsningsområde. Spesielt relevant for kommuneplanarbeidet er føringene om å «ha en stedsutvikling som motvirker sosiale forskjeller og hindrer opphoping av sosiale problemer.» Familier med dårlig økonomi vil ofte være avhengige av å leie bolig. For å unngå at disse familiene blir sosialt isolert utenfor tettstedene, er det strammet inn at det utenfor

tettstedene kun tillates bygget nye eneboliger uten sekundærleilighet, siden dette er boliger som i liten grad leies ut.

3.3 Kommunale føringer

3.3.1 Planstrategi 2020 - 2024

Planstrategien som ble vedtatt av kommunestyret 12.11.2020 sier hvilket behov det er for planlegging kommunen har i perioden 2020-2024. Planarbeid som har betydning for kommuneplanens arealdel er beskrevet under.

Sentrumsplanen – arbeidet med sentrumsplan for Kirkebygden starter etter vedtak av kommuneplanens arealdel. Arealdelen avsetter området for sentrumsplanen som en hensynssone i plankartet.

Kulturminneplan – Hensikten med planen er å forvalte kulturarven i tråd med nasjonale føringer og lokale prioriteringer. Arbeidet med planen pågår.

Plan for idrett og fysisk aktivitet - Planen skal være et styringsverktøy for tildeling av kommunale og fylkeskommunale tilskudd og spillemidler. Planen skal også omfatte friluftsliv. I arealdelen er friområder og idrettsanlegg fra forrige arealdel videreført.

Klima-/ energiplan ~~2012 – 2015~~ - kommunedelplan

Planen vil blant annet omhandle temaet sikker vannforsyning. Planen er under arbeid.

I arealdelen er det lagt inn en sikringssone rundt drikkevannskilden Rusvik.

Hovedplan vannmiljø – temaplan

Planen danner grunnlag for handlingsplaner for de forskjellige fagområdene til kommunen. Den er også styrende for bestemmelser i kommuneplan og arealplanleggingen.

3.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2019 – 2030

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 26. september 2019. Beskrivelser av kommunens utgangspunkt, visjon, mål og strategier skal være utgangspunkt for alt arbeid som blir gjort de neste 12 årene. De grep eller endringer som blir gjort i kommuneplanens arealdel skal være forankret i samfunnsdelen.

Samfunnsdelen har fire hovedområder med hver sine hovedmål og beskrivelser av ønsket situasjon:

Levekår og folkehelse	
Hovedmål:	I Våler har alle innbyggere like muligheter for utvikling og livsmestring
Slik vil vi ha det:	I Våler har vi tilrettelagt for god livskvalitet hele livet.
	I Våler har alle mulighet for deltagelse i fysiske og sosiale aktiviteter samt påvirkningsmulighet i demokratiske prosesser.
	Våler benytter digitale løsninger som gir gode og effektive tjenester til innbyggerne.
	Våler har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster.

Kommuneplanens arealdel følger opp disse føringene ved at boligbyggingen samordnes med kommunens tjenestetilbud og styres mot Kirkebygden, slik at også investeringer i skole og barnehage kan konsentreres. Planen legger til rette for utbygging av rekkehus og ulike typer leiligheter og skal bidra til et bedre samsvar mellom befolkningens boligbehov og boligmassen.

Våler kommune har behov for et leiemarked for boliger spesielt for husstander med begrensete ressurser til å kjøpe egen bolig. Plan- og bygningsloven gir ikke grunnlag for at kommunen kan bestemme om en bolig skal kunne leies ut, men planen begrenser adgangen til å bygge ut boligtyper som ofte er rettet mot leiemarkedet utenfor tettstedene. For husstander med begrenset økonomiske ressurser er det spesielt viktig å ha fritids- og tjenestetilbud samt kollektivtilbud i gangavstand, slik man har det i tettstedene.

Nærmiljøene i de tre sentrene styrkes ved at boligveksten konsentreres mot tettstedene.

Et større mangfold av boliger i tettstedene legger til rette for at flere kan bo i eget hjem så lenge som mulig.

Klima, miljø og energi	
Hovedmål:	Våler møter framtida med bærekraftige løsninger for folk og miljø.
Slik vil vi ha det:	I Våler tåler vi forventede endringer i klima. Trygge bo- og oppvekstmiljø er sikre, selv om mer ekstremvær kan forekomme gjennom årstidene.
	I Våler har vi gode rutiner på å forebygge uønskede hendelser og tap av liv og verdier ved flom og skred.
	I Våler er vi orientert mot et lavutslippssamfunn hvor vi tar ansvar for å nå nasjonale og regionale utslippsmål.
	Byggeprosjekter og miljørelaterte (belastende) aktiviteter i egen drift skal dreies mot null-utslipp og bærekraftige løsninger.
	Våler kommune sikrer og tar vare på rekreasjonsområder og biologisk viktige områder.
	I Våler tar vi vare på og videreutvikler landbruket og sikrer produksjonsareal.

Kommuneplanens arealdel følger opp disse føringene ved at det er lagt inn hensynssoner for flom, skred og ras som setter krav til å utrede sikkerhet før bygge- og anleggstiltak kan tillatt.

Arealdelen styrer boligveksten mot de tre tettstedene. Dette kan bidra til å redusere transportbehovet og dermed også begrense klimagassutslipp fra personbiltransport.

I arealdelen videreføres grønnstruktur fra tidligere kommuneplan. Planbestemmelsene gir også føringer for etablering av nye grønnstruktur og kvalitetskrav ved opparbeiding av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord.

Nordre Paulshus er tatt med i planen som LNF-spredt næring for å kunne videreutvikle dagens drift som aktivitetssenter.

Verdiskaping og kompetanse	
Hovedmål:	Våler skal ha et høyt og variert kompetansenivå og være attraktive for innbyggere og næringslivet.
Slik vil vi ha det:	I Våler tilrettelegger vi for arbeidsplasser basert på lokale ressurser.
	I Våler bidrar vi til økt kunnskap om framtidens kompetansebehov.
	I Våler er det godt å bo- og drive næring.
	I Våler har vi en tilfredsstillende infrastruktur for innbyggere og næringsdrivende.
	I Våler samspiller vi aktivt internt og eksternt for økt verdiskapning og kompetanseutvikling.

Kommuneplanens arealdel tilrettelegger for sentrumsutvikling i Kirkebygden ved å avsette en sone der det skal igangsettes områderegulering for å utvikle sentrum til et attraktivt sted å bo, arbeide og bruke sentrumsfunksjonene.

Planen konsentrerer befolkningsveksten til der kollektivdekningen er best og der forutsetningene for bedret kollektivdekninger er til stede i størst grad.

Samfunnssikkerhet	
Hovedmål og slik vil vi ha det:	Vi ivaretar innbyggernes sikkerhet og trygghet, slik at vi reduserer risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø, materielle verdier og kritisk infrastruktur.

I plankartet er det avsatt faresoner med tilhørende bestemmelse for å sikre befolkningen og eiendom mot skade.

Arealstrategi

I samfunnsdelen finner man også Våler kommunes arealstrategi som har «oversatt» hva målene og strategiene vil gi av føringer til kommuneplanens arealdel. Oppsummert gir arealstrategien følgende føringer for kommuneplanens arealdel som gjelder for temaet bolig og befolkning:

- Utbyggingen skal være i tråd med fylkesplanen og de føringene som ligger i arealpotten. All utbygging skal derfor være innenfor tettstedsgrensen som er definert i fylkesplanen og kan ikke overgå den arealpotten som er på ca. 2,5 km² for Våler kommune.
- I tråd med vedtaket fra 15.12.2016 regnes Kirkebygden som sentrum i Våler kommune. Dette utelukker ikke utvikling i Våk og Svinndal.
- Denne formuleringen fra fylkesplanen trekkes frem i strategien: «Regionen er bevisst det felles boligmarkedet og vil samarbeide om en variert boligutbygging. Det legges vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon i by- og områdesentrene. Landkommunene skal kunne tilby boliger i et livsløpsperspektiv.»
- Fylkesplanen legges også til grunn ved utveksling av byggeområder innenfor tettstedsavgrensningen. Om man skal utveksle områder vektlegges jordvern, transporteffektivitet, tettstedsutvikling og attraktivitet i tråd med planen.
- Når det gjelder boligpolitikk, skal det tilrettelegges for en variert boligmasse for å sikre at blant annet førstegangsetablerere, enslige og lavtlønnede har mulighet til å bo i Våler.
- Boligpolitikken og arealplanleggingen skal ikke bidra til å øke sosiale ulikheter i kommunen.

3.3.3 Investeringsbehov i sosial og teknisk infrastruktur

Administrasjonen i kommunen har gjort en gjennomgang av utbyggingsområder som ligger inne i kommuneplanens arealdel i dag, og vurdert mulighet for utbygging opp mot temaene senterstruktur, skole, barnehage, vann, avløp, friluft og trafikksikkerhet. To tema som peker seg ut er skole- og barnehagekapasitet og vann- og avløpskapasitet.

Overordnet kan man si at Våler ikke har god kapasitet på sine skoler og barnehager.

- For Våk er det barnehagekapasitet som er utfordringen. Her er det ingen ekstra kapasitet, bare plasser til de barna som har rett på plass i dag.
- For Kirkebygden er både skole og barnehage litt utfordrende. Det er samme status på barnehage som på Våk. Når det gjelder skole er det ledig kapasitet på barneskolen. Barneskolen er vedtatt utvidet samtidig med bygging av ny ungdomsskole..
- For Svinndal er det utfordringer med kapasitet på både skole og barnehage. På skolen er det kapasitetsproblemer for lærere, men plass til flere barn. For barnehage er det ingen ekstra kapasitet, kun tilbud i dag til dem som har rett på plass.

Oppsummert kan man si at alle områdene har utfordringer med skole- og/eller barnehagekapasitet. For å ikke få for store investeringer samtidig kan det være hensiktsmessig å satse på et sted av gangen.

Vann- og avløpskapasitet er også viktig i vurderingen av hvilke områder som skal bygges ut, fordi dette potensielt vil kreve store kommunale låneopptak.

- For Våk er kapasiteten på vann- og avløp tilfredsstillende i de planene som ligger inne i kommuneplanens arealdel.
- For Kirkebygden er det utfordrende forhold med vann og/eller avløp for alle planene som ligger inne i kommuneplanens arealdel.
- For Svinndal er det gjennomgående kapasitetsproblemer for både vann og avløp. Nytt vanntårn på Skjønnerød vil gi bedre kapasitet for vann. Svinndal renseanlegg trenger en fordobling av kapasitet for å kunne håndtere de utbyggingsområdene som ligger inne i kommuneplanens arealdel.

3.3.4 Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse

Norconsult har utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for Våler kommune. ROS-analysen identifiserer følgende hendelser som relevante for kommuneplannivået. Under kommenteres der dette er fulgt opp i kommuneplanens arealdel:

- Skred: Aktsomhetssoner for skred og ras. Egne hensynssoner er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelser.
- Skadeflom - Faresonekart for flom (NVE Atlas) viser hvilke områder som blir oversvømt i en flomsituasjon. Aktsomhetssone for flom er i kommuneplanens arealdel lagt inn som faresone i plankartet med tilhørende bestemmelse.
- Ekstremvær og klimaendringer – Kommuneplanens arealdel skal sikre at det er tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, flomveier og infiltrasjon til grunnen og vegetasjon ved nye bygge- og anleggstiltak. I plan- og byggesaker skal det ved beregning av nedbør, og flomhendelser benyttes et klimapåslag med faktor på 1,5.
- Langvarig strømbrudd
- Langvarig brudd i EKOM-tjenester (elektronisk kommunikasjon)
- Langvarig bortfall av drikkevann – det er avsatt sikringssone rundt vannkilden Rusvik.
- Langvarig bortfall av avløp
- Veitrafikkulykke
- Skog-/lyngbrann
- Akutt forurensning
- Sosial uro: Legge til rette for godt nærmiljø gjennom samfunns- og arealplanlegging. Kommuneplanens arealdel styrer boligveksten mot de tre tettstedene, der de viktigste møteplassene i kommunen er.
- Tilsiktet handling

4. Utbyggingsretning

Kommuneplanens arealdel svarer på to strategiske valg som Våler kommune står overfor. Det første er hvordan og hvor kommunen skal legge til rette for boligbygging som svarer til forventet befolkningsvekst og endringer i befolkningssammensetningen. Det andre er hvilke grep kommunen vil ta for å utvikle Kirkebygden som kommunesentrum. Disse to strategiske valgene henger dessuten sammen på den måten at sjansen til å lykkes med sentrumsutvikling i Kirkebygden henger sammen med hvor stor del av befolkningsveksten som vil skje på samme sted.

4.1 Utbyggingsretning

Våler kommune har en stor boligreserve i regulerte områder, pågående planarbeider og definerte utbyggingsområder i tettstedene på om lag 1100 boenheter. Boligreserven fordeler seg nokså jevnt mellom de tre tettstedene. I tillegg legger planen opp til en begrenset boligbygging utenfor tettstedene.

Kommunen har hatt en sterk vekst fra 2007 og fremover, som henger sammen med både befolkningsvekst og høy innvandring fra EU-land til Norge og Østlandet og stor boligbyggeaktivitet i tettstedene Våk og Kirkebygden. Hvor mange innbyggere Våler kommune vil få i tiårene fremover er usikkert. I Statistisk sentralbyrås (SSB) hovedalternativ MMMM vil det være ca 7 400 innbyggere i Våler når planperioden for

kommuneplanens arealdel er over i 2033 og ca 7800 i 2040. I en kommune som Våler, der innflyttingen er den sterkeste faktoren bak befolkningsveksten, og der en høy andel av de yrkesaktive arbeider utenfor kommunen, virker det mer sannsynlig at befolkningsveksten i det lange løp følger samme veksttakt som i nabokommune. En mer moderat vekstrate vil dessuten bidra til en mindre anstrengt kommuneøkonomi ved at store investeringer i sosial og teknisk infrastruktur kan fordeles over flere år. Kommunestyret har i sak PS 14/21 vedtatt valgt å planlegge utfra at kommunen vil ha samme veksttakt (0,7 % per år) som SSB har beregnet for Våler, Moss og Råde kommuner (se 2.4 Prinsippvedtak om fokusområder).

Tabell 1: Framskrevet folkemengde 31.12 og befolkningsvekst. Kilde SSB/KOMPAS.

Framskrivingsalternativ	2019	2020	2033	2040	2019-2033	2019-2040
SSBs hovedalternativ MMMM (gj.snittlig vekstrate 1,9 %)	5736	5805	7371	7848	+1635	+2112
Våler kommunes vekstscenario (regional vekstrate 0,7 %)	5736	5805	6312	6556	+576	+820

For å følge opp overordnede føringer om at Kirkebygden skal styrkes som kommunens sentrum, søker kommunen å styre utviklingen slik at det blir bygget flest boliger i tettstedet Kirkebygden i planperioden. I vedtatte reguleringsplaner, pågående reguleringsplanarbeid og avsatt i kommuneplanens arealdel var det om lag 365 boliger i Kirkebygden tettsted. Med utvidelse av sentrumsområdet sør for fylkesvei 121 vil Kirkebygden i tillegg ha en boligreserve som vil rekke i flere tiår fremover, og som også vil egne seg for utbygging av ulike typer boliger med leiligheter og også rekkehus som det er behov for i kommunen. Hva slags boligsammensetning og hvor mange boliger området vil kunne romme, vil undersøkes nærmere i planarbeidet med sentrumsplanen. I figuren under er det lagt inn 150 boliger fordelt på rekkehus og leiligheter som et lavt anslag på hvor mange boliger som vil kunne bygges innenfor planperioden for kommuneplanens arealdel, altså frem til 2033. Det samlede potensialet vil være større.

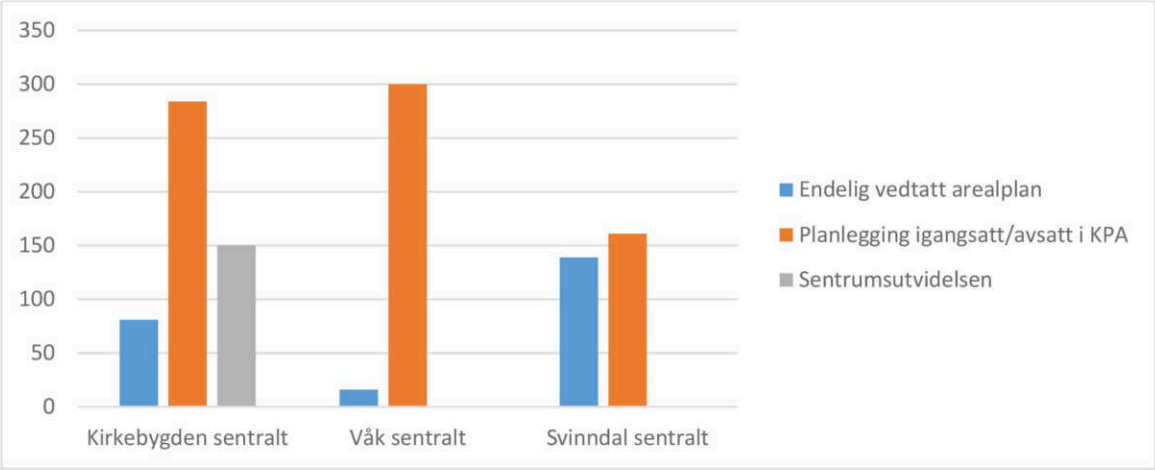
I de to andre tettstedene Våk og Svinndal er det allerede store boligreserver i regulerte områder og i områder der det foregår planarbeid. Disse planene videreføres i kommuneplanens arealdel. Utbyggingen i disse områdene er fortsatt betinget av at rekkefølgekrav i reguleringsplanene om tilstrekkelig barnehagekapasitet (Våk og Svinndal), skolekapasitet (Svinndal) og kapasitet for drikkevann og avløpshåndtering (Svinndal) innfris. Utbyggingstakten er også for enkelte av reguleringsplanene avtalt i utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggere. Også i nye reguleringsplaner eller omreguleringer vil kommunen med grunnlag i kommuneplanens arealdel kreve rekkefølgekrav i planbestemmelsene og spesifisering av utbyggingstakt i utbyggingsavtaler.

Kommuneplanens arealdel viderefører en begrenset boligvekst utenfor tettstedene. De ubebygde reguleringsplanene i Nordby og Gylderkollen videreføres, men realiseringen av disse krever investeringer i vann- og avløp som det ikke er planlagt finansiering for i hovedplanen for vann og avløp. I grendene er det avsatt egne områder med rom for et begrenset antall nye fradelinger. Fortetting av eksisterende boligtomter utenfor tettstedene er begrenset i planen ved at det kun tillates eneboliger (uten sekundærenheter).

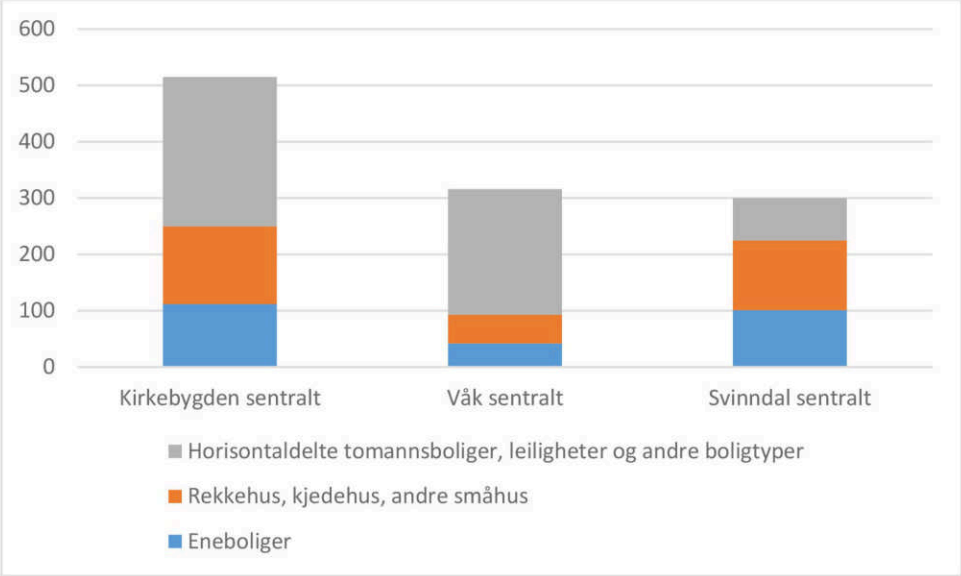
Boligreserven i kommuneplanens arealdel er i sum langt større enn både Våler kommunes vekstscenario og SSBs hovedalternativ tilsier for planperioden og også frem til 2040. Som vist over er det rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler til reguleringsplanene i Våk og Svinndal, som skyver utbyggingen ut i tid. Med tanke på at

Svinndal tiltrekker seg færre innflyttere fra andre kommuner enn Våk og Kirkebygden, virker det sannsynlig at mye av boligbyggingen i kommunen vil rette seg mot Våk og Kirkebygden, og at hoveddelen av boligreserven i Svinndal fortsatt vil være ubenyttet når planperioden for kommuneplanens arealdel er over i 2033.

Boligreserven i kommuneplanen gir rom til at kommune kan få et større mangfold av boligtyper. Det gjelder i alle tre tettsteder.



Figur 2: Boligreserve i vedtatte reguleringsplaner, pågående reguleringsplanarbeid og avsatt i kommuneplanens arealdel fordelt etter plansone.



Figur 3: Boligreserve i vedtatte reguleringsplaner, pågående reguleringsplanarbeid og kommuneplan etter boligtype.

5. Tematisk inndeling av planforslaget

5.1 Fellesbestemmelser som gjelder for hele kommunen

I revisjonen av kommuneplanen er det gjort et omfattende arbeid med fellesbestemmelsene.

5.1.1 Virkninger av planen

Store deler av boligområdene i Våler kommune er allerede regulert. I planbestemmelsens avsnitt 1.2 listes det opp hvilke reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens bestemmelser. I Ombustvet grend,

Bjerketvedt grend og Johnsrød grend gjelder bebyggelsesplaner fortsatt, men kommuneplanens bestemmelse om at kun eneboliger uten sekundærleilighet tillates vil gjelde.

5.1.2 Plankrav og krav til utarbeidelse av reguleringsplan

I utgangspunktet setter kommuneplanen krav til at alle større byggetiltak, bruksendringer og fradelinger i uregulerte områder vil kreve reguleringsplan (avsnitt 1.4 i planbestemmelsene). Men det gis unntak for tiltak som imøtekommer krav som er spesifikke for ulike arealformål (avsnitt 1.5). Hensikten med bestemmelsene er å sørge for at større byggetiltak blir utredet grundig gjennom en reguleringsplan, men at mindre tiltak kan saksbehandles som byggesak/matrikkelsak.

For å gi forutsigbarhet for utbyggere er det gitt bestemmelse om hvilke vurderinger som normalt vil kreves ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.1.3 Rekkefølgekrav

Ny utbygging krever at teknisk og sosial infrastruktur er på plass. Rekkefølgekravene i avsnitt 1.8 gir forutsigbarhet for utbyggere med tanke på hvilken infrastruktur som må være på plass før utbyggingen kan skje.

Det er stilt spesifikke rekkefølgekrav for nye boligbebyggelse på Våk og i Svinndal knyttet til henholdsvis barnehagekapasitet og drikkevann/renseanlegg.

5.1.4 Føringer for utforming av utbyggingsområdene

Det er laget en bestemmelse for leke- og uteoppholdsarealer som gjelder for bolig i tettbygd strøk, jf. 1.9.3. Bestemmelsen setter krav til minste uteoppholdsareal, og krav til lekeplasser av ulike størrelse. Kravene til kvartalslekeplass er gjort avhengig av antall boenheter. For å unngå at utbygging ikke lar seg gjøre på grunn av krav til lekearealer, er det gitt åpning for at utbygger kan kompensere med større minste uteoppholdsareal.

Det er gitt bestemmelser om skilt og reklame, estetikk og bebyggelsens utforming for å sikre kvaliteter i det bebygde miljøet.

5.1.5 Parkering

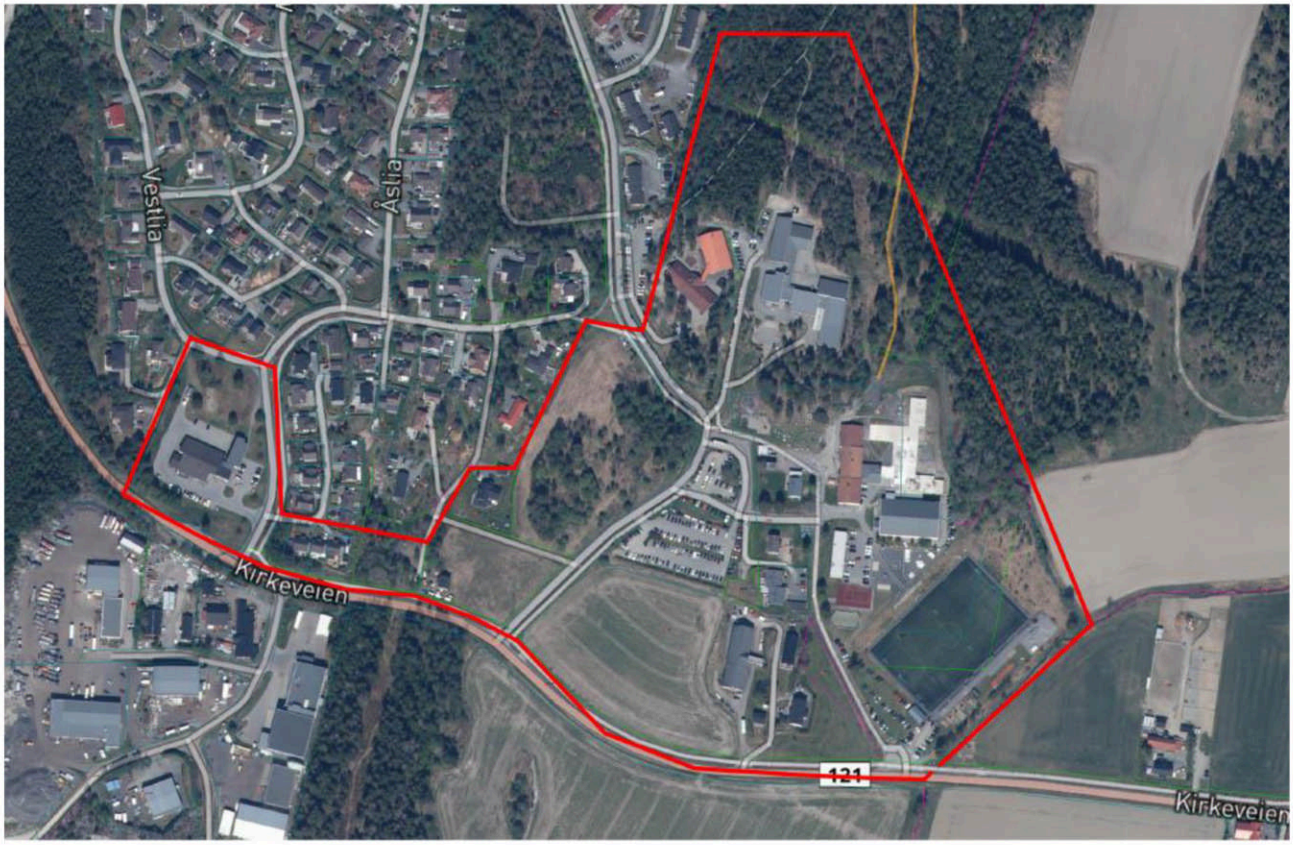
Kravene til bilparkering er tilpasset ulike boligtyper og ulike arealformål. Det er stilt krav om lademuligheter for elbiler og biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede. I tillegg er det krav til sykkelparkering mm.

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Sentrumsutvikling

Området for sentrumsutvikling i Kirkebygden ble først fastsatt av kommunestyret i prinsippvedtaket sak PS 14/21 (se avsnitt 2.4). I kommunestyrets endelige vedtak av planen ble imidlertid sentrumsavgrensingen endret.

Arealformålet er endret til «Bebyggelse og anlegg – uten underformål». Dette arealformålet er overordnet arealformålene som er i bruk i de aktuelle reguleringsplanene i området, og er derfor ikke i strid med reguleringsplanene, verken for skole eller bolig/tjenesteyting. LNF-formålet og idrettsplass er beholdt innenfor hensynssonen.



Figur 4: Området for sentrumsutvikling i Kirkebygden fastsatt av kommunestyret i sak PS 45/22.

5.2.2 Bolig

Som vist i kapittel 4 Utbyggingsretning er det en tilstrekkelig boligreserve i de tre tettstedene i planperioden, som gir rom for at kommunen får et større mangfold av boligtyper. Kommuneplanen legger ikke føringer for hva slags boligtyper som tillates å regulere innenfor tettstedene. Som beskrevet over er utbygging av Våk og Svinndal avhengig av at rekkefølgekrav må innfris.

Både innenfor og utenfor de tre tettstedene finnes det etablerte, men uregulerte boligområder. Bestemmelsene om byggehøyder, utnyttelse og boligtyper i planbestemmelsenes avsnitt 2.2.1 vil her komme til anvendelse. Kommuneplanen skiller her mellom boligområder innenfor tettstedene og utenfor tettstedene. De uregulerte boligområder utenfor tettstedene er markert med «**P**» (perifere boligområder), her tillates det kun nye eneboliger uten sekundærleiligheter. Hensikten med dette er både å styre bolig- og befolkningsveksten i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak samt å bidra positivt til levekår og folkehelse.

5.2.3 Fritidsbebyggelse

Kommunen har flere områder med eksisterende fritidsboliger. Det tillates kun oppført nye hytter eller bruksenheter på eksisterende tomter innenfor vedtatte reguleringsplaner (soneplaner) og eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse utenfor 100-meters beltet rundt Vansjø og Sæbyvannet. Det foreslås ikke etablering av nye områder for fritidsbebyggelse i planperioden.

5.2.4 Næring

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» har trukket en langsiktig grense for arealutvikling. Herunder ble det for Mosseregionen foreslått 4 regionale næringsområder, ett i hver kommune. De foreslåtte næringsområdene forutsettes å dekke regionens arealbehov i en 40-års periode. I ny kommuneplan legges det opp til sentrumsutvikling i Kirkebygden, og disse arealene avsettes til hovedformålet Bebyggelse og anlegg. I gjeldene kommuneplan er disse avsatt til næring, og omfatter Folkestad næringsområde. Denne endringen

gir derfor ingen umiddelbare konsekvenser for næringen, da gjeldende reguleringsplaner vil gjelde inntil områdereguleringen er vedtatt.

5.2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Innenfor disse arealformålene er det ikke gjort noen endringer.

5.2.6 Områder for råstoffutvinning

Det eksisterer ingen permanente områder for råstoffutvinning i kommunen. Ved behandling av nye områder skal det legges til grunn reguleringsplan for området, og det legges vekt på reetablering av områdene og vannmiljøet under og etter uttaksperioden.

5.2.7 Skytebane

Kommunen har tre skytebaner; Fjell skytebane, Svinndal skytebane og Svinndal trapbane. I denne revideringen av kommuneplanen er det lagt inn støysone for skytebanen på Fjell.

5.2.8 Bebyggelse og anlegg uten underformål

Ved siden av sentrumsområdet er arealformålet «bebyggelse og anlegg uten underformål» også brukt på enkelte områder i kommunen, slik som asylmottaket. Hvilke tiltak som kan saksbehandles som byggesak er gitt av plankravet i planbestemmelsenes 1.4 og 1.5.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. I tidligere kommuneplaner er det tegnet inn flere strekninger med gang- og sykkelveier som fra kommunens side har vært ønsket opparbeidet. Disse strekningene er i denne rulleringen tatt ut, men vil ikke være til hinder for å etablere gang- og sykkelvei på disse strekningene senere. Endringen i kartet gir derfor ingen praktisk endring, men kartet blir lettere å lese.

5.4 Grønnstruktur

5.4.1 Friområder

Kommunen har følgende friområder: Gudøya, Engsand, Haratangen, Rødsbrua, Roos - mellom og Fergeleiet med parkeringsområde og båtutsettingsplass. I tillegg er idrettsanleggene i Kirkebygden og Svinndal angitt som idrettsformål. I tillegg er det en rekke friområder på alle boligfeltene. Med unntak av mindre utvidelse av areal på Roos, foreslås det ikke endringer for friområder i denne kommuneplanen.

5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF)

Areal avsatt til LNF områder utgjør de største delene av kommunens areal. Som det går frem av formålsnavnet inneholder disse områdene landbrukseiendommer, samt natur- og friluftsområder som ikke formelt skal sikres gjennom vern eller oppkjøp.

5.5.1 Landbruk

Næringsutvikling av eksisterende og nye næringer i landbruket er et prioritert politikkområde fra sentrale myndigheter. En retningslinje er skrevet med momenter som skal vurderes ved søknad om fradeling (se 2.4.1 LNF – tiltak for stedbunden næring).

5.5.2 LNF-spredt boligbebyggelse

Det ligger også en del spredt boligbebyggelse i LNF områdene. I denne revideringen er det lagt til ytterligere et område til spredt boligbebyggelse. Dette var et innspill til planen, lokalisert i Sønsterødveien, like utenfor Våk. Flere små arealer som tidligere var avsatt til boligbebyggelse, men som var lokalisert omkranset av LNF er nå omgjort til LNF-spredt boligbebyggelse.

En bestemmelse setter krav til utnyttelse, bolig-/og bygningstyper som tillates innenfor formålet.

5.5.3 LNF Spred næringsbebyggelse

Kommunens styring med hvilke tiltak som tillates innenfor områder for LNF- spredt næringsbebyggelse er først om fremst knyttet til plankravet og unntak fra plankravet i bestemmelse 1.4 og 1.5.

5.6 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Vann og vassdrag dekker mange forskjellige behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading, fiske), vannforsyning (drikkevann, irrigasjon), resipient for utslipp og grunnlag for dyre- og planteliv og landskapsmessige og kulturhistoriske verdier. Det er videreført en hensynssone rundt innsjøen for å ivareta både miljø-, landskap og estetiske hensyn.

6. Arealendringer i kommuneplanen

6.1 Innspill til nye utbyggingsområder

I forbindelse med oppstart av kommuneplanrulleringen, inviterte Våler kommune innbyggere og myndigheter til å komme med arealinnspill og merknader. I løpet av første halvdel av 2018 kom det inn totalt ni innspill for omdisponering av arealer.

Disse var:

1. Augerød, Våk	Bolig
2. Hjulstadåsen I og II, Svinndal	Bolig
3. Nordre Paulshus	LNF med spredt næring (Friluftsliv/aktivitetssenter)
4. Langliveien, Svinndal	Bolig
5. Rød hyttefelt/Kjellabråten, Våk	Bolig
6. Rødsund, Våk	Bolig
7. Sæby'n, Svinndal	Bolig
8. Sønsterødveien, Våk	Bolig (LNF med spredt bolig)
9. Varna skog, Våk	Bolig

Alle ovennevnte innspill søker om omdisponering fra LNF til boligformål, med unntak av nr. 4, Nordre Paulshus, hvor det søkes videreutvikling av en aktivitetspark. Nr. 8, Sønsterødveien, har primært søkt om boligformål, men det er her gjort vurderinger for å kunne åpne for boligbygging innenfor LNF (LNF med spredt boligbebyggelse).

De ni innspillene er vurdert med hensyn til samsvar med kommunestyrets vedtak i sak PS 14/21 om føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel (se 2.4 Prinsippvedtak om fokusområder).

Bortsett fra innspillsområde 1 Augerød er alle innspillsområdene på utsiden av tettstedsavgrensningene fra fylkesplanen (Våk og Kirkebygden) eller fra Statistisk sentralbyrås definerte tettstedsgrense for Svinndal. Kommunestyrets prinsippvedtak om å prioritere Kirkebygden, slik redegjort for i vedlegget «Notat bolig og befolkning,» innebærer at det i planperioden for arealdelen (2021-2033) vil være tilstrekkelig med utbyggingspotensial i områder som er regulert eller avsatt til utbygging i tettstedene Våk og Svinndal. Alle innspill med omdisponering til bolig er derfor avvist. Innspillet Sønsterødveien er likevel konsekvensutredet, da de to eiendommene allerede er fradelt.

Innspillet Nordre Paulshus er konsekvensutredet da det gjelder tilrettelegging for friluftsaktivitet og ikke bolig.

Etter konsekvensutredning er innspill 3 Nordre Paulshus foreslått endret til LNF med spredt næring og innspill 8 Sønsterødveien er foreslått endret til LNF med spredt boligbebyggelse.

6.2 Endringer i arealformål

De arealene som i forrige kommuneplan var avsatt til *bolig* og som kun omfattet et fåtall boliger er endret til *LNFR – Spredt boligbebyggelse*. I tillegg er det gjort endringer for arealene som kun var avsatt til «Bebyggelse og anlegg», ved at disse er gitt mer presise underformål. Dette varierer noe i de ulike arealene. Disse endringene i plankartet vil ikke gi noen endringer for det fysiske miljøet, da nytt arealformål forsøker å definere tydeligere hva som eksisterer der i dag. Det er gjort en opprydning i plankartet.

Det er også gjort endringer i arealformålene for noen av grendene med bebyggelsesplaner som er regulert etter eldre planlov. Disse bebyggelsesplanene skal videreføres og kommuneplankartet er oppdatert slik at arealene stemmer overens med bebyggelsesplanene.

Et ridesenter er endret fra formålet *bebyggelse og anlegg* til *idrettsanlegg* i samsvar med reell bruk.

6.3 Endringer i hensynssoner

Det er tegnet inn en ny hensynssone omforming for det området i Kirkebygden der kommunen vil i gang med en områderegulering. Dette gjelder arealet rundt skoletomta på nordsiden av fylkesveien og på næringsområdet sør for fylkesveien.

Det er lagt inn nye hensynssoner ved Svinndal kirke og gravplass.

For skytebanen på Fjell er det tegnet inn en hensynssone for støy.

NVEs aktsomhetssone flom er lagt til grunn for en faresone flom. Faresonene dekker et betydelig areal.

7. Arealregnskap

7.1 Oversikt over arealformålene og endringer i arealformålene

I tabellen under er størrelsene på arealene med ulike arealformålene i kommuneplanens arealdel vist. Tabellen viser også hvordan fordelingen mellom de ulike arealformålene er endret fra forrige kommuneplan (KPA 2012) til den nye planen (KPA 2022).

Tabell 2: Oversikt over arealformål og endring fra forrige kommuneplan

Arealformål		KPA 2012 (dekar)	KPA 2022 (dekar)	Endring (dekar)
1001	Bebyggelse og anlegg - uten underformål	1 312	374	-939
1110	Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse	2 398	2 310	-88
1120	Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse	2 068	1 757	-311
1160	Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting	458	378	-80
1300	Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse	790	608	-182
1400	Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg	442	553	111
1800	Bebyggelse og anlegg - kombinert bygge og anleggsformål	124	72	-52
	Sum Bebyggelse og anlegg	**7 592**	**6 051**	**-1 541**
2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - uten underformål	9	9	0
2010	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veg	115	115	0
2080	Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur - parkering	34	18	-16
	Sum Samferdsel og teknisk infrastruktur	**158**	**142**	**-16**
3001	Grønnstruktur - uten underformål	70	0	-70

3002	Grønnstruktur - Blå/grønnstruktur	0	70	70
3040	Grønnstruktur - friområde	803	766	-37
	Sum Grønnstruktur	**873**	**836**	**-37**
5001	Landbruks-, natur- og friluftsområde - uten underformål	453	0	-453
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	227 091	230 427	3 337
	Sum LNF	**227 544**	**230 427**	**2 883**
5200	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	0	21	21
5210	LNFR-areal - spredt boligbebyggelse	0	1146	1146
5230	LNFR-areal - spredt næringsbebyggelse	0	113	113
	Sum LNF- spredt	**0**	**1 280**	**1 280**
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	17 858	17 005	-854
6230	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - småbåthavn	23	15	-7
6700	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - friluftsområde	1 074	1 074	0
	Sum Bruk og vern av sjø og vassdrag	**18 954**	**18 093**	**-861**
	Uten arealformål	**1 709**	**0**	**-1 709**
	Sum Alle formål	**256 831**	**256 831**	**0**

7.2 Arealformålsendringer som omfatter dyrka jord

Tabellen under viser aktive landbruksarealer (fulldyrka, overflatedyrka og beitemark) som er endret til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) fra et annet formål i forrige plan. Den største endringen består i at landområder som har vært avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» langs elvene har blitt endret til LNF. Men også justeringer av byggeområder har ført til at mer landbruksareal blir sikret.

Tabell 3: Aktive landbruksarealer endret til LNF fra annet formål i forrige kommuneplan. Kilde: Arealressurskart AR5, NIBIO og plankart.

Arealformål		Dekar
1001	Bebyggelse og anlegg - uten underformål	21
1120	Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse	48
1400	Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg	17
1800	Bebyggelse og anlegg - kombinert bygge og anleggsformål	10
2080	Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur - parkering	11
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	553
Totalsum		659

I den nye kommuneplanen er 9 dekar dyrka mark på Nordre Paulshus fått endret arealformål fra LNF til LNF-spredt næring.

Tabell 4: Aktive landbruksarealer som er endret fra LNF i forrige kommuneplan til LNF. Kilde: Arealressurskart AR5, NIBIO og plankart.

Arealformål		Dekar
5230	LNFR-areal - spredt næringsbebyggelse	9
Totalsum		9

7.3 Utbyggingspotensial for bolig

Boligreserven i de tre tettstedene utgjøres av regulerte områder, områder med pågående planarbeid (inkludert omregulering) og områder avsatt i kommuneplanens arealdel. Det samlede potensialet i boligreserven er på om lag 1100 boliger innenfor tettstedene. I tillegg er det noe utbyggingspotensial utenfor tettstedene.

En nærmere diskusjon av utbyggingspotensialet for boliger finnes i vedlagte notat om bolig og befolkning som finnes på kommunens nettsider.

Tabell 5: Oversikt over utbyggingspotensialet

Tettsteder - Nye områder for bolig	Enebolig, våningshus	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Horisontaldelte tomannsboliger, leiligheter og andre boligtyper	Sum	Andel (tettsteder)
Kirkebygden	112	138	265	**515**	46 %
- Sentrumsutvidelse*	0	75	75	150	
Våk	42	51	223	**316**	28 %
Svinndal	101	124	75	**300**	27 %
Sum	**255**	**313**	**563**	**1131**	**100 %**
Andel (boligtyper)	23 %	28 %	50 %	100 %	

* Utbyggingspotensialet i sentrumsutvidelsen skal avklares i sentrumsplanen. 150 boenheter er angitt som et minimum.

8. Bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom utbygger og kommunen, som skal sikre gjennomføringen av nødvendig teknisk infrastruktur i forbindelse med utbyggingen av en områdeplan eller en detaljplan. Avtalen gjør at utbygger ikke trenger å opparbeide infrastrukturen på forhånd for å kunne starte bygging eller deling av en eiendom, slik pbl § 18-1 i utgangspunktet krever.

Avsnitt 1.6 i planbestemmelsene angir innholdet i utbyggingsavtaler Våler kommune vil kunne inngå med utbyggere:

1.6 Innhold i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele Våler kommune for å sikre opparbeiding av nødvendig infrastruktur.

Utbyggingsavtalene kan sette krav til fremdrift og krav til ferdigstillelse for forskjellige tiltak. Utbyggingsavtaler kan sette krav til utbyggingstakt og også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til boliger etter plan- og bygningslovens § 17-3 andre ledd andre punktum.

Kommunen kan kreve at det utarbeides områdemodeller for fordeling av forpliktelser der det er flere utbyggingsområder med tilsvarende behov.

9. Planbestemmelser

1 Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)

Planbestemmelsene består av bestemmelser og retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv, og skal hjelpe til med å forklare hva som menes med planens bestemmelser eller kart.

1.1 Definisjoner av boligtyper

Boligtyper defineres etter Veileder H-2300 «Grad av utnytting. Beregnings- og måleregler». Definisjonene ligger som vedlegg til denne planen.

Mikrohus

Mikrohus defineres som en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30 m2 med alle hovedfunksjoner og med en maksimal høyde på 4 meter.

1.2 Virkning av planen (PBL § 1-5)

Ved motstrid skal kommeplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 2010 (heretter eldre reguleringsplaner).

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som arealdelen, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplan ved motstrid gjelde foran.

Der det ikke er motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

Følgende planer skal fortsatt gjelde:

Tabell 6: Gjeldende arealplaner i Våler kommune

Plan-id	Plan	Plantype	Vedtatt	Sist endret	Område
1	Berg I	Reg.plan	25.01.1968		Kirkebygden
2	Texneslia	Reg.plan	13.09.1974	06.05.1999	Våk
3	Kordalstykket	Reg.plan	28.02.1975	25.06.1991	Våk
8	Folkestad I	Reg.plan	06.04.1984	18.03.1999	Kirkebygden
9	Texneslia Nord	Reg.plan	04.05.1984	07.03.1995	Våk
10	Fosseberget I	Reg.plan	09.05.1984	03.12.1991	Svinndal
11	Sperbund Nordre	Reg.plan	09.01.1985		Våk
12	Folkestad II	Reg.plan	01.10.1988	29.06.2000	Kirkebygden
13	Berg II	Reg.plan	06.04.1989		Kirkebygden
14	Fosseberget II	Reg.plan	02.11.1989	25.05.2000	Svinndal
15	Samleveg Folkestad	Reg.plan	20.12.1990	24.11.1992	Kirkebygden
16	Gang/sykkelvei	Reg.plan	19.12.1991		Svinndal
17	Ingulstad II	Reg.plan	22.06.1994		Svinndal
18	Hovedrasteplass	Reg.plan	29.08.1996		Våk
20	Våler helse- og	Reg.plan	06.05.1999		Kirkebygden
21	Gang/sykkelvei rv 120 – Texnes	Reg.plan	02.03.2000		Våk
22	Omsorgs- og eneboliger på Våk	Reg.plan	02.03.2000	28.06.2001	Våk
23	Augerød I	Reg.plan	24.06.2001		Våk
24	Rød I	Reg.plan	24.06.2001		Våk

25	Utvidelse av gravlund Svinndal	Reg.plan	13.09.2001		Svinndal
26	Gang-/sykkelvei og sentrumsområde for Kirkebygden	Reg.plan	20.06.2002		Kirkebygden
27	KNA Varna	Reg.plan	19.06.2003		Kirkebygden
29	Augerød II	Reg.plan	21.06.2005		Våk
30	Nike	Reg.plan	21.06.2005		Kirkebygden
33	Augerød III	Reg.plan	15.03.2007		Våk
34	Reguleringsendring boligfelt B3 av	Bebygg.plan	29.03.2007		Kirkebygden
35	Kirkebygden barne- og ungdomsskole	Reg.plan	02.11.2006	22.12.2006	Kirkebygden
36	Våler Næringspark	Reg.plan	20.08.2009		Kirkebygden
36-1	Gylderåsen	Reg.plan	18.06.2009		Kirkebygden
37	Nordby	Reg.plan	01.08.2007	02.03.2009	Kirkebygden
38	Folkestad I, utvidelse	Reg.plan	18.06.2009		Kirkebygden
39	Svinndal Øst	Reg.plan	18.12.2008		Svinndal
40	Gylderkollen	Reg.plan	26.03.2009		Kirkebygden
41	Sæby Boligfelt	Reg.plan	03.09.2009		Svinndal
42	Hjulstad	Reg.plan	22.05.2008		Svinndal
43	Turulia Boligfelt	Reg.plan	18.03.1999		Kirkebygden
44	Våler Næringspark	Reg.plan	26.01.2012		Kirkebygden
45	Sæbyvannet	Reg.plan	02.08.2006	07.02.2007	Svinndal
46	Augerød Næringsområde	Reg.plan	20.06.2013		Våk
47	Svinndal Motocross Bane	Reg.plan	20.06.2013		Svinndal
48	Gang- og sykkelvei Rv120 Augerød, Folkestad	Reg.plan	20.12.2013		Våk og Kirkebygden
49	Gang og sykkelvei Rødsund - Augerød	Reg.plan	20.06.2014		Våk
51	Folkestad III	Reg.plan	07.05.2015		Kirkebygden
52	Detaljregulering for adkomst til Kirkebygden skole	Reg.plan			Kirkebygden
53	Augerød IV	Reg.plan	07.05.2015	13.03.2018	Våk
54	Våktoppen	Reg.plan	03.11.2016	27.03.2018	Våk
55	FV 120 Kure - Hobøl	Reg.plan	16.06.2016		Kirkebygden

56	Del av Våler Næringspark C1	Reg.plan	14.12.2017		Kirkebygden
57	Folkestadtorget	Reg.plan	25.03.2021		Kirkebygden
58	Våler næringspark Felt II	Reg.plan	26.09.2019	11.10.2019	Kirkebygden
59	Fjell Skytebane	Reg.plan	12.11.2020		
62	FV115 - Skjønnerød – Nordby	Reg.plan	26.09.2019		Kirkebygden
65	Folkestadbakken	Reg.plan	16.09.2021		Kirkebygden

1.3 Bebyggelsesplaner som suppleres av kommuneplanens bestemmelser (PBL § 1-5)

Tabell 7: Gjeldende bebyggelsesplaner i Våler kommune

Plan-id	Plan	Plantype	Vedtatt	Sist endret	Område
28	Ombustvedt	Bebygg.plan	11.02.2005		Kirkebygden
31	Bjerketvedt Grend	Bebygg.plan	28.11.2006		Svinndal
32	Johnsrød Grend	Bebygg.plan	10.10.2005		Våk

1.4 Krav til reguleringsplan (PBL § 11-9 nr. 1)

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, k og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

1.5 Unntak fra plankravet

Kommunen kan fravike krav om detaljreguleringsplan for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 på følgende vilkår:

a) Tiltaket ivaretar bestemmelser og retningslinjer i denne planen.

b) Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.

Områder avsatt til nåværende boligformål

c) For uregulerte, mindre områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" på plankartet, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- Oppføring av én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet, eller én tomannsbolig, slik de er definert i 1.1 kan ikke utgjøre mer enn 40 % av eneboligens BRA.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse.
- Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse

d) Unntatt fra plankravet er alle bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsboliger samt oppføring av én ny fritidsbolig på tidligere fradelt tomt.

Områder avsatt til LNF

e) Unntatt fra plankravet er bygningsmessige tiltak inntil 12 meters høyde på landbrukseiendom i tråd med arealformålet, jf. 2.4.1, samt bygningsmessige tiltak på eksisterende boliger i tråd med kommuneplanens bestemmelser om boligformål, jf. 2.2.1.

Områder avsatt til LNF med spredt bolig og næringsbebyggelse

f) Unntatt fra plankravet er fradeling og utbygging i områder avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF. Dette gjelder kun dersom tiltaket er i tråd med 2.4.2, og når utbygging ikke har særlige konsekvenser for miljø og samfunn.

g) Unntatt fra plankravet gjelder også utvidelse av eksisterende bygningsmasse for LNF-arealer avsatt til spredt fritids- eller næringsbebyggelse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Tiltaket kan være frittliggende.

Områder avsatt til næringsformål

h) Unntatt fra plankravet er utvidelse av eksisterende bygningsmasse i områder med næringsformål når utbygging ikke har særlige konsekvenser for miljø og samfunn. Tiltaket kan være frittliggende.

Områder med offentlig og privat tjenesteyting

i) Unntatt fra plankravet er utvidelse av eksisterende bygningsmasse i områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Tiltaket kan være frittliggende. Unntaket gjelder bygningsmessige tiltak med tilsvarende mønehøyde som eksisterende bygning, inntil 12 meter.

1.6 Innhold i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2)

Kommunestyret vedtok i sak 44/06 den 02.11.2006 at kommunen skulle benytte seg av utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele Våler kommune for å sikre opparbeiding av nødvendig infrastruktur.

Utbyggingsavtalene kan sette krav til fremdrift og krav til ferdigstillelse for forskjellige tiltak. Utbyggingsavtaler kan sette krav til utbyggingstakt og også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til boliger etter plan- og bygningslovens § 17-3 andre ledd andre punktum.

Kommunen kan kreve at det utarbeides områdemodeller for fordeling av forpliktelser der det er flere utbyggingsområder med tilsvarende behov.

1.7 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, vann, avløp, overvannshåndtering og flomveier (PBL § 11-9 nr. 3)

1.7.1 Vei

Veier i kommunen skal prosjekteres etter Statens vegvesens håndbokserie.

1.7.2 Vannforsyning og avløp

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 og § 27-2 gjelder også for fritidsbebyggelse.

For mikrohus gjelder ikke krav om tilknytning til vann og avløp. Det tillates likevel ikke utslipp av urenset avløpsvann til naturen fra disse boligtypene. Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Våler kommune vedtatt av kommunestyret 09.10.2008 (sak 08/1180) eller senere versjoner skal benyttes.

1.7.3 Overvannshåndtering

Kommunens VA-norm, VA-plan og «Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør», vedtatt i kommunestyret i KST 26/18, skal ligge til grunn for overvannshåndteringen i kommunen.

Ved plan- og byggesaksbehandling skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, flomveier og infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Nye tiltak skal etableres uten å medføre skader eller fare på naboeiendommer.

Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares.

1.7.4 Klimafaktor

I plan- og byggesaker skal det ved beregning av nedbør, og flomhendelser benyttes et klimapåslag med faktor på 1,5.

1.8 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

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

- Bygging av ny boligbebyggelse i Våk skolekrets kan ikke skje før det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.
- Bygging av ny boligbebyggelse i Svinndal skolekrets kan ikke skje før det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i området.
- Bygging av ny boligbebyggelse i Svinndal rensedisstrikt kan ikke skje før det er tilstrekkelig kapasitet for drikkevannsforsyningen og i renseanlegget.
- Løsning for vann og avløp skal følge søknad om igangsettelsestillatelse.
- Ved innsendelse av rammetillatelse i byggesøknader som omfatter vannforsyningssystem som forventes å produsere mer enn 10 m³ drikkevann pr. døgn skal det foreligge en godkjenning av dette systemet fra Mattilsynet.

1.9 Rammebestemmelser og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)

1.9.1 Byggegrenser mot vassdrag

Langs vassdragene Vansjø, Hobølelva, Bjørnerødvannet, Sæbyvannet, Veidahlelva, Mørkelva, Svinna og samtlige vann/tjern, inntil 100 m fra strandlinjen (vann/elv) målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt med fradeling eller bortfeste til bolig-, nærings- eller fritidsformål, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

I regulerte områder vil fastsatte byggegrenser gjelde.

1.9.2 Byggegrenser mot vei

Byggegrense mot kommunal vei er 15 meter. Avstanden måles fra midtlinjen til kjørebanen.

For gang- og sykkelstier er avstanden 15 meter fra midtlinjen, uavhengig om veien er riksvei, fylkesvei eller kommunal vei, jf. veglova § 29.

Retningslinjer for byggegrense mot fylkesvei:

Langs fylkesvei er det en generell byggegrense på 50 meter fra kjørebanens midtlinje. Andre byggegrenser kan være fastsatt i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, jf. vegloven § 29. Fylkeskommunen er rette myndighet ved søknad om dispensasjon fra byggegrensen.

1.9.3 Leke- og uteoppholdsarealer

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig:

- Minste uteoppholdsareal MUA=30 m² pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet.
- I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides med egnet lekeutstyr, benk og bord. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én nærlekeplass.

- For utbygging med mer enn 25 enheter skal det i en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1500 m² som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter.
- Kvartalslekeplassen kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal, men frikjøp tillates ikke.
- I en avstand på maksimum 400 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være et område egnet for lek og opphold på minimum 2,5 da. I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i større områder egnet til lek og opphold.
- Dersom et eller flere av kravene for leke- og oppholdsareal ikke lar seg løse, skal det være et minste uteoppholdsareal MUA=200 m2 pr. boenhet.

Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres med gode solforhold, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentledninger der magnetfeltet overstiger 0,4 µT. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5m medregnes ikke i dekning av arealkrav.

1.9.4 Skilt- og reklame

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

Skilt og 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.

Retningslinje:
Reklameskilt eller lignende innretning må ikke uten tillatelse plasseres ved offentlig veg eller plasseres slik at de er rettet mot vegtrafikken eller er synlig for de vegfarende (Veglova § 33).

1.9.5 Parkering (PBL § 11-9 nr. 3 og 5)

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging gjelder følgende krav til parkering:

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Tabell 8: Krav til parkeringsdekning for bil og sykkel

Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel, inkl. besøksparkering		
Grunnlag	**Krav bil**	**Krav sykkel**
Bolig		
Enebolig og tomannsbolig	2 p-plasser pr. boenhet	2,5 p-plasser pr. boenhet
Sekundærleilighet	1 p-plass	1 p-plass
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 p-plass pr. boenhet	2 p-plasser pr. boenhet

Blokkbebyggelse	Min. 1 p-plass pr. boenhet Maks. 1,5 p-plass pr. boenhet	2 p-plasser pr. boenhet
Tjenesteyting og næring		
Barnehage	Maks. 1 p-plass pr. årsverk	Min. 0,5 p-plass pr. elev
Skole, annen undervisning	Maks. 1 p-plass pr. årsverk	Min. 0,75 p-plass pr. elev
Annen offentlig/privat tjenesteyting	Maks. 1 p-plass pr. årsverk	Min. 1 p-plass pr. årsverk
Kontor, forretning, senter	Maks. 1 p-plass pr. årsverk	Min. 1,5 p-plass pr. årsverk
Industri / Lager	Maks. 0,5 p-plass pr. 200 m2 BRA	Min. 0,5 p-plass pr. 200 m2 BRA
Båthavner	0,75 p-plass pr. båtplass	

Alle biloppstillingsplasser skal ha lademulighet med egne elbilkontakter eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkerør fram til parkeringsplassen).

I parkeringsanlegg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Sykkelparkeringsplasser, inkludert plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l., skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. I fellesanlegg skal minst 50% av plassene være innelåst og med tilgang til lading og vasking.

Ved etablering av bensinstasjoner, skal det etableres tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for elbil.

1.9.6 Byggegrense mot elektromagnetiske felt

Ved oppføring av tiltak i nærheten av høy- og lavspenttraséer, trafostasjoner og jordkabler kan kommunen kreve elektromagnetisk felt utredet. Varig opphold og lekeplasser tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotesla.

1.10 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur, estetikk og støy (PBL § 11-9 nr. 6)

1.10.1 Natur

I naturtyper som er registrert som viktige i Miljødirektoratets naturbase, tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene.

Utløp fra spredt avløpsanlegg skal ikke ha direkte utløp til Vansjø eller innsjøens tilførselsårer. Infiltrasjon til terreng må skje minimum 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Det tillates ikke ny bebyggelse eller tiltak i naturtypen myr.

Det kan gis unntak for tiltak som tar sikte på å restaurere eller forbedre disse naturtypene.

1.10.2 Etablering av grønnstruktur

Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal etableres slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming som forbindelseslinjer, uteopphold og rekreasjon. Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som bidrar til et sammenhengende grønnstrukturnett, som binder byggesonen sammen med omkringliggende LNF-områder.

1.10.3 Estetikk

Kommunen kan gi forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, der dette virker sjenerende eller til ulempe for omgivelsene. Kommunen skal gjøre en skjønnsmessig vurdering i håndhevelsen av bestemmelsen. Tiltak som vil være sjenerende for større mengder mennesker skal gi større grunn til å gi forbud mot tiltaket.

1.10.4 Bebyggelse

Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Nye bygg skal tilpasses eksisterende bygningsmønster/ bygningsstruktur og underordnes denne.

1.10.5 Landskap

Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og landskapet, og det skal gjøres minst mulig bearbeiding av terrenget ved bygging.

1.10.6 Geotekniske undersøkelser/sikkerhet mot kvikkleireskred

Der det gjennom kartlegging av grunnforhold gjøres funn av kvikkleire, eller ved registrerte aktsomhetsområder, skal det som hovedregel ikke oppføres ny bebyggelse før det er truffet nødvendige sikringstiltak. Veileder fra NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred Nr. 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne, skal legges til grunn.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder siste versjon av NVEs veileder.

1.10.7 Massehåndtering

Planforslagene skal planlegges slik at prosjektet i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Veileder "Masseforvaltning i kommunene" fra Viken fylkeskommune skal benyttes.

1.10.8 Matjord

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) skal fortsatt gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i tråd med vedtatt reguleringsplan.

I plan- og byggesaksbehandling som legger opp til at jordbruksarealer skal brukes til byggeformål, skal det utarbeides matjordplan. Matjord som ligger på areal som blir omdisponert, skal tas vare på og forflyttes til andre dyrkede eller dyrkbare arealer, slik at den fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Det må gå frem hvor mye dette skaper av nye eller forbedrede jordbruksarealer andre steder før reguleringsplanen vedtas.

1.10.9 Støy

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Der området er utsatt for støy fra flere kilder hvorav minst én i gul sone, skal samlet støybelastning vurderes, og ved behov beregnes. Samlet støybelastning kan beregnes etter metode beskrevet i veiledning til T-1442.

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.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2021 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 måneder. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone i sentrumsområder og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter hvor det er aktuelt med høy arealutnyttelse, kan det vurderes å tillate oppføring av

ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor rød sone og/eller avvik fra grenseverdiene i tabell 2 i gul sone.

1.10.10 Midlertidige konstruksjoner

Plassering av mikrohus for en tidsperiode over 2 år er søknadspliktig, og skal oppfylle alle krav som følger av lov og teknisk forskrift.

Plassering av mikrohus for en tidsperiode på inntil 2 år er også søknadspliktig, og skal oppfylle alle krav som gjelder for midlertidige bygninger.

1.10.11 Vannforekomst

Plan- og byggesaksarbeid må redegjøre for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøstanden til en vannforekomst.

1.11 Krav til utarbeidelse av reguleringsplaner (PBL § 11-9 nr. 8)

Ved regulering skal det som grunnlag for reguleringsbestemmelser utarbeides:

- En overvannsplan som viser hvordan overvann skal håndteres i samsvar med kravene i 1.7.3.
- En massehåndteringsplan som viser mengder, kvalitet, reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasse.
- En matjordplan som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen.
- En kartlegging av kvikkleireskredfare samt dokumentasjon på geotekniske undersøkelser der det kan være risiko for kvikkleire.
- Redegjørelse av energiforsyning, og vurdering av fossilfri byggeplass
- Illustrasjoner som viser et realistisk bilde av utbyggingen (viser kun elementer som er sikret i planen)
- Kartlegging og verdivurdering av naturmangfold og biologisk mangfold, der kommunen anser det som nødvendig.
- Redegjørelse/utredninger som viser hvordan planforslaget følger opp kravene i 1.7.2-1.7.4
- Trafikkanalyse på fylkesvei for alt offentlig veinett som påvirkes av utbygging.
- Muligheten for gjenåpning og restaurering av lukkede bekkeløp.
- Vurderinger av skredfare/ marin leire i områder under marin grense.
- Vurdering av tiltakets påvirkning på miljøtilstand for vannforekomster

2 Bestemmelser til arealformål (PBL § 11-10)

2.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag

For å ivareta hensyn bak Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, er det i områder langs vassdragene Vansjø, Hobølelva, Bjørnerødvannet, Sæbyvannet, Veidahlelva, Mørkelva, Svinna og samtlige vann/tjern, inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke tillatt med fradeling eller bortfeste til bolig-, nærings- eller fritidsformål. Det er i de samme områder heller ikke tillatt å oppføre bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, med mindre tiltaket innebærer vedlikehold, restaurering eller mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse.

T-BYA for fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet settes til 100 m², dog ikke utover 90 m² T-BRA.

Det tillates kun to separate bygninger pr. tomt - største møne- og gesimshøyde er 6 meter.

Riving for gjenoppføring av tilsvarende bygning på samme sted uten større fasade mot vassdraget, likestilles med mindre vesentlig utvidelse av bygningsmassen. Frittliggende plattinger, flaggstenger eller andre installasjoner, tillates ikke inntil 50 meter fra strandlinjen.

For områder langs Vansjø, Bjørnerødvannet, Sæbyvannet, og hovedårene i Hobølelva, Veidahlelva, Mørkelva, Svinna er det innenfor stedbunden næring, jf. 2.4.1, i inntil 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke tillatt å oppføre bolig- eller driftsbygninger. Det er heller ikke tillatt med masseuttak eller massedeponi.

Retningslinjer for detaljplanlegging og enkeltsaksbehandling. Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Ved behandling av slike byggesaker i 100-metersbeltet, gjelder følgende retningslinjer:

- *Tiltak vurderes alltid etter bestemmelsene i vannressursloven.*
- *Tiltak som innebærer bruksendring til mer intensiv bruk, likestilles med vesentlig utvidelse.*
- *Mindre vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal skje i bakkant av bygningen og alle bygningsmessige endringer utformes med tanke på streng tilpasning til naturgitte omgivelser og minst mulig synbarhet fra vassdraget.*

Selv om tiltak i og ved vannlinjen ikke berøres av plan- og bygningsloven, kan det være ulovlig etter friluftsloven og allemannsretten.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter.

2.2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1)

2.2.1 Boligbebyggelse, nåværende

For uregulerte områder med eksisterende boligbebyggelse gjelder følgende:

Maks BYA er 25 %, maksimal BRA er 500 m2. Det tillates mønehøyde inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 7 meter.

Innenfor formålet tillates eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet eller tomannsboliger pr. eiendom.

På områdene utenfor tettstedene som er markert med «**P**» tillates kun eneboliger uten sekundærleilighet.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse

For uregulerte områder for fritidsbebyggelse gjelder følgende:

Maks. BRA = 120 m2 pr. eiendom

Maks. BYA = 100 m2 pr. eiendom

Det tillates kun to separate bygninger pr. tomt - største møne- og gesimshøyde er 6 meter.

2.2.3 Områder avsatt til fritidsbebyggelse innenfor vassdragsbeltet (100-metersonen)

Det tillates ikke oppføring av nye fritidsboliger i 100-metersonen.

For eksisterende fritidsboliger gjelder disse kravene:

Maksimal BRA er 90 m2 og maksimal BYA er 100 m2.

Det tillates kun to separate bygninger pr. tomt.

Største tillatte fasadelengde mot vassdraget er 12 meter og største tillatte taklengde er 13 meter. Dette gjelder for bygningsmassen samlet per tomt. Maks tillatt mønehøyde er 5 meter og maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter.

Fargevalg skal være dempet, fortrinnsvis i naturfarger. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

2.2.4 Områder avsatt til næring

I uregulerte områder er maksimal BYA 50%.

2.2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

I uregulerte områder kan mønehøyden være maksimalt 12 meter.

Retningslinje:

Ved tiltak på eksisterende bygning, oppføring av frittliggende bygninger, samt plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg skal det legges stor vekt på å bevare sammenhengende uteoppholdsarealer.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til grønnstruktur tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Opparbeidelsen skal søke å underordne seg opplevelseskvalitetene i naturen.

Opparbeidelse av oppholdsarealer i naturen skal være i form av permeable flater og naturlige materialer. Det tillates ikke bruk av asfalt, så sant det ikke har en særegen funksjon for stedet. Ved etablering av belysning skal det ikke forekomme lysforurensing og lyskilden skal ta hensyn til natur- og dyreliv i området.

Områdene kan skjøttes etter områdets karakter og funksjon.

2.3.2 Friområder

Det tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av områdene. Oppføring og endring av bygninger skal tilpasses området bruk, karakter og natur. Det tillates etablert anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur så lenge de ikke kommer i konflikt med barns leikeareal.

Parkering tilpasset områdets bruk kan tillates.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 11-7 nr. 5)

2.4.1 LNF – tiltak for stedbunden næring

Innenfor områder avsatt til LNF-formål tillates kun tiltak som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruk-, natur- og friluftslivsformålet.

Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.

Teknisk infrastruktur for vann og avløp tillates i samsvar med lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg samt stikkledninger for vann og avløp som knyttes til offentlig anlegg.

Oppføring av kårbolig tillates bare oppført etter godkjent søknad og når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn/eiendom til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

Grunn/eiendom til nye næringer i landbruket tillates ikke fradelt.

Driftsbygninger tillates oppført med mønehøyde inntil 12 meter og ytterligere 3 meter for tekniske anlegg, slik at maks mønehøyde inkludert tekniske anlegg kan være inntil 15 meter.

Sammenføying av landbrukseiendommer

Ved sammenføying av landbrukseiendommer, kan vurderes tillatelse til fradeling av gårdstun med bolighus, til LNF-spredt boligformål. Den sammenføyde driftsenheten skal som hovedregel bestå av våningshus og eventuell kårbolig.

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

Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

Nye næringer i landbruket

Ved vurdering av dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell og stedbunden næring skal følgende legges til grunn:

- *Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.*
- *Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft. Virksomheten skal som hovedregel innpasses i eksisterende bygningsmasse.*
- *Oppføring av nye byggverk til formål med nye næringer skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes etter begrunnet søknad, skal ny bebyggelse plasseres i tilknytning til gårdens tun, og i tråd med estetiske hensyn.*

2.4.2 Spredt boligbebyggelse i LNF

Maksimalt antall tomter som det tillates fradelt i grendene er vist i tabellen under.

Tabell 9: Antall tomter som er fradelt og antall som kan fradeles i grendene pr. Oktober 2022.

Grendenummer	Navn	Antall tomter som kan fradeles	Tidligere fradelte tomter
2	Tveter grend	2	3
3	Eng grend	3	10
7	Bjerkelia	2	8
8	Sukke grend	5	12
9	Østenrød grend	2	3
10	Nordby grend	2	6
11	Bjerkedal grend	2	3
12	Kure grend	2	4

Det tillates én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligen kan inneholde én sekundær bruksenhet. Slik bolig kan ikke seksjoneres, og kan ikke utgjøre mer enn 40 % av bygningens BRA.

Tillatt BRA pr eiendom er 500 m2. Det tillates mønehøyde inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 7 meter.

Garasje og uthus skal bygges lavere enn boligen og skal harmonere med boligens estetiske uttrykk. Garasje tillates ikke innredet til varig opphold eller beboelse.

Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10 % av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse. Tidligere fradelte tomter i LNF inngår også i denne beregningen.

2.4.3 Område avsatt til spredt næring i LNF

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Utvidelse av- eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering, med mindre unntak følger av punkt 1.5. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke.

Større, tyngre og trafikkgenerende virksomheter som gir konsekvenser for omgivelser og miljøverdier er ikke aktuelle å legge til rette for innenfor spredt næring i LNF. Næringsaktivitet som gir støy, forurensning, store inngrep, transport eller andre større konsekvenser krever regulering og er uaktuelle innenfor spredt næring i LNF.

2.4.3.1 Nordre Paulshus Aktivitetssenter

Området Nordre Paulshus Aktivitetssenter skal tilrettelegges og videreutvikles innenfor tidligere godkjente formål. Bygge- og anleggstiltak som bygger opp under utendørsaktiviteter tillates.

Ny bebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark. Salg av kioskvarer tillates. Fulldyrket areal skal skjermes fra nedbygging, og tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand når driften opphører.

3. Hensynssoner (PBL § 118)

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

3.1.1 Sikringssone – Vannforsyning H110

Innenfor H110, tillates ikke tiltak som kan forringe drikkevannskilden. Det er forbudt å bade, padle og bruke båt i tjernet og overnatte innenfor sonen.

3.1.2 Faresone – Flom, ras og skredfare H310 og H320

Arealer som omfattes av faresone for flom, ras og/eller skred, skal i forbindelse med regulerings- og byggetiltak utredes/undersøkes nærmere av fagkyndig. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. NVE sine veiledere skal legges til grunn.

Før byggetillatelse kan gis for bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres at området/berggrunnen vil bli sikret mot flom/ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

3.1.3 Faresone – Høytspentanlegg H370

Ved søknad om søknadspliktige terrenginngrep i høyspentsonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

3.2 Soner med særlig hensyn til landbruk, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av kulturmiljø, med angivelse av interesse (PBL § 11-8 c)

3.2.1 Friluftsliv H530

Innenfor hensynssone H530 Friluftsliv skal nye tekniske inngrep ikke hindre eller umuliggjøre en erstatning av områdets kvaliteter. Viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc. bør særlig vurderes før det tillates tiltak som kan hindre tilgang og bruk av området.

Hensynssonen er lagt inn etter grunnlag fra prosjektet «Kartlegging og verdisetting av friluftsområder» fra 2019.

3.2.2 Landskap H550

Plan- og byggesaker som omfattes av hensynssone for landskap skal i særskilt grad ivareta landskapshensynet og gjennomføre eventuelle utredninger/kartlegginger for å ivareta disse verdiene. Om tiltaket fører til forringelse av landskapsverdiene, bør ikke tiltaket godkjennes.

3.2.3 Kulturmiljø H570

Retningslinjer innenfor hensynssonene for kulturmiljø:

Kirkebygden, H570_1

Viktige elementer som bør være førende for utviklingen i Kirkebygden er miljøet rundt Middelalderkirken, Herredshuset og de fredede bygningene på prestegården omkranset av mange gravhauger/fornminner og Prestegårdshavna som et kulturbeiteområde med regional betydning.

Fledsberg, H570_2

Kulturmiljøet rundt kommunens eldste bygning må ivaretas.

Våler Kirke, H570_3

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Bergtunet, H570_4

Ved kulturmiljøet på Bygdetunet på Berg bør nye, tekniske inngrep unngås. Eventuelle tiltak skal utføres i respekt for eksisterende bygninger og omgivelser. Terrenginngrep bør unngås.

Keiserdalen, H570_5

Som et kulturmiljøområde med regional betydning bør nye tekniske inngrep unngås; inngrep som endrer terreng- eller vegetasjonstype i området bør også unngås.

Ombustvet, H570_6

Bebyggelsesplan for Ombustvet grend omfattes av hensynssone for kulturlandskap. Hensynet omfatter bevaring av bygninger.

Bernstøtta, H570_7

Bernstøtta er et viktig symbol og samlingspunkt for krigsminnemarkeringer i kommunen. Området bør skjermes for inngrep.

Svinndal Kirke, H570_8

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

3.3 Båndleggingssoner (PBL § 11-8 d)

3.3.1 Bestemmelser for båndleggingssone etter lov om naturvern H720

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

Området Sandå – Henestangen omfattes av egen forskrift fra 2014.

3.3.2 Bestemmelser for båndleggingssone etter kulturminneloven H730

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven. Dette gjelder også områder merket med rune-R i kartet.

Våler kirke og gravplass

Våler middelalderkirke og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Svinndal kirkegård

Innenfor den automatisk fredete kirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

3.4 Gjennomføringssone (PBL § 11-8 e)

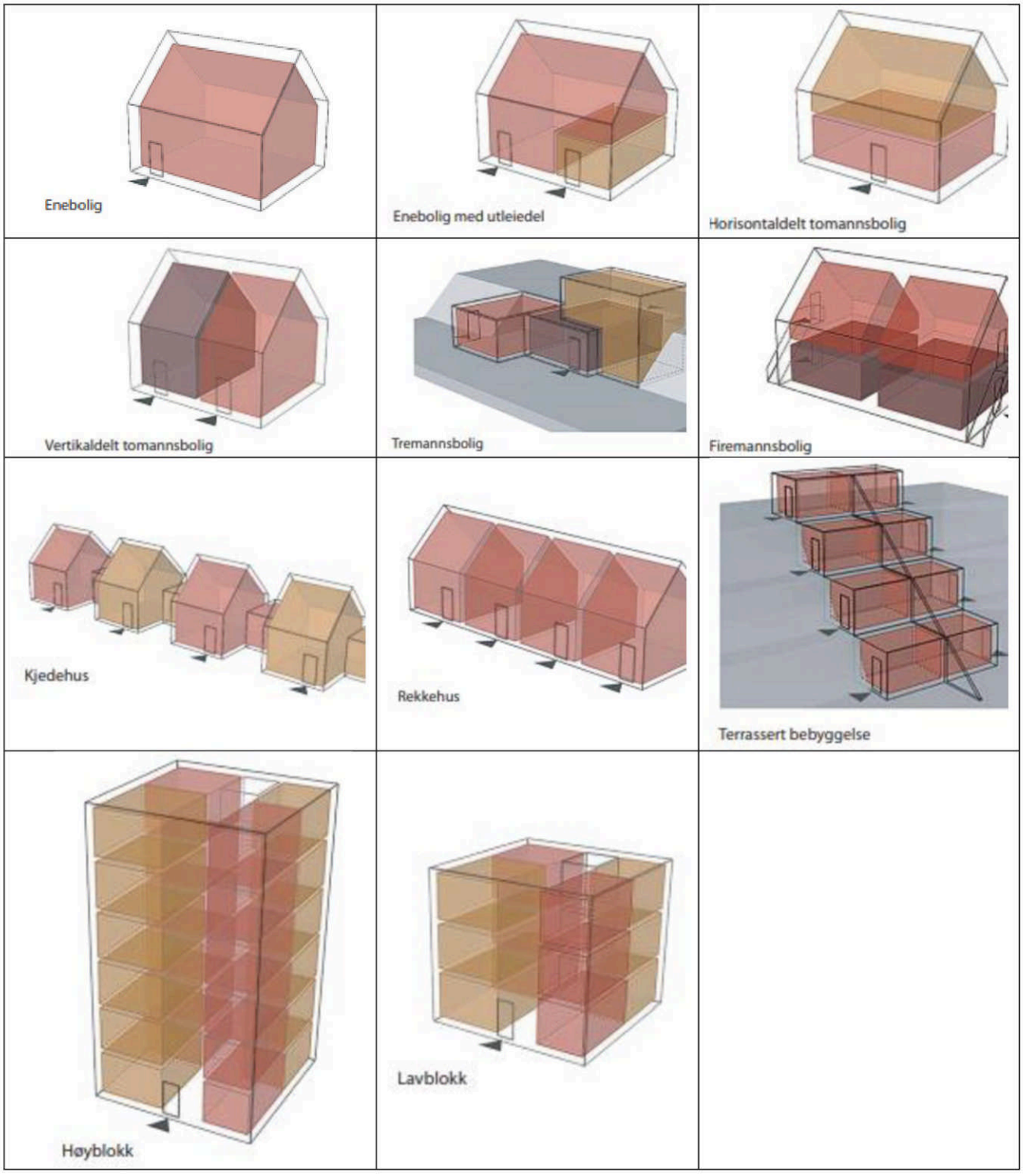
3.4.1. Bestemmelser for sentrumsområde H820

Innenfor gjennomføringssonen skal det utarbeides sentrumsplan. Nye tiltak må ikke være til hinder for sentrumsutvikling.

4. Vedlegg 1: Definisjoner på boligtyper

- **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.
- **Enebolig:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger bør ikke benyttes.
- **Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
- **Kjedehus:** Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.
- **Rekkehus:** Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.
- **Lavblokk:** Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.
- **Høyblokk:** Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.
- **Terrassert bebyggelse:** Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- **Ett-roms leilighet:** Leilighet med stue og eventuell sovealkove.
- **To-roms leilighet:** Leilighet med stue og ett soverom.
- **Tre-roms leilighet:** Leilighet med stue og to soverom.
- **Frittliggende bebyggelse:** Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

Figur: Boligtyper



10. Konsekvensutredning – Konsekvenser for miljø og samfunn

I henhold til plan - og bygningsloven § 4 - 2 skal kommuneplanens arealdel inneholde en konsekvensutredning av planen, og virkning av foreslåtte arealformål på miljø og samfunn. På kommuneplannivå skal virkninger av foreslåtte utbyggingsstrategier og den samlede virkningen av planens arealendring for miljø og samfunn vurderes. Konsekvensutredningen skal også redegjøre for hvordan statlige planretningslinjer er ivaretatt og fulgt opp, det vil si hvordan de nasjonale og regionale mål er videreført i kommuneplanforslaget.

10.1 Arealinnspill

Som vist i 6.1 er det kun to av arealsinnspillene som etter en vurdering mot kommunestyrets føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel (PS 14/21) er konsekvensutredet. Dette er:

1. Nordre Paulshus LNF med spredt næring (Friluftsliv/aktivitetssenter)

2. Sønsterødveien Bolig (LNF med spredt bolig)

Innspillene er vurdert ut fra en metodisk tilnærming. Fagområdene som vurderes i tabellform for det enkelte innspill følger opp vedtatt planprogram for kommuneplanrulleringen. Disse tema inngår:

- Forurensning
- Transportbehov og klimagassutslipp
- Kulturminner
- Naturmiljø
- Landskap
- Landbruk og ressurser
- Friluftsliv og nærmiljø (herunder barn og unges interesser)
- Samfunns-sikkerhet
- Befolkningens helse
- Teknisk infrastruktur og trafikk

Temaet «radon og stråling» som inngår i planprogrammet er ikke inkludert som eget tema i konsekvensutredning, men det vises til byggteknisk forskrifts bestemmelser om dette.

Vurdering av konsekvenser for vannmiljø i henhold til Vannforskriften inkludert i temaene forurensning og naturmiljø. Det er også gjort en vurdering av om arealinnspillene er et tiltak som krever vurdering etter Vannforskriftens §12.

For vurdering tilknyttet arealinnspillene framkommer en konsekvensgrad/effekt i tabellen for kommunens vurderinger. Grønn, gul og rød farge markerer en gradering av i hvor stor grad endringen representerer konsekvenser som ikke kan eller kan aksepteres / kompenseres for / løses, eller om den gir økt (mer)verdi til området / kommunen. Ingen farge tilsier ingen kjent konsekvens eller effekt. Konsekvensgraden bygger på følgende system:

Tabell 10: Konsekvensgrad for kommunens vurderinger

Tema	**Konsekvenser** (Konsekvens = sum av verdi og omfang)	**Beskrivelse og begrunnelse** En skriftlig begrunnelse og vurdering av hva som har ledet frem til den angitte konsekvens
XXX	Stor negativ konsekvens	
	Middels, liten og/eller usikker konsekvens	
	Positiv konsekvens	
	Ingen konsekvens	

Gjennom arbeidet med konsekvensutredningen er det stilt følgende spørsmål ut fra ulike fagområder:

- Har forslaget positiv (mer)verdi og ringvirkninger?
- Er konsekvensen stor / har konflikten stort omfang?

Dette er spørsmål som gjenspeiles i vurderingen og konklusjonen til det enkelte innspill i denne rapporten.

10.1.1 Innspillnr. 3 Nordre Paulshus

Tabell 11: Risiko- og sårbarhetsanalyse av innspill nr. 3 Nordre Paulshus aktivitetssenter

Innspillnr. 3 Nordre Paulshus		
Gnr/bnr: 52/3	**Arealstørrelse: 150 daa**	**Forslagsstiller: Ole Paulshus**

Beskrivelse av området (dagens situasjon): Området er i dag regulert til LNFR, men det er tilrettelagt for et friluftssenter med klatrepark og paintball-bane. Deler av foreslått område er ikke utviklet og består av skogsområder og noe dyrket mark.

Beskrivelse av tiltaket: Dagens drift er såpass omfattende at aktivitetssenteret, med klatrepark, paintballbane, parkering og grillplass bør legges inn i arealplan. Søknader ang. bygg kommer snart, da det nå utredes krav som må etterkommes. Klatreparken tenkes utvidet med årene og det ønskes rom for dette i arealplan.

Beskrivelse av 0-alternativet: 0-alternativet består av å fortsette aktiviteten slik den foregår i dag, og ikke legge til rette for noen utvidelse.



Rød linje indikerer omsøkt areal, gult felt indikerer kommunens foreslåtte avgrensning (ca. 90 daa.)



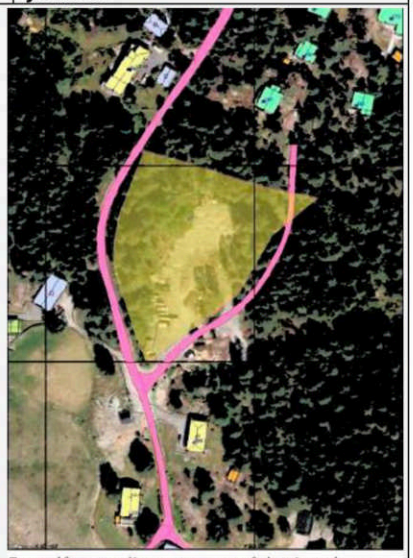
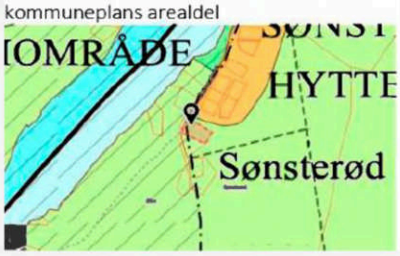
Tema	**Forutsetninger/verdi**	**Konsekvens**
Miljø		
Forurensning	På bakgrunn av lokalisering i skogen, antas det at forurensing i grunn eller i luft ikke er til stede. Paintballaktiviteten kan naturligvis medføre forurensing slik som forsøpling. Arealet ligger 60 - 500 m fra vannforekomsten Hobbølelva fra og med Tomter. Vannforekomsten har en moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er mål om god økologisk og kjemisk tilstand og nye tiltak er nødvendige for å nå god miljøtilstand. Klimaendringer vil innebære økte nedbørsmengder og økt hyppighet for flom som kan berøre mindre deler av innspillsområdet.	Basert på en sjekk med miljørådgiver, antas det at paintball i seg selv ikke medfører risiko for miljøet. I tillegg, bør det stilles krav til bruk av paintballkuler som er nedbrytbare og ikke-toksiske. Menneskelig aktivitet vil gi avfall, men det forutsettes at de som utfører/organiserer aktiviteten plukker opp avfall etter seg. Det antas derfor at tiltaket medfører liten risiko for miljøskade. Den lille risikoen vil ikke bidra til at miljømålene for vannforekomsten ikke kan nås. Klimaendringer vil ikke endre konsekvensgraden. Tiltaket vil ikke medføre større endringer i vegetasjonen i området. Konsekvenser settes derfor til liten negativ.
Transportbehov og klimagassutslipp	Arealets bruk i dag er avhengig av bil, og fører derfor til noe klimagassutslipp.	Endringen av bruken som er beskrevet i innspillet gir en økt mengde transport fordi aktivitetssenteret utvider sine tjenester. Konsekvenser setter derfor til middels

		negativ, fordi transportbruken i området øker og derav fører til økt klimagassutslipp.
Kulturminner	Ingen kulturminner registrert.	Ingen konsekvens.
Naturmiljø	Det er ikke registrert naturtyper eller arter av forvaltningsinteresse innenfor foreslått område. 60 m fra området er Hobølelva mellom Kure – Bjørnerødvannet som er registrert som svært viktig lokalitet for klubbeelveøyenstikker og elvevannymfe, og er en av de viktigste øyenstikkerlokalitetene i fylket. Elva har også flere kvaliteter og verdien vil øke etter hvert som vannkvaliteten blir bedre.	Tiltaket innebærer ingen påvirkning av lokaliteten i Hobølelva. Ingen konsekvens.
Landskap	Eiendommen ligger i nærheten, men utenfor hensynssone for landskap (H550). Basert på Miljøstatus er området ikke registrert som landskapsvernområde.	Ingen konsekvens.
Landbruk og ressurser	Området består av skog med varierende grad av bonitet, fra høy bonitet til lav bonitet. Deler av området er også dyrket mark.	En utvidelse vil beslaglegge flere skogsområder og arealer som i dag brukes til jordbruk. Dette vurderes som negativt for ressursbruken for samfunnet. Likevel ansees ikke en klatrepark og paintball-bane som et permanent tiltak som forringer kvaliteten på ressursen, og konsekvensen blir derfor ikke permanent. Plassering av eventuelle bygg vil være avgjørende for hvor stor konsekvensen blir. Plassering av bebyggelse på dyrket mark vil gi en større negativ konsekvens.
Friluftsliv og nærmiljø (herunder barn og unges interesser)	Området er i dag et område som i stor grad brukes til utendørsaktiviteter. Det er ikke registrert som et kartlagt friluftslivsområde.	Tiltaket vurderes som positivt for friluftsliv da det tilrettelegger for økt utendørsaktivteter i skogen for både barn og voksne.
Samfunn		
Samfunns-sikkerhet	Adkomsten med bil kan bli berørt av flom, skogsområdene rundt har et brannpotensial og økt bruk av område kan øke risikoen for skogbrann, lav sannsynlighet for radon, lav slokkevannsmengde i området, men kort vei til åpen vannkilde (Hobølelva). Sannsynligheten for en tilsiktet handling er vurdert som lavere enn for kommunale bygg, skoler og lignende. Klimaendringer kan gi økt hyppighet for flom, men virkningen er usikker da lokalkunnskap kan nyansere hvor flomutsatt adkomsten egentlig er.	ROS-analysen har avdekket at området har middels risiko for skadeflom og tilsiktet handling, og lav risiko for skog- og lyngbrann, radon, fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, tilgang på slokkevann. Konsekvenser av klimaendringer på adkomsten er usikker. Konsekvensgraden endres ikke.
Befolkningens helse	Gode forutsetninger, arealet er ikke støyutsatt.	Ingen konsekvens.
Teknisk infrastruktur og trafikk	Det er adkomst via egen vei til aktivitetssenteret som er der i dag. Trafikken til senteret påvirker ikke øvrig transportnett i kommunen på negativ måte.	Nytt tiltak fører ikke til negative virkninger som køproblematikk eller økte investeringer for kommunen. Oppgradering av vei, vann og avløp til aktivitetssenteret må detaljeres i en eventuell detaljregulering og bør bekostes av senteret selv.
Attraktivitet	Arealet anses som attraktivt for foreslått formål.	
Forholdet til strategier for framtidig arealbruk	Tiltaket støtter opp om kommunens overordnede mål om økt friluftsliv, og strider ikke direkte med noen overordnede målsettinger.	
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		

Tiltaket vurderes som positivt for friluftslivet og folkehelse. Eventuelle negative konsekvenser er om ny bebyggelse beslaglegger dyrket mark. Det anbefales at det settes som vilkår at bebyggelsen ikke plasseres innenfor arealet for dyrket mark i bestemmelsene. Samfunnssikkerheten er innenfor akseptabel risiko, og ROS-analysen gir anbefaling om tiltak. Tiltaket innebærer ikke et inngrep eller en ny aktivitet som medfører påvirkninger slik at miljømålet for vannforekomsten ikke nås eller miljøtilstanden forringes, og Vannforskriftens § 12 kommer derfor ikke til anvendelse. **Anbefaling**: Anbefales å legges inn i kommuneplanen.

10.1.2 Innspillnr. 8 Sønsterødveien

Tabell 11: Risiko- og sårbarhetsanalyse av innspill nr. 8 Sønsterødveien - bolig

Innspillnr. 8 Sønsterødveien - bolig		
Gnr/bnr: 32/10 og 11	**Arealstørrelse: 4,3 daa**	**Forslagsstiller: Annette og Ragnar Johnsrød**
Beskrivelse av området (dagens situasjon): Området er i dag regulert til LNRF. Området består av gruslagt innkjøring til tomten/ bilparkering. En del av område er ikke utviklet og består av natur-/ skogsområde. **Beskrivelse av tiltaket:** Grunneier fikk fradelt de to aktuelle eiendommene i LNF - område i 2004, da med det formål å etablere boliger, slik flere tilgrensende eiendommer har gjennomført. Da det har gått noe tid før det ble aktuelt å byggesøke for én bolig med garasje, viste det seg vanskelig å få dispensasjon for å bygge. Det søkes derfor omdisponering til boligformål. Arealet ligger så å si i sin helhet utenfor 100 - metersbeltet til vassdrag. Deler av eiendommen (i sørvest) ligger innenfor avsatt hensynssone til landskap. **Beskrivelse av 0-alternativet:** 0-alternativet består av å endre formålet til bolig eller alt. LNRF med spredt bolig.		 Foreslått omdisponert området innebærer to enedommer avsatt til LNF i gjeldende kommuneplans arealdel 

Tema	**Forutsetninger/verdi**	**Konsekvens**
Miljø		
Forurensning	På bakgrunn av lokalisering i skogen, antas det at forurensing i grunn eller i luft ikke er til stede. Eventuell forurensing fra Sønsterødveien er ukjent, men kan være en potensiell kilde til noe forurensing i luft. Arealet ligger 100 m fra vannforekomsten Vansjø – Vanemfjorden som har en moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. I Vann-nett er diffus forurensning fra spredt bebyggelse satt til liten påvirkningsgrad for denne vannforekomsten. Området har tiltak for denne type påvirkning, og det er rapportert at opprydding nesten er fullført pr. 2020.	Det antas at lite trafikk langs Sønsterødveien og foreslått formålet vil ikke endre det. Tiltaket vil kreve at løsninger for avløp tilfredsstiller kommunale krav i arealdelen og i annet regelverk. Tiltaket ligger rett ved Sønsterød renseanlegg. Konsekvensen settes derfor til ingen konsekvens.

Transportbehov og klimagassutslipp	Dagens arealformål, LNFR, fører ikke til direkte transportbehov eller klimagassutslipp.	Arealets foreslåtte bruk er avhengig av bil, og fører derfor til noe klimagassutslipp. Siden det er snakk bare om en bolig med garasje vil klimagassutslippet være ganske lavt. Konsekvenser settes derfor til liten negativ.
Kulturminner	Ingen kulturminner registrert.	Ingen konsekvens.
Naturmiljø	Det er ikke registrert naturtyper eller arter av forvaltningsinteresse innenfor foreslått område. Tiltaket innebærer ikke noe inngrep i vannforekomst.	Ingen konsekvens.
Landskap	Deler av eiendommen (i sørvest) omfattes av hensynssone for landskap, H550, rundt Vansjø og Våler Næringspark. Hensikten er å bevare opplevelseskvaliteter, karakteristiske landskapstrekk, biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv.	Det er ca. 850 m² som ligger i hensynssone. Det kan derfor være aktuelt å sette som en forutsetning at ny bebyggelse ikke kan lokaliseres innenfor hensynssonen. Konsekvenser settes til liten negativ.
Landbruk og ressurser	Området består av skog med middels bonitet. Deler av området er også åpen fastmark.	Formålet vil beslaglegge et skogsområde. Plassering av boligbebyggelse vil være avgjørende for hvor stor konsekvensen blir. Plassering av bebyggelse i skogområdet vurderes som en liten negativ konsekvens.
Friluftsliv og nærmiljø (herunder barn og unges interesser)	Området er registrert som et viktig friluftslivsområde – Brønnerødtjern. Området har økt sin popularitet de siste årene. Det finnes en del opparbeidede stier med skiltning i området.	Området er allerede innklemt mellom eksisterende bebyggelse. Nytt tiltak anses som uproblematisk for friluftslivet, og bygger opp under etablerte forbindelseslinjer. Konsekvenser setter derfor til liten negativ.
Samfunn		
Samfunns-sikkerhet	Adkomsten er flomutsatt, skogområdene rundt har brannpotensial, det er moderat til lav risiko for radon, området har ikke tilgang til slokkevann over offentlige vannledninger, men det er 100 m til åpen vannkilde. Klimaendringer kan gi økt hyppighet for flom, men virkningen er usikker da lokalkunnskap kan nyansere hvor flomutsatt adkomsten egentlig er.	ROS-analysen viser at området har middels risiko for skadeflom, skog-/lyngbrann og tilgang på slokkevann, og lav risiko for radon og fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Konsekvenser av klimaendringer på adkomsten er usikker. Konsekvensgraden endres ikke.
Befolkningens helse	Gode forutsetninger. Eiendommen ligger utenfor både gul og rød støysone for vegtrafikkstøy. Det offisielle støykartet på Statens vegvesen sin nettside har ingen tilgjengelig støydata for Sønsterødveien, men det antas at støynivået er lavt langs den vegen.	Ingen konsekvens.
Teknisk infrastruktur og trafikk	Det er allerede en adkomstveg til tomten fra Sønsterødveien. Trafikken til foreslått formål vil ikke påvirke øvrig transportnett i kommunen på negativ måte. Vann og avløp: Det er ledningsnett i Sperrebotn som fører vann til G/Bnr. 31/6 (Bjerkeli). Vannet kan føres derifra til området, men sentralisert vanninfrastruktur er ikke installert p.t. Det finnes p.t. en privat avløpsinfrastruktur (andelslag) som gir tilgang til interkommunalt anlegg (MOVAR IKS).	Nytt tiltak fører ikke til negative virkninger som køproblematikk eller økte investeringer for kommunen. Oppgradering av vann og avløp til boligtomten må detaljeres i en eventuelle detaljregulering eller byggesak og bekostes eieren.
Attraktivitet	Arealet anses som passende for foreslått formål.	
Forholdet til strategier for framtidig arealbruk	Tilrettelegging for utbygging utenfor tettstedene er ikke i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak om utbyggingsretning.	

	Utbygging i friluftslivsområder og i landskap hensynssone (550) er i utgangspunktet heller ikke ønskelig. Men delen av området er allerede utviklet og består av gruslagt innkjøring til tomten/ bilparkering som tar ganske stort areal av tomten. Området grenser til Sønsterød boligområde og det foreslåtte formålet skal understøtte allerede eksisterende boligmiljø i denne grenda.
Samlet vurdering og eventuelle alternativer	
Arealinnspillet er en formalisering av tidligere vedtak om fradeling. Eventuelle negative konsekvenser er om ny bebyggelse beslaglegger skogområdet med middels verdi og hensynssone for landskap (550). Det anbefales at det settes som vilkår at bebyggelsen ikke plasseres innenfor hensynssone 550 i bestemmelsene. Samfunnssikkerheten er innenfor akseptabel risiko, og ROS-analysen gir anbefaling om tiltak. Tiltaket innebærer ikke et inngrep eller en ny aktivitet som medfører påvirkninger slik at miljømålet for vannforekomsten ikke nås eller miljøtilstanden forringes, og Vannforskriftens § 12 kommer derfor ikke til anvendelse. **Anbefaling**: Anbefales å legges inn i kommuneplanen som en formalisering av tidligere vedtak om fradeling.	

10.1.3 Vurdering av samlet virkning av arealinnspillene

De temaene der ett eller begge arealinnspill har middels negativ konsekvens er:

- Forurensning
- Transportbehov og klimagassutslipp
- Landskap
- Landbruk og ressurser
- Friluftsliv og nærmiljø
- Samfunnssikkerhet

De to innspillsområdene ligger med om lag 3 km avstand i luftlinje og med tanke på landskap og friluftsliv og nærmiljø vil de planlagte tiltakene på innspillsområdene neppe noe sted være merkbare samtidig. De to innspillsområdene vil heller ikke kunne forsterke hverandre med tanke på økt transportbehov eller forurensning. Heller ikke for landbruk og ressurser kan det tenkes at de to tiltakene på noen måte samvirker. Med tanke på samfunnssikkerhet vil de identifiserte uønskede hendelsene ikke forsterke hverandre.

10.2 Konsekvensutredning av hele planen

10.2.1 Forholdet til nasjonale og regionale føringer

Kommuneplanen følger opp de nasjonale og regionale føringene. Mål for areal og transport er satt høyt på agendaen i rulleringen, og er ivaretatt gjennom å konsentrere ny utbygging i Kirkebygden. Jordvern er også et sentralt tema, og arealer som tidligere har vært avsatt til andre arealformål uten å bli utbygd er nå omgjort til LNF. Konsekvensene av endringene for dette temaet vurderes som positive.

10.2.2 Forholdet til kommunens strategier for utbygging

Kommunen har fastsatt i planarbeidet at ny utbygging styres mot Kirkebygden ved at nye områder settes av til bolig i kommuneplanen eller at næringsområdet omreguleres til bolig eller sentrumsområde. I Våk bremses utbyggingen ved at det settes utbyggingstakt for områder under regulering. Svinndal forutsettes utbygd med samme utbyggingstakt som de siste 20 årene.

Antallet boliger i dette alternativet er færre enn hva som var tillatt i forrige kommuneplan. Ved en høy befolkningsvekst vil det være behov for alle boligene i sentrum av Kirkebygden i løpet av planperioden. Men da gjenstår fortsatt den ubenyttede reserven i Våk og Svinndal.

10.2.3 Grønnstruktur

For dette temaet er det ikke gjort noen arealendringer og det som er avsatt i gjeldende plan videreføres. Konsekvensen vurderes som nøytral.

10.2.4 Biologisk mangfold

Bestemmelsene styrkes for dette temaet gjennom byggeforbud i naturtypen myr og ved forbud mot fradeling eller bortfeste innenfor byggegrense mot vassdrag. Disse naturtypene holder store mengder naturmangfold og gjennom et byggeforbud her vil dette sikre arealer for dette. Konsekvensen for biologisk mangfold vurderes som positiv.

10.2.5 Jordressurser

Endringene som er gjort i denne rulleringen gir ikke store konsekvenser for jordressursene. I noen tilfeller er jordbruksarealer som i kommuneplanen var avsatt til enten bolig eller næring endret, og er nå avsatt til LNF. I de to innspillene som er tatt til følge er det noe skogsarealer som er avsatt til spredt bolig og spredt næring. I bestemmelsene settes det krav til utarbeidelse av matjordplan i tilfeller hvor utbygging er lokalisert på dyrkbar mark. I disse tilfellene skal også matjorden tas vare på og brukes på andre lokaliteter.

10.2.6 Landskap

Rundt Vansjø og rundt Våler næringspark er hensynssone for landskap videreført fra gjeldende plan. Det er ingen endringer i planen som vil gi negative konsekvenser for landskapet.

10.2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen av endringene i kommuneplanen som gir konsekvenser for kulturminnene.

10.2.8 Næringsliv og sysselsetting

Kommunens næringsområder er i ferd med å fylles opp. I strategisk næringsplan (under revisjon vår 2023) vil det påpekes at dette er en utfordring i hele Mosseregionen. Våler kommunes utfordring er å få riktig næring på riktig sted, da samlokalisering av bolig og næring ofte kan få uheldige konsekvenser. Kommunen vil se på nye næringsområder med hensiktsmessig beliggenhet i neste rullering av kommuneplanen.

10.2.9 Sosial infrastruktur

Selv om det blir stadig flere seniorer i kommunen, har det de siste 10 årene vært flere personer i alderen 67-79 år som flytter fra kommunen enn til kommunen. En forklaring på dette kan ligge i boligtypene som er tilgjengelige i kommunen. I rulleringen av kommuneplanen er det nå lagt vekt på utvikling av Kirkebygden med flere boligtyper. Dette kan være med på å gi befolkningen et bedre utvalg i boliger for hele livet, og dette vurderes som positivt.

Ved at byggingen av nye boliger prioriteres i Kirkebygden, vil det gi bedre grunnlag for å utvikle den sosiale infrastrukturen i kommunen. Tilbud som skole, barnehager og eldreomsorg vil være lettere å organisere når flere av menneskene bor i samme område.

10.2.10 Teknisk infrastruktur

Status på Vann og avløp i kommunen er som følger:

- For Våk er kapasiteten på vann- og avløp tilfredsstillende i de planene som ligger inne i kommuneplanen.
- For Kirkebygden er det utfordrende forhold med vann og/eller avløp for alle planene som ligger inne i kommuneplanen.
- For Svinndal er det gjennomgående kapasitetsproblemer for både vann og avløp. Nytt vanntårn på Skjønnerød vil gi bedre kapasitet for vann. Svinndal renseanlegg trenger en fordobling av kapasitet for å kunne håndtere de planene som ligger inne i kommuneplanen.

I denne rulleringen er det bevisst lagt vekt på utvikling av Kirkebygden og de tekniske løsningene som eksisterer her. Situasjonen i Svinndal og Våk er også en av grunnene til at man ikke legger opp mer vekst i disse tettstedene, da det ville krevd store investeringer i teknisk infrastruktur. Konsekvensene for teknisk infrastruktur vurderes derfor til positivt, da man legger opp til en helhetlig løsning for Kirkebygden.

10.2.11 Samfunnssikkerhet

I bestemmelsene er det lagt inn strengere krav til utarbeidelse av reguleringsplaner. Etter ny plan skal det utredes overvannssituasjonen i alle prosjekter, og dette vil på sikt gi positive konsekvenser for mulige flomhendelser i fremtiden. En bedre håndtering av overvann vil kunne redusere faren for flom.

10.2.12 Transport og trafikksikkerhet

I tidligere kommuneplaner er det tegnet inn flere strekninger med gang- og sykkelveier som fra kommunens side ønske opparbeidet. Disse strekningene er i denne rulleringen tatt ut, men dette vil ikke være til hinder for å etablere gang- og sykkelvei på disse strekningene senere. Endringen i kartet gir derfor ingen praktisk endring, men kartet blir mer forutsigbart og riktig. Det er ikke gjort ytterligere endringer i planen for dette temaet, og konsekvensen settes til nøytral.

10.2.13 Energiløsninger og energiforbruk

Det er lagt inn nytt krav til utarbeidelse av reguleringsplaner som krever en redegjørelse av energiforsyning, og vurdering av fossilfri byggeplass. Dette vil skape noe mer bevissthet rundt temaet i ny utbygging.

10.2.14 Klima

I bestemmelsene er det lagt inn forbud mot nydyrking av myr og et byggeforbud i myrområdene. Dette gir positiv effekt for klima og miljø, da myr lagrer store mengder CO_2. Dette betyr at ny bebyggelse ikke tillates etablert i myrområder, og det vil gjelde for alle byggesaker og nye reguleringsplaner. Denne bestemmelsen vil derfor gi grunnlag til avslag i alle saker som søkes etablert i myr.

10.2.15 Vannmiljø

Diffus avrenning fra fulldyrket mark, diffus avrenning fra spredt bebyggelse, punktutslipp for regnvannsoverløp, diffus avrenning fra spillvannslekkasje og diffus avrenning fra annen kilde er de fem største påvirkningene på vannforekomstene i Våler kommune (Vann HUB). Ved at planen styrer boligveksten mot tettstedene i kommunen, og reduserer antallet boligenheter som kan bygges utenfor tettstedene ved å kun tillate eneboliger på eksisterende boligtomter, antas det at diffus avrenning fra spredt bebyggelse reduseres og at miljøtilstanden i vannforekomstene bedres. For de andre påvirkningene gir planen i mindre grad endringer. Konsekvensen vurderes som svakt positiv.

11. Vedlegg

Følgende vedlegg ligger på kommunens nettsider:

- Notat om bolig og befolkning (i felles PDF)
- Notat om friluftsliv (i felles PDF)
- Notat om sentrumsutvikling (i felles PDF)

DAGBOKFØRT
22. 06. 1990
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 6104

AVTALE OM BRUKSRETT PRIVAT VEI.

Undertegnede OSVALD HAMMERSBORG, f. 22o133 [redacted]
gir herved parsell gnr. 53 bnr. 5 (Våler) alm. rett til vei fra denne parsell over gnr. 53 bnr. 1 og frem til Fylkesvegen.

~~Det foreligger fra tidligere avtale om vedlikehold~~ og ~~snebrøyting.~~ Stø bef 2/7 90 Osvald Hammersborg

Våler ø. den 15. juni 199o.

Osvald Hammersborg

Osvald Hammersborg.

EGIL FAARLUND OVERRETTSSAKFØRER OSLO

Bl. nr. 727 b.
LAGER IIOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dok.nr 1044 Dagbokført 21/3 1961.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE
Stemplet her den 21/3-61 med kr 100,-

Skjøte.

Undertegnede Osvald Hammersborg
født 22/1-1933
(Dato og årstall.)

skjøter og overdrar herved til Rolf Schwanck
født 12/8-1913
(Dato og årstall.)

min/vår eiendom Bårshammeren

g.nr. 53 br.nr. 5 av skyld mk. ..... i Våler herred [1])

matr.nr. ..... i Moss Sorenskriveri [1])

for en kjøpesum stor kr. 10.000.- Titusen-

som er avgjort på omforenet måte. Denne eiendom har veirett frem til huset over hovedbelet g.n.53 b.n.1

Oslo den 4 mars 1961

Osvald Hammersborg
(Utstederens underskrift.)

Vi/jeg bekrefter herved at Osvald Hammersborg
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Egil Faarlund o.r.sakfører

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 4 mars 1961

Til vitterlighet:

1. Marie Louise Hammersborg
2. Egil Faarlund

---

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Botnerveien 20, 1591 Sperrebotn
Gnr. 53, Bnr. 5, Våler (viken) kommune.

Oppdragsnummer:
116250158

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.

Vedlegg