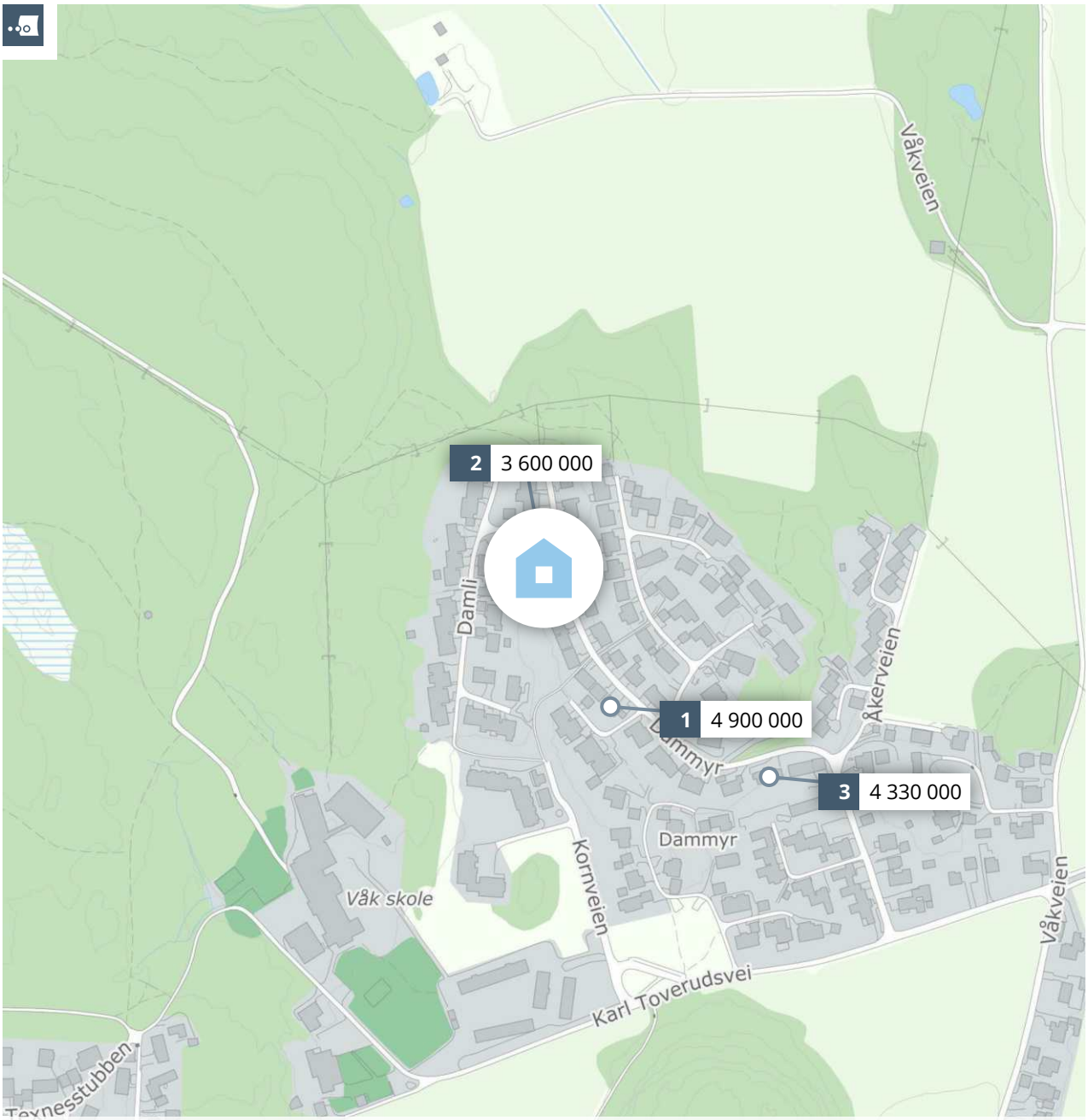
PRIVATMEGLEREN
MOSS

# DAMMYR 45




# Meglers verdivurdering

# DAMMYR 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 28.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Dammyr 45, 1591 SPERREBOTN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 25 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS VÅK

Verdivurdert til

**3 800 000**

| - | 3 800 000 | 28 788 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 132 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 444 m² | |
| Byggeår | | | | | 1977 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Dammyr 29 | | | | 10.03.2025 | 4 900 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **31 410** |
| | 156 m² | 1976 | 603 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Dammyr 43 | | | | 23.03.2026 | 3 600 000 | **3 600 000** | 0 | 3 600 000 | **27 273** |
| | 132 m² | 1977 | 344 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Dammyr 11 | | | | 09.02.2026 | 4 400 000 | **4 330 000** | 0 | 4 330 000 | **22 435** |
| | 193 m² | 1973 | 1 112 m² | 6 sov | | | | | | |

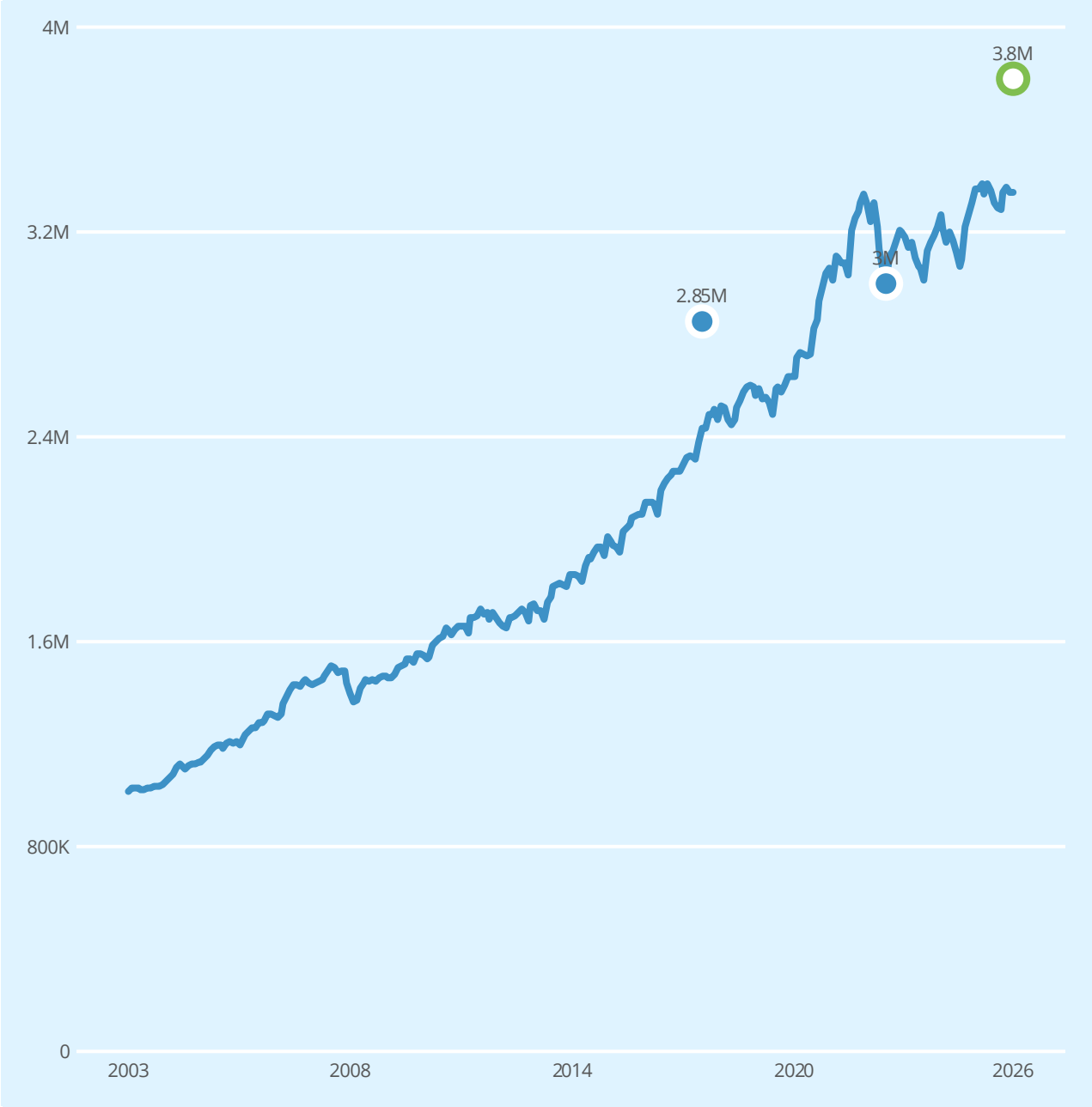
Dammyr 45 er en praktisk enebolig over to plan med integrert garasje. Boligen har solrike uteplasser og flott hage.
Boligen er tegnet med tanke på å gjøre hverdagen praktisk og komfortabel for en familie. Planløsningen byr på store og gode rom for samvær, samtidig som det er flere soner hvor man kan trekke seg tilbake. Uteplassene har gode solforhold, og beliggenheten i et populært og veletablert boområde gjør dette til et godt sted å bo. Området er særlig attraktivt for barnefamilier, med trygge omgivelser og et godt bomiljø.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.12.2022 | | 02.12.2022 | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 | 1 |
| 05.01.2018 | 06.02.2018 | 09.03.2018 | 2 900 000 | 2 850 000 | 0 | 2 850 000 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Naboen ble solgt til 3.6 uten garsje

# Eneboliger til salgs i 1591 SPERREBOTN nå

2
eneboliger til salgs

5.0M

**4 750 000** Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

# Eneboliger solgt i 1591 SPERREBOTN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

**5 068 000** Salgspris i snitt

**5 065 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**30 524** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**30 052** VÅLER (Østfold) kommune i snitt siste 6 mnd

**28 788** Dammyr 45 Totalpris 3 800 000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116260050 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Hashim Khalid Alshami | Walaa Marawi |

| Gateadresse |
| --- |
| Dammyr 45 |

| 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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89709639

## 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

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

Document reference: 116260050

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: Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke fra tak, men fra takrenne. Ved inngangspartiet drypper det litt fra takrenna. Jeg skal prøve å utbedre det, men lover ingenting.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til noen feil. Vi har brukt vedovnen i 1. etasje, men aldri brukt ildsted i underetasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert noen få i blant, men det har ikke vært en utfordring for oss.

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: Byttet innmat i sikringskap i 2022

Arbeid utført av: GK Elektro

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 116260050

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

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: 116260050

## Tilleggskommentar

Når vi bruker vann på kjøkken og toalett oppe, hører vi dryppelyd fra avløpsrør i soverom i underetasjen. Øverste lampe over speil på badet fungerer ikke.

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: 116260050

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Hashim khalid Alshami | d49dd560027197639d918ec8df499bfcf4696a5a | 28.04.2026 11:28:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Walaa Marawi | 163945367dec95434633048187398a988c71026c | 28.04.2026 11:32:36 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 116260050


→ 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

Enebolig med integrert garasje
Dammyr 45, 1591 SPERREBOTN
VÅLER (ØSTFOLD) kommune
gnr. 25, bnr. 127

**Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 132 m²**



**Befaringsdato:** 18.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4492 **Eiendomsverdi ref nr:** YD4833

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1977.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Garasje integrert i bygningskroppen.

Standarden er eldre.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1977

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av strietapet, malt tapet, teglstein, baderomstapet, panel, dekortapet og betong.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.
Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad.
Varmepumpe i trappeløp.
Ildsted i stue i 1. etasje.
Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i underetasje.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frys, underbygget oppvaskmaskin

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2016.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Parafintank fra 2006 (anlegget er frakoblet på befaringsdagen).

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

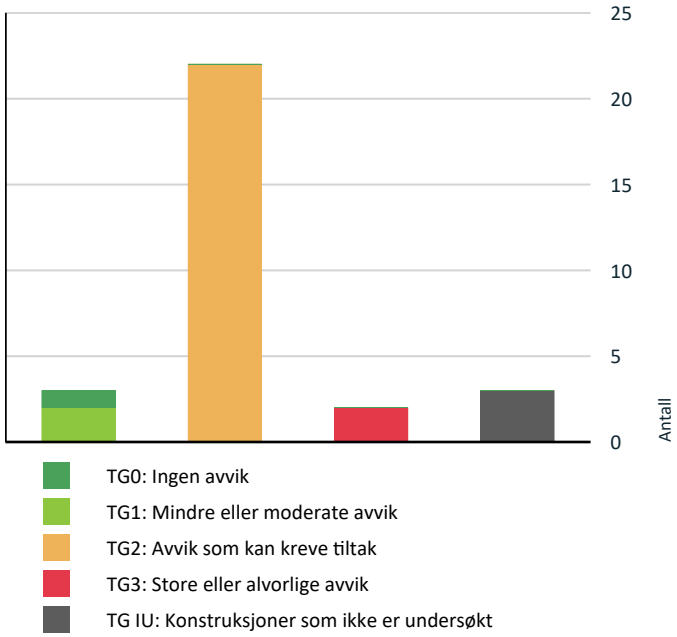
**Enebolig med integrert garasje**

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

Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

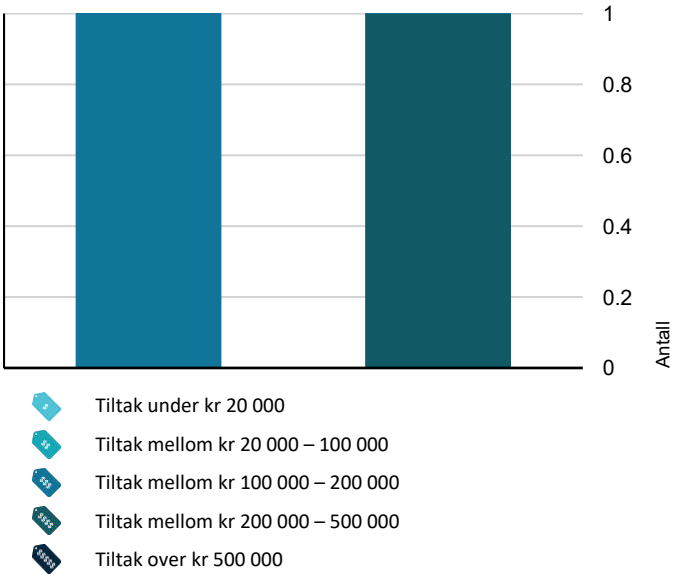
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med integrert garasje

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

**Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**





## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

**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.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe og luftehatter.
Toppbord har beslag.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Svertesopp observeres.

**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.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

**Vurdering av avvik:**

• Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget, omfanget er lite. Vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles tørre normale verdier på befaringsdagen.

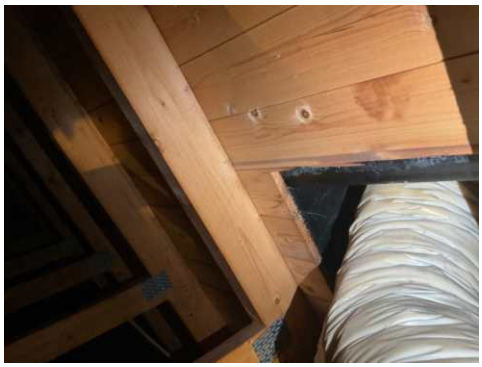
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Misfarging i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den kan indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.






## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer og karmer i tre, med og uten isolerglass, fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Stedvise kondensskader innvendig.

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





## TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Ytterdører i tre fra byggeår.
Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Motorisert leddport til integrert garasje fra nyere dato.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Sår/skader på dørblad til hovedytterdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Fra det ene soverommet i underetasje er det utgang til steinlagt markterrasse på 15 kvm.

Fra stue er det utgang til veranda på 15 kvm.

Terrasse ved inngangsparti på 5 kvm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Heller på markterrasse har groing av mose og stedvise skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Utvendig trapp.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe skjevheter og noe værslitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av strietapet, malt tapet, teglstein, baderomstapet, panel, dekortapet og betong.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.

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

Større svelling i takessplate i stue i underetasje (folie har løsnet). Det er dog ikke tegn til fuktighet på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

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

Det er skjevheter i begge etasjer. Vurderes som relativt normalt i et eldre hus.

**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.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Ildsted i stue i 1. etasje.
Kombinert ved- og parafinbrenner i stue i underetasje.

Utvendig parafintank/fat (frittstående, ikke nedgravet) i bod under garasjerom.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke parafin til oppvarming av boliger. Man kan bruke parafinbrenner med bioolje, men anlegget er frakoblet på befaringsdagen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



### TG IU Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

Deler av underetasjen har synlige murvegger, hvor det er avdekket avvik i forbindelse med drenering. Videre består deler av underetasjen av teglstein. Det har ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i rom under terreng, da aktuelle vegger er oppført i mur.
Enkelte vegger er kledd med trepanel, men disse er i hovedsak montert tett inntil grunnmur og tak. Takstmannen har derfor vurdert at hulltaking ikke er hensiktsmessig.

I henhold til forskrift om nyere bolighandel kan hulltaking unnlates når dette ikke er fysisk mulig, eller når det allerede er påvist avvik. Det er registrert fuktinnsig og forhøyede fuktmålinger på tilgjengelige områder av grunnmuren, samt observert saltutslag.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Et våtrom har begrenset med levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Et våtrom har begrenset med levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frys, underbygget oppvaskmaskin

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at overflater har noe skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ukjent høy alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

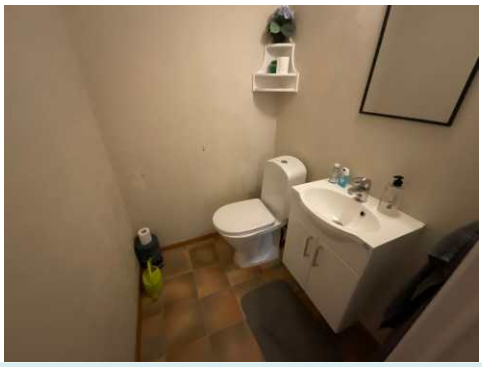
Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber og flexislange.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Varmepumpe fra 2016.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

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





## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011.
Montert på vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent, antatt byggeår.**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.**

**Generell kommentar**

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av faste stabile masser.
Ukjente grunnforhold.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Saltutslag i kjeller er hvite, pulveraktige krystallavleiringer på mur, betong eller puss, forårsaket av fukt som fordamper og etterlater salter. Det er i seg selv ikke farlig, men et tydelig tegn på fuktproblemer som bør utbedres for å unngå mugg og råte. Løsningen er å stanse fukttilgangen, tørke ut muren og børste bort saltet.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av Leca.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskader.



## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flat og skrånende tomt.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Parafintank fra 2006.

Utvendig parafintank/fat (frittstående, ikke nedgravet) i bod under garasjerom.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke parafin til oppvarming av boliger, dog foreligger det ikke pålegg om å gjøre tiltak med tanken da den ikke er nedgravet. Man kan bruke parafinbrenner med bioolje, men anlegget er frakoblet på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Parafintanken har høy alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 87 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Tilstandsrapport

# 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

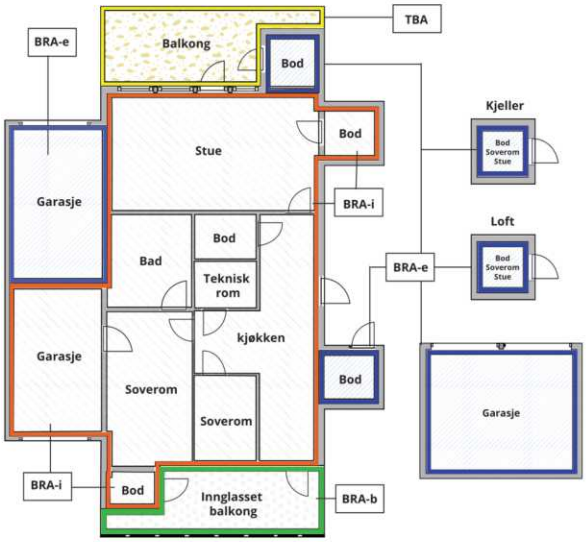
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med integrert garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 63 | | | 63 | 15 |
| 1. etasje | 69 | | | 69 | 20 |
| Integrert garasje | | 29 | | 29 | |
| Bod under garasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **132** | **36** | | | **35** |
| **SUM BRA** | **168** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bad, vaskerom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1. etasje | Entré/hall, kjøkken, stue, toalettrom | | |
| Integrert garasje | | Garasje, bod | |
| Bod under garasje | | Bod | |

**Kommentar**

Ikke målbart lagringsloft over garasjedel.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.3.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Hashim Khalid Alshami | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3114 VÅLER (ØSTFOLD) | 25 | 127 | | 0 | 444 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Dammyr 45

**Hjemmelshaver**

Hashim Khalid Alshami, Walaa Marawi

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Dammyr i Våler kommune. Meget barnevennlige omgivelser. Få minutters gange til skole, barnehage, ballplasser, og dagligvarehandel. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Ca. 10 minutter til Mosseporten kjøpesenter og E6 som tar deg til Oslo/Sverige på ca. 45 minutter. Ca. 15 minutters kjøretur til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter og jernbanestasjon.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Det er belegningsstein på gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, trær m.m. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

**Byggemåte**

Byggegrunn av faste stabile masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av Leca. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre. Motorisert leddport til garasjerom.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 06.03.2026 | | Fremvist | | Nei |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• 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/YD4833

## 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: 25/127
Adresse: Dammyr 45
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Matrikkelrapport MAT0011

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3114 - VÅLER |
| Gårdsnummer: | 25 |
| Bruksnummer: | 127 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 14.04.2026 kl. 12:28 |
| Produsert av: | Kjell Oddmund Tjernsbekk |
| Attestert av: | Våler kommune |

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | TOMT NR 60 |
| Etableringsdato: | 14.03.1978 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 25 / 127 | 444 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 040282 | ALSHAMI HASHIM KHALID | | Dammyr 45<br>1591 SPERREBOTN | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 170391 | MARAWI WALAA | | Dammyr 45<br>1591 SPERREBOTN | 1 / 2 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 040282 | ALSHAMI HASHIM KHALID | | Dammyr 45<br>1591 SPERREBOTN | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 170391 | MARAWI WALAA | | Dammyr 45<br>1591 SPERREBOTN | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6593091 | 602118 | | 444 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3114 - 25/127<br>3018 - 25/127 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3018 - 25/127<br>0137 - 25/127 | | |
| Endre egenskap | 23.01.2014 | | | knutfram | 23.01.2014 |
| Annen forretningstype | | Rolle<br>Avgiver | Matrikkelenhet<br>0137 - 25/127 | Arealendring<br>0 | |
| | Sentralpunkt flyttet | | | | |
| Skylddeling | 14.03.1978 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle<br>Avgiver<br>Mottaker | Matrikkelenhet<br>0137 - 25/29<br>0137 - 25/127 | Arealendring<br>-444<br>444 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensejustering | 07.10.2008 | Tinglyst | 22.08.2011 | 0106nil | 22.08.2011 |
| Kart- og delingsforretning med grensejustering | J123/08 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0137 - 25/29 | -62,6 | |
| | M60/2008 | Mottaker | 0137 - 25/32 | 69,1 | |
| | | Berørt | 0137 - Mnr mangler | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 24/2 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 24/3 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/180 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 24/1 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/4 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/6 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/7 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/9 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/10 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/11 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/14 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/15 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/16 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/17 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/18 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/19 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/20 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/21 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/22 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/23 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/23/0/1 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/24 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/25 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/26 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/27 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/30 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/31 | 0 | |
| | | Berørt | 0137 - 25/33 | 0 | |

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Tinglysing**
**Status** **Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0137 - 25/34 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/35 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/36 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/37 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/38 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/39 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/40 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/41 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/42 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/43 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/44 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/45 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/46 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/47 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/48 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/49 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/50 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/51 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/52 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/53 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/54 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/55 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/56 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/61 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/62 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/63 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/64 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/65 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/66 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/67 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/68 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/69 | 0 |

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**
**Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0137 - 25/70 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/71 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/72 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/73 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/74 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/75 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/76 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/77 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/78 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/79 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/80 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/81 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/82 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/83 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/84 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/85 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/86 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/87 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/89 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/90 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/91 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/92 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/93 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/94 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/95 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/96 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/97 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/98 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/99 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/100 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/101 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/102 | 0 |

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Tinglysing**
**Status** **Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0137 - 25/103 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/104 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/105 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/106 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/107 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/108 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/109 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/110 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/111 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/112 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/113 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/114 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/115 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/116 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/117 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/118 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/119 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/120 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/121 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/122 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/123 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/124 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/125 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/126 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/127 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/128 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/129 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/130 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/131 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/132 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/133 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/134 | 0 |

| Forretning | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | | Matrikkelføring | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningstype | Kommunal saksreferanse | Status | Endret dato | Signatur | Dato |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL) | | | | |
| | Annen referanse | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0137 - 25/135 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/136 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/137 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/138 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/139 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/146 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/147 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/149 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/150 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/151 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/152 | 0 |
| Berørt | 0137 - 25/156 | 0 |
| Berørt | 0137 - 30/1 | 0 |
| Berørt | 0137 - 30/35 | 0 |
| Berørt | 0137 - 30/38 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Dammyr | 1013 | 45 | | | Grunnkrets | 0113 | Våk | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 3 | VÅK | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 02040501 | Våler | |
| | | | | 6593089 | 602132 | Postnr.område: | 1591 | SPERREBOTN | |
| | | | | | | Tettsted: | 212 | Våk | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

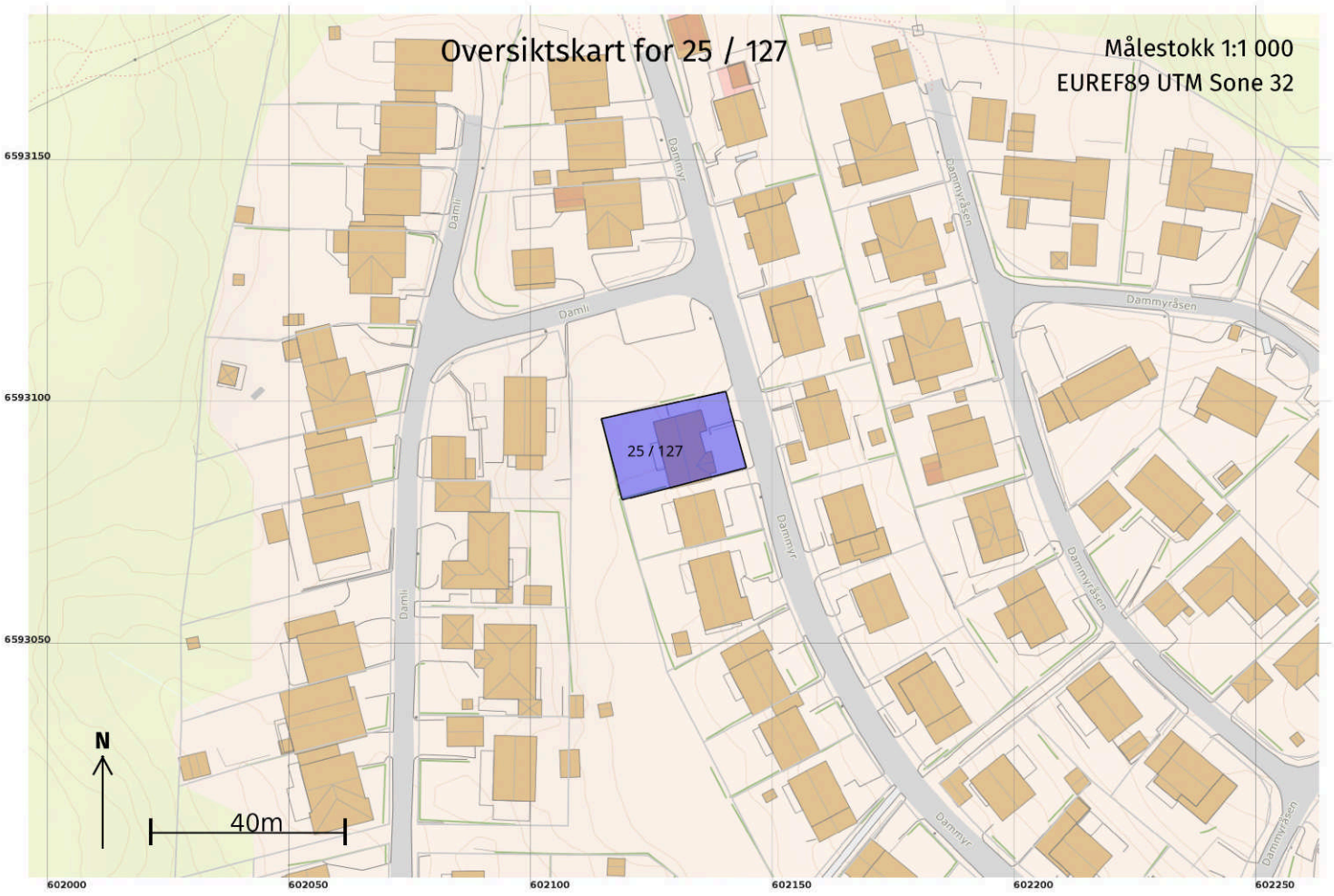
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 148 535 302 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 183 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6593089 Øst: 602132 | Bruksareal totalt: | 183 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Enebolig | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

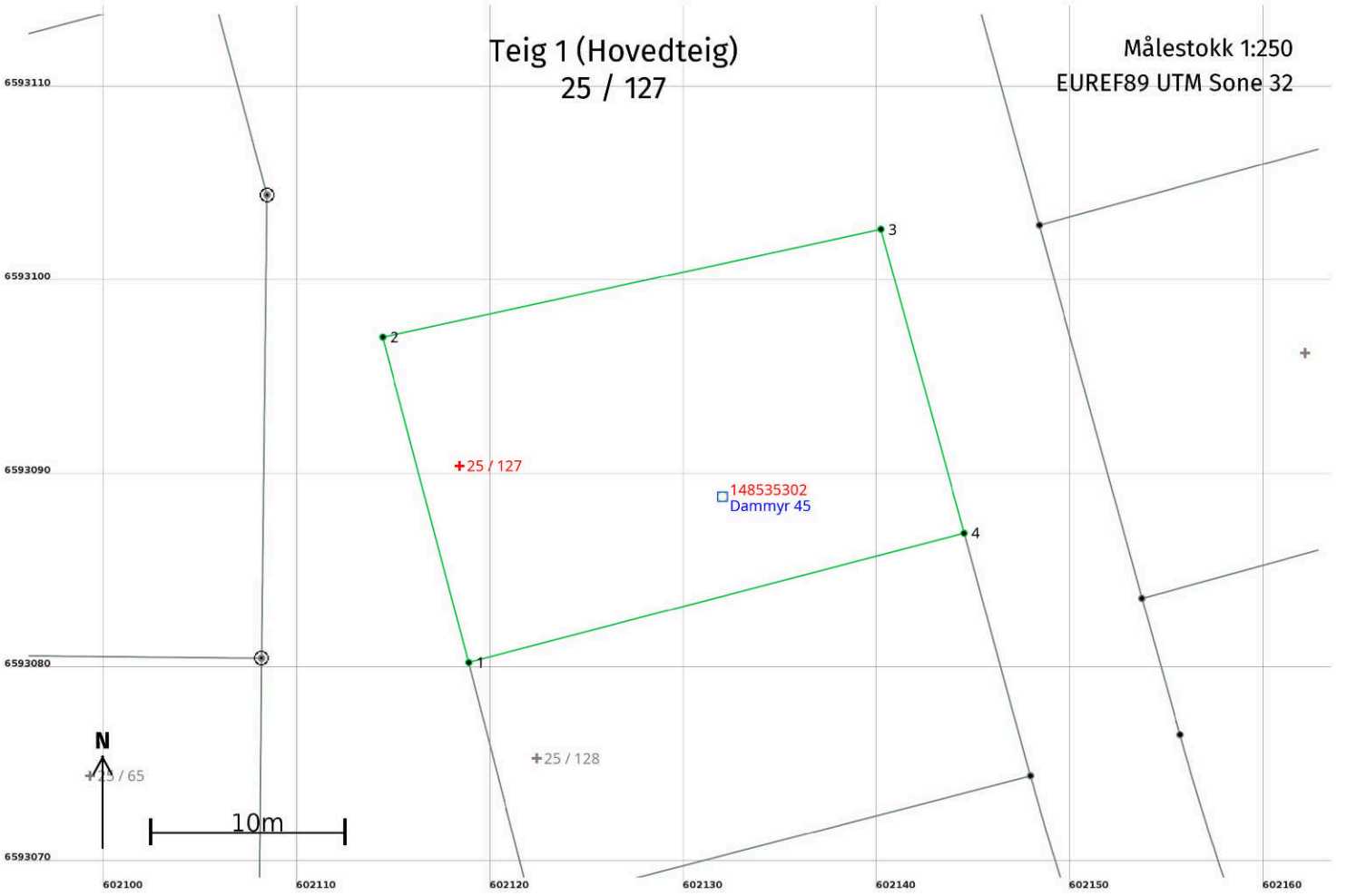
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 94 | 0 | 94 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 89 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1013 Dammyr 45 | H0101 | Bolig | 183 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 25/127 |


Oversiktskart for 25 / 127
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6593150
6593100
6593050
602000
602050
602100
602150
602200
602250
25 / 127
Dammyr
Dammyråsen
Damli
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
25 / 127
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6593110
6593100
6593090
6593080
6593070
602100
602110
602120
602130
602140
602150
602160
1
2
3
4
25 / 127
148535302
Dammyr 45
25 / 128
25 / 65
N
10m

## Areal og koordinater

**Areal:** 444 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6593091 **Øst:** 602118

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6593080,45 | 602118,88 | 17,37 | Rør | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 2 | 6593097,24 | 602114,43 | 26,36 | Rør | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 3 | 6593102,81 | 602140,19 | 16,27 | Rør | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 4 | 6593087,12 | 602144,50 | 26,47 | Rør | 10 Terrengmålt | 14 | |

Skjema F

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Damyr, 1520 Våler i Østfold | | 25 | 127 | x) |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Utg.- og V.V.S.-arbeider | Enboliger | 21.11.1975 | dato 4.9.76 | sak | 43/76 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Block Watne Bygg A/S | Glengsgt. 28, 1700 Sarpsborg | 57000 |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " | " | " |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| " | " | " |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Boligene 30, 32, 33, 34, 35, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60,

☐ for følgende del av nevnte bygg: 61, 62, 63, 64 og 65.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

30, 32, 33, 34, 35, 60, 61, 62, 63, 64 og 65 leilighet 113 M²

43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 58 og 59 " 89 M²

Ikke pipe

Innfl. ca. 1.1.78

Off. klokk

Dette arbeid må være fullført innen

Våler, den 20.1.1978

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

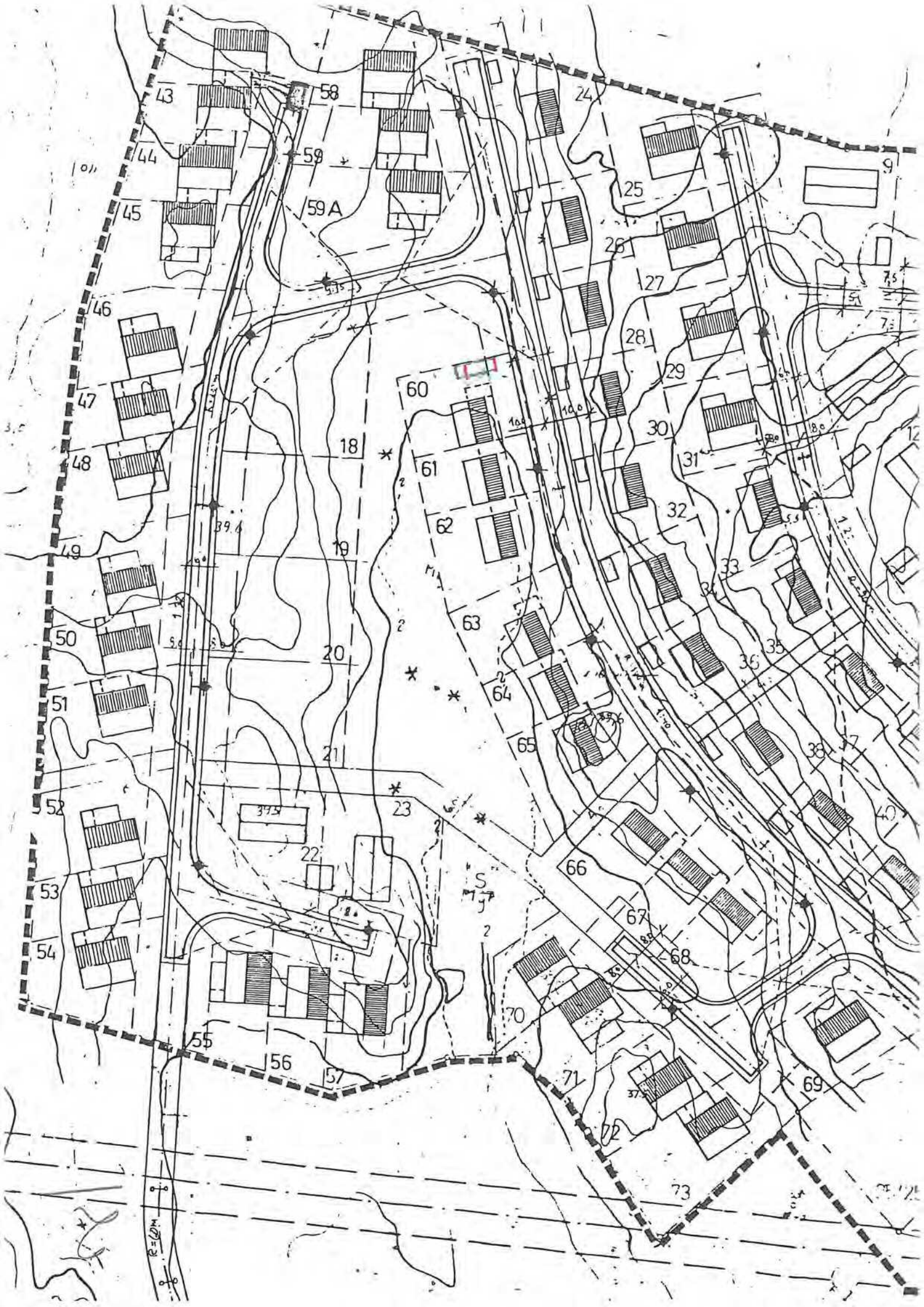
☐

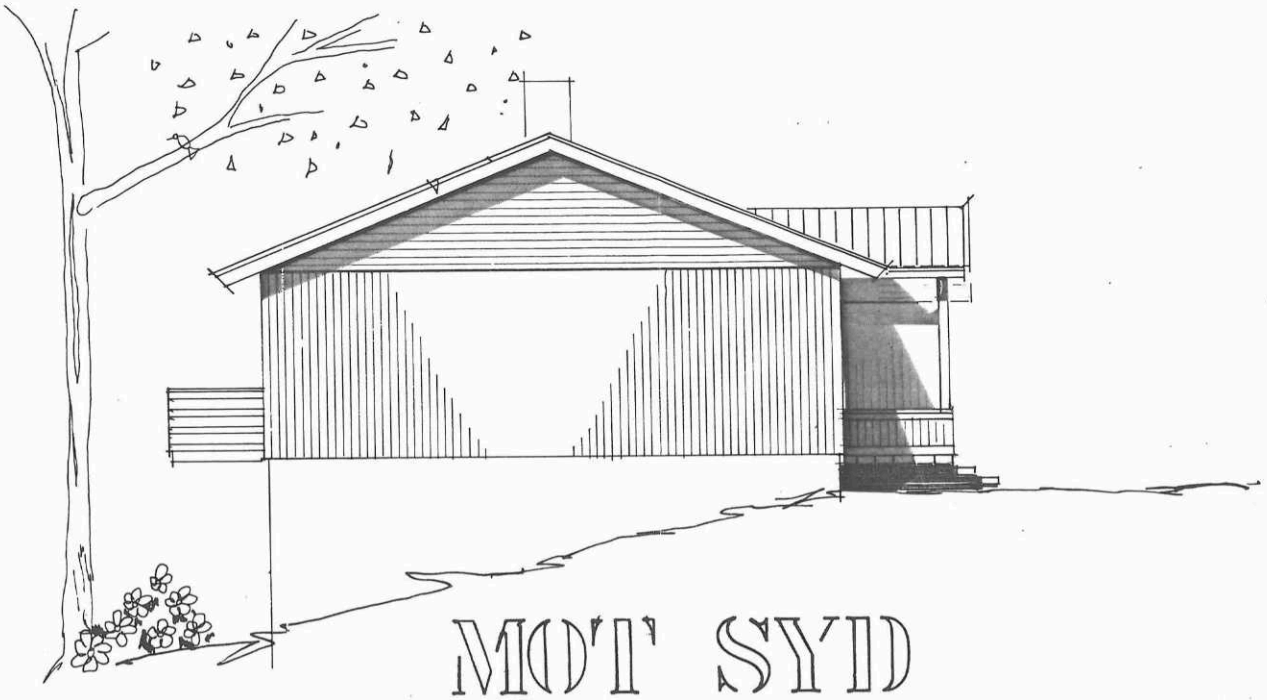
☐

bygningssjef
Arif Mønsland

Etterrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 6/9


43
58
24
44
59
9
59A
25
45
26
27
46
28
47
29
60
30
18
48
61
31
32
62
49
19
33
63
50
20
35
36
64
51
21
65
38
52
23
22
66
53
67
68
54
70
55
56
57
71
69
72
73



# MOT SYD

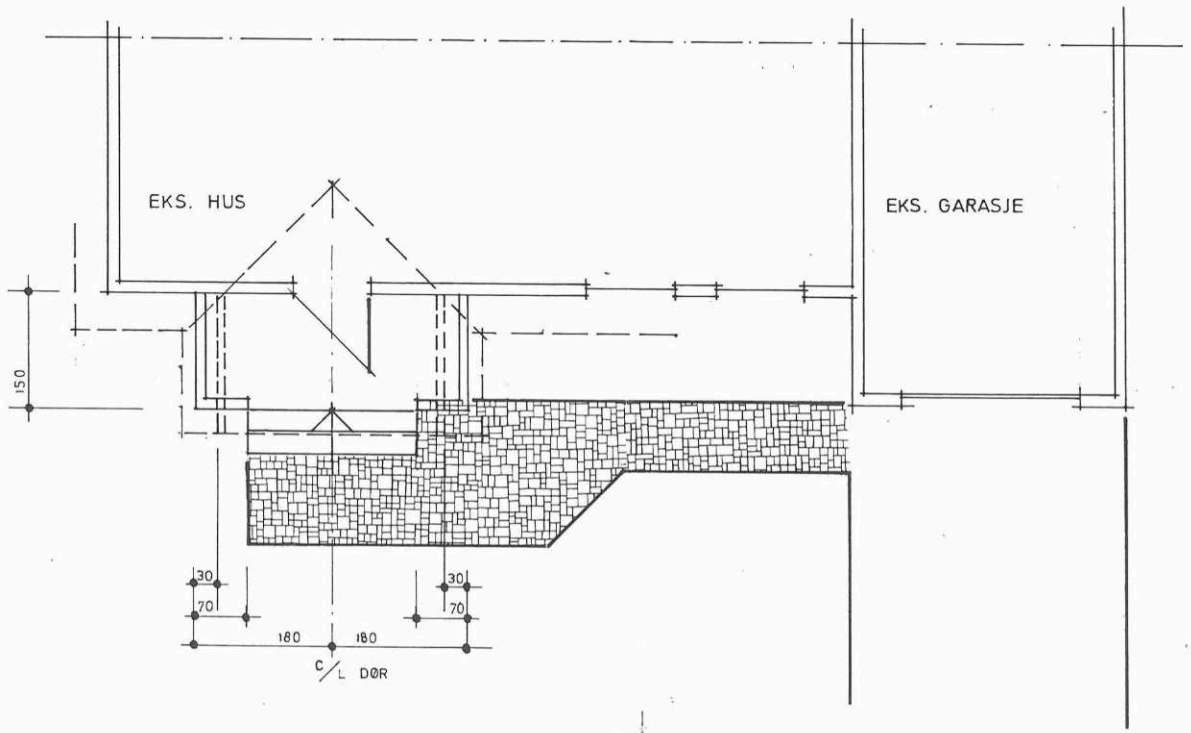
FAM. MOEN DAMMYR 45

FASADE - ENDRING

FASADE MOT SYD M = 1 : 50 DATO 11.4.94

4

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT. 15 1523 MOSS TLF 69250128

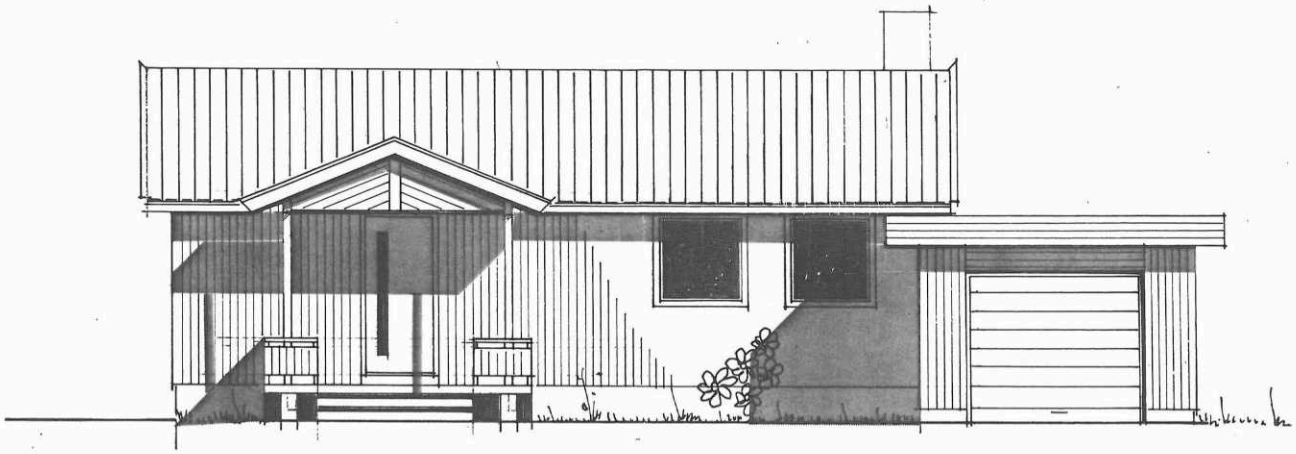



# FAM. MOEN DAMMYR 45

## FASADE - ENDRING

PLAN M = 1:50 DATO 11.4.94

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT 15 1523 MOSS TLF. 69250128



# MOT ÖST

FAM. MOEN DAMMYR 45
FASADE - ENDRING
FASADE MOT ØST M=1:50 DATO 11.4.84

3

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT. 15 1523 MOSS TLF. 69250128

DAGBOKFØRT
04.SEP78 06696
SORENSKRIVEREN I
MOSS

# Skjøte[1]

**EIENDOMMEN(E)**

| Matrikkelnummer[2] | Kommune |
|---|---|
| Tomt nr. 60, Dammyrfeltet<br>gnr. 25, bnr. ~~29~~ 127 | Våler |

**OVERDRAS FRA**

| Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr. |
|---|---|
| ~~Block Watne Bygg A/S~~/Borretomt A/S | |

**TIL**

| Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr. |
|---|---|
| Herr Anton Moen | 09 06 39 [redacted] |

**KJØPESUMMEN KR.** ~~48.210,-~~ **er oppgjort på avtalt måte.**

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Kisleby 2/5 78 — Sted

Dato

~~Block Watne Bygg a/s~~ Borretomt as

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[4]

Fødselsnr.[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oddvar Lien
Vitneunderskrift

Helene Horsrud
Vitneunderskrift

ODDVAR KIEVE
Gjentas med blokkbokstaver

HORSRUD HELENE
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Nr. 41a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Nærværende overdragelse gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig og tomteverdi er kr 48.210,-.

Eieren må erklære seg villig til å være medlem av Vel-foreningen på stedet. Denne erklæring må ikke kunne avlyses så lenge det hviler lån fra Husbanken på noen av husene som sogner til det felles areal som Vel-foreningen har hjemmel til.

~~Block Watne Bygg a/s~~

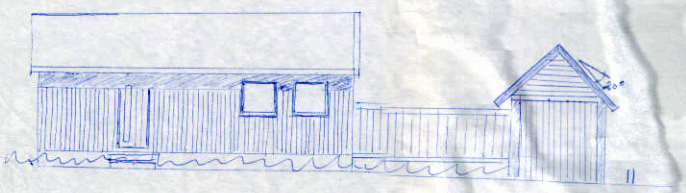
Borretomt as

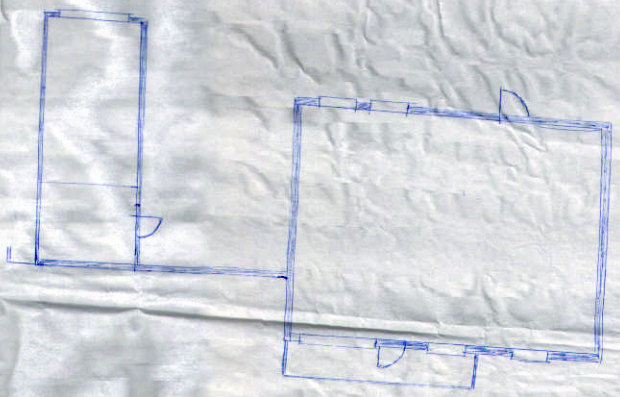
Det bekreftes at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.

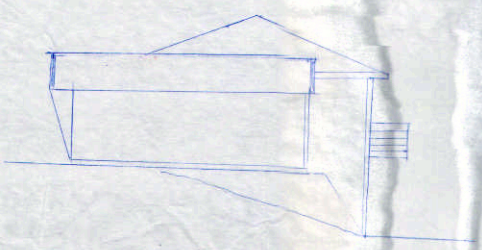
pp KREDITKASSEN FREDRIKSTAD

H Jacobsen

Dammsys 60 Anton Moser







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

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TOMT NR 60 | Beregnet areal | 444 |
| Etablert dato | 14.03.1978 | Historisk oppgitt areal | 444 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 25/127 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 25/127 |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype | 23.01.2014<br>23.01.2014 | <br>Sentralpunkt flyttet | | 25/127 |
| Grensejustering<br>Kart- og delingsforretning med grensejustering | 07.10.2008<br>22.08.2011 | J123/08<br>M60/2008 | Tinglyst<br>22.08.2011 | 25/29 (-62,6), 25/32 (69,1)<br>0137-Mnrmangler, 0137-24/2, 0137-24/3, 0137-25/180, 24/1, 25/4, 25/6, 25/7, 25/9, 25/10, 25/11, 25/14, 25/15, 25/16, 25/17, 25/18, 25/19, 25/20, 25/21, 25/22, 25/23, 25/23/0/1, 25/24, 25/25, 25/26, 25/27, 25/30, 25/31, 25/33, 25/34, 25/35, 25/36, 25/37, 25/38, 25/39, 25/40, 25/41, 25/42, 25/43, 25/44, 25/45, 25/46, 25/47, 25/48, 25/49, 25/50, 25/51, 25/52, 25/53, 25/54, 25/55, 25/56, 25/61, 25/62, 25/63, 25/64, 25/65, 25/66, 25/67, 25/68, 25/69, 25/70, 25/71, 25/72, 25/73, 25/74, 25/75, 25/76, 25/77, 25/78, 25/79, 25/80, 25/81, 25/82, 25/83, 25/84, 25/85, 25/86, 25/87, 25/89, 25/90, 25/91, 25/92, 25/93, 25/94, 25/95, 25/96, 25/97, 25/98, 25/99, 25/100, 25/101, 25/102, 25/103, 25/104, 25/105, 25/106, 25/107, 25/108, 25/109, 25/110, 25/111, 25/112, 25/113, 25/114, 25/115, 25/116, 25/117, 25/118, 25/119, 25/120, 25/121, 25/122, 25/123, 25/124, 25/125, 25/126, 25/127, 25/128, 25/129, 25/130, 25/131, 25/132, 25/133, 25/134, 25/135, 25/136, 25/137, 25/138, 25/139, 25/146, 25/147, 25/149, 25/150, 25/151, 25/152, 25/156, 30/1, 30/35, 30/38 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 14.03.1978 | | | 25/29 (-444), 25/127 (444) |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6593090.6 | 602118.4 | | Ja | 444 | |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ALSHAMI HASHIM KHALID<br>F040282***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Dammyr 45<br>1591 SPERREBOTN | Bosatt (B) |
| MARAWI WALAA | Hjemmelshaver (H) | Dammyr 45 | Bosatt (B) |

| | | |
|---|---|---|
| F170391***** | 1/2 | 1591 SPERREBOTN |

## Adresse

### Vegadresse: Dammyr 45

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1591 SPERREBOTN | Kirkesogn | 02040501 Våler |
| Grunnkrets | 113 Våk | Tettsted | 212 Våk |
| Valgkrets | 3 VÅK | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 148535302 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 148535302: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 183 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 183 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 21.04.2006 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Dammyr 45 | H0101 | 25/127 | 183 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 94 | 0 | 94 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 89 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 |

Våler kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/127
Adresse: Dammyr 45
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

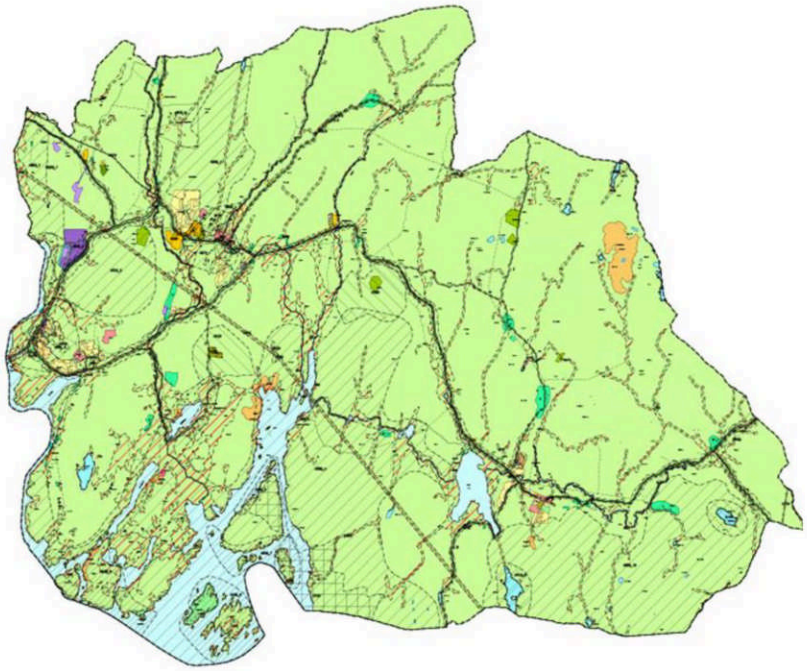
Våler kommune

# 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)

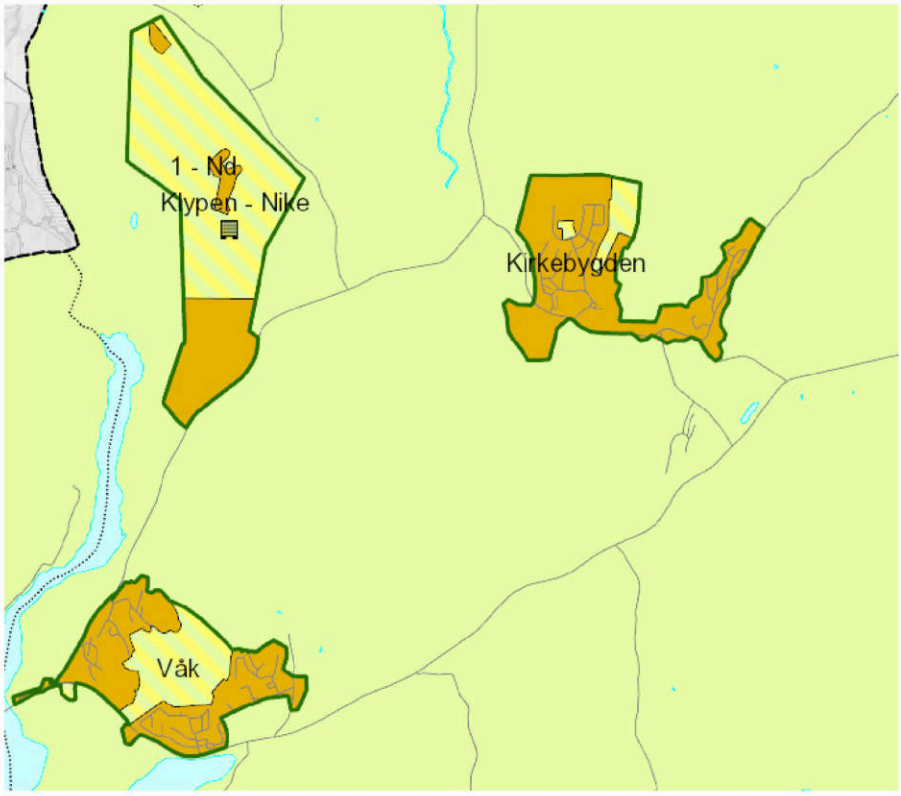
Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

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<br>MMMM (gj.snittlig vekstrate 1,9 %) | 5736 | 5805 | 7371 | 7848 | +1635 | +2112 |
| Våler kommunes vekstscenario<br>(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.

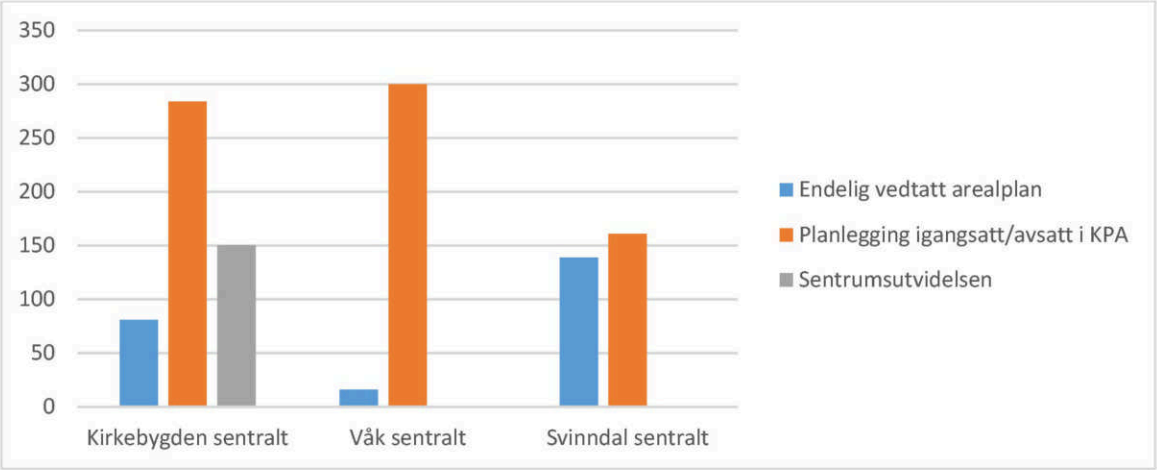
I de to andre tettstedene Våk og Svinndal er det allerede store boligreserver i regulerte områder og i områder der det foregår planarbeid. Disse planene videreføres i kommuneplanens arealdel. Utbyggingen i disse områdene er fortsatt betinget av at rekkefølgekrav i reguleringsplanene om tilstrekkelig 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).

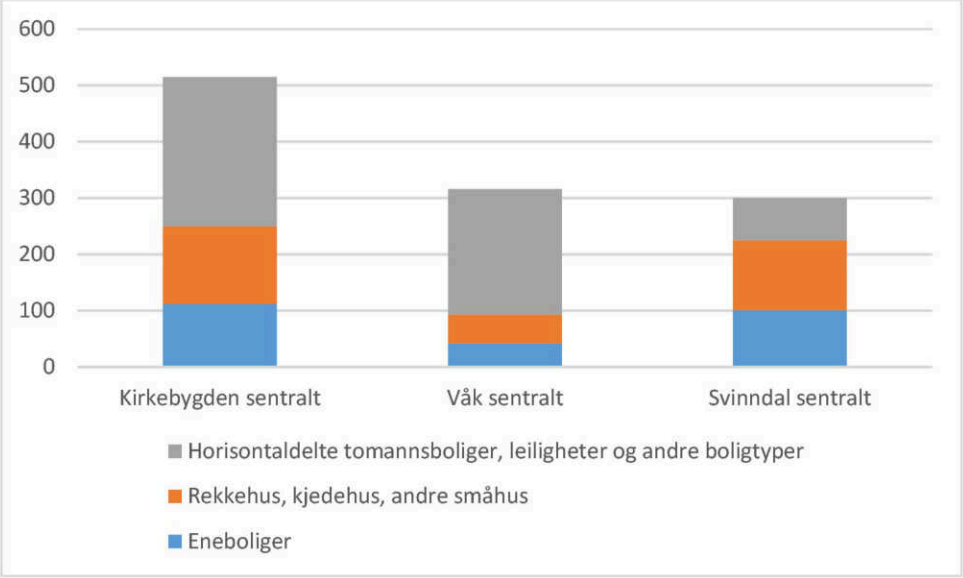
Boligreserven i kommuneplanens arealdel er i sum langt større enn både Våler kommunes vekstscenario og SSBs hovedalternativ tilsier for planperioden og også frem til 2040. Som vist over er det rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler til reguleringsplanene i Våk og Svinndal, som skyver utbyggingen ut i tid.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

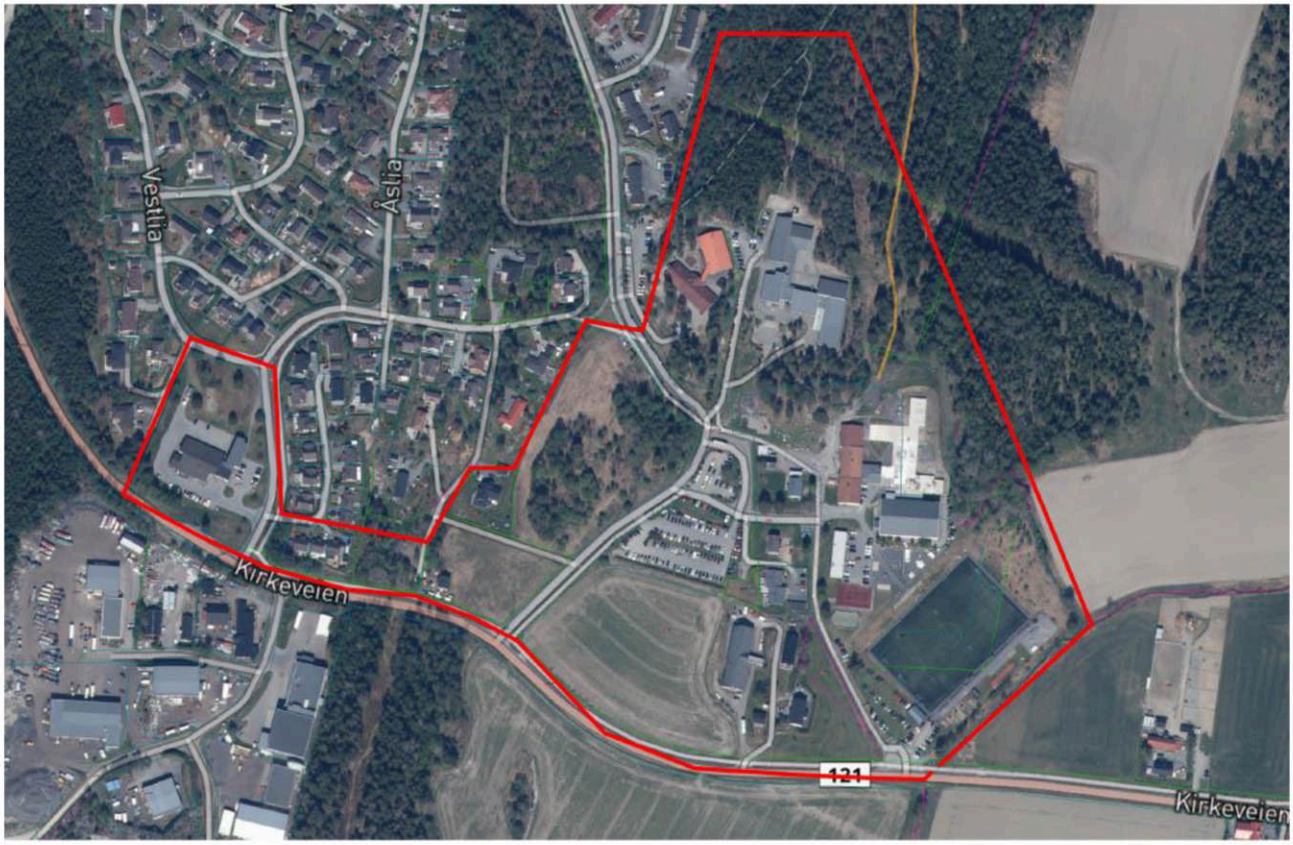
Kravene til bilparkering er tilpasset ulike boligtyper og ulike arealformål. Det er stilt krav om lademuligheter for elbiler og biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede. I tillegg er det krav til sykkelparkering mm.

## 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<br>- 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<br>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)

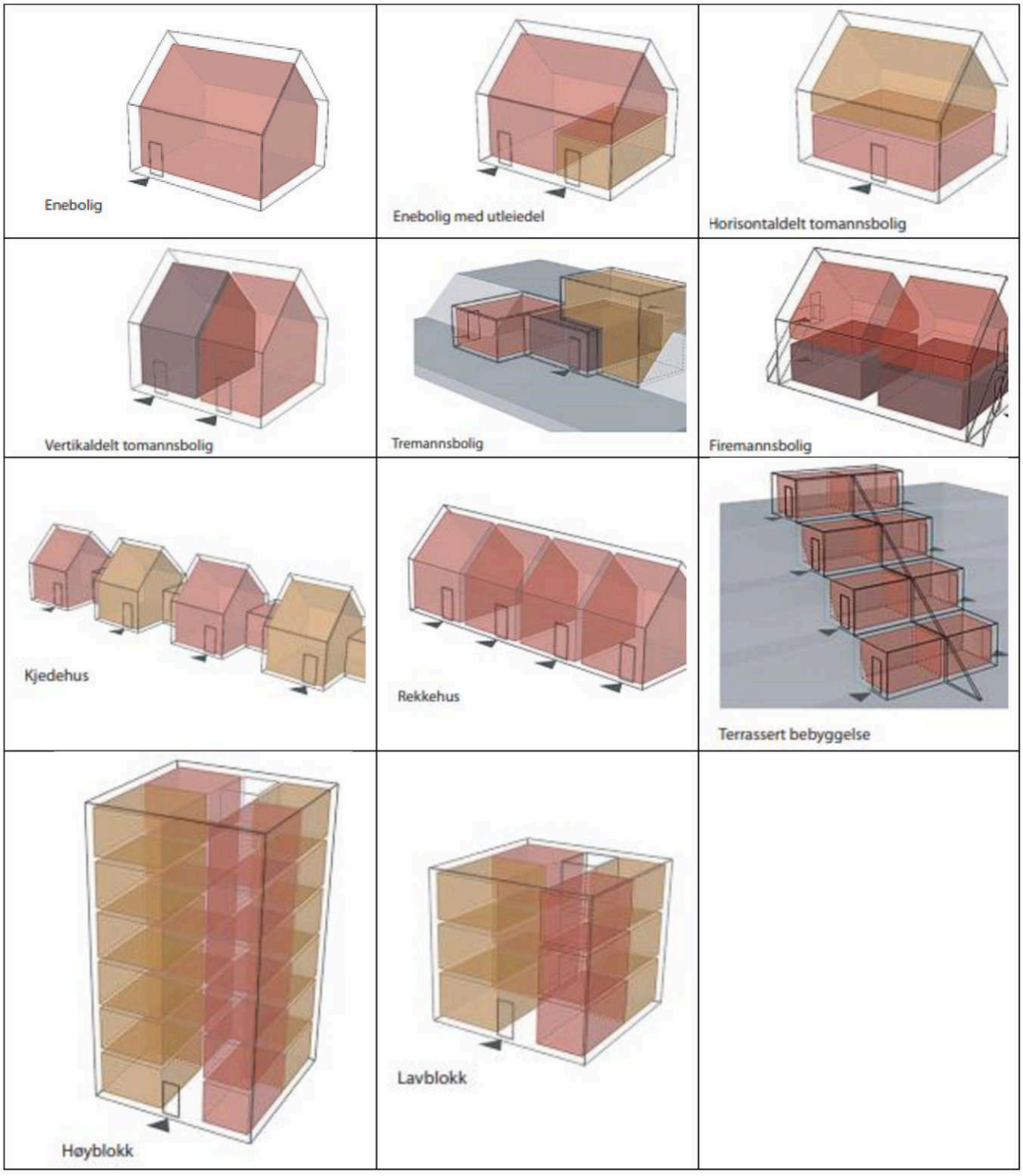
### *3.4.1. Bestemmelser for sentrumsområde H820*

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**<br>(Konsekvens = sum av verdi og omfang) | **Beskrivelse og begrunnelse**<br>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.<br><br>**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.<br><br>**Beskrivelse av 0-alternativet:** 0-alternativet består av å fortsette aktiviteten slik den foregår i dag, og ikke legge til rette for noen utvidelse. | | <br>Rød linje indikerer omsøkt areal, gult felt indikerer kommunens foreslåtte avgrensning (ca. 90 daa.)<br> |

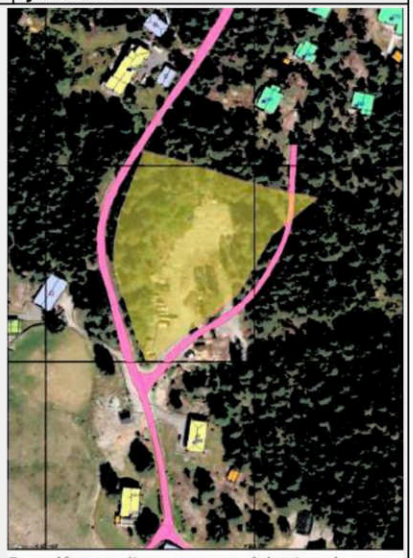
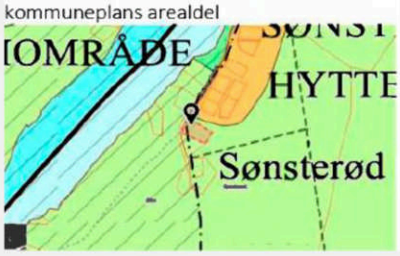
| **Tema** | **Forutsetninger/verdi** | **Konsekvens** |
|---|---|---|
| **Miljø** | | |
| Forurensning | På bakgrunn av lokalisering i skogen, antas det at forurensing i grunn eller i luft ikke er til stede. Paintballaktiviteten kan naturligvis medføre forurensing slik som forsøpling.<br>Arealet ligger 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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Klimaendringer vil ikke endre konsekvensgraden. Tiltaket vil ikke medføre større endringer i vegetasjonen i området.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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).<br><br>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.<br><br>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.<br><br>**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.<br><br>**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.<br><br>**Beskrivelse av 0-alternativet:** 0-alternativet består av å endre formålet til bolig eller alt. LNRF med spredt bolig. | | <br>Foreslått omdisponert området innebærer to enedommer avsatt til LNF i gjeldende kommuneplans arealdel<br> |

| 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.<br><br>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.<br><br>Tiltaket vil kreve at løsninger for avløp tilfredsstiller kommunale krav i arealdelen og i annet regelverk. Tiltaket ligger rett ved Sønsterød renseanlegg.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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:<br>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.<br>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.<br>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.<br>**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.

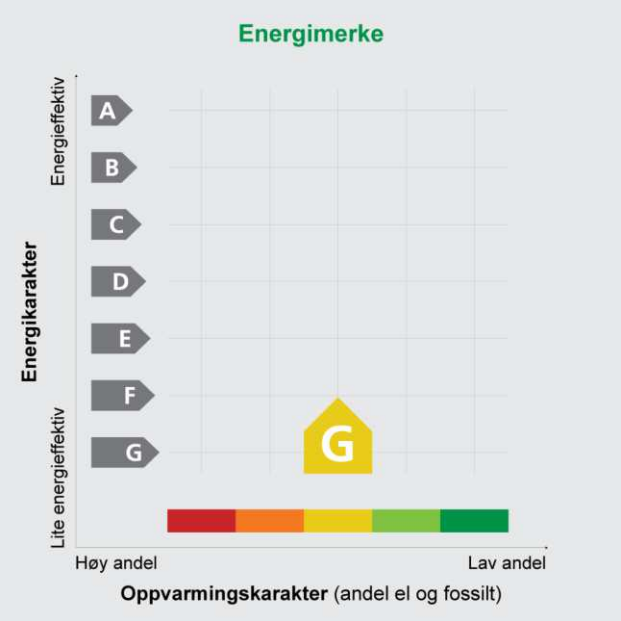
## 11. Vedlegg

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)

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Dammyr 45 |
| Postnr | 1591 |
| Sted | Sperrebotn |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 25 |
| Bnr. | 127 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-843791 |
| Dato | 04.01.2018 |




| | |
|---|---|
| Eier | Anton Moen |
| Innmeldt av | Andre Ludvigsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1977 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 150 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Olje<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Olje/parafin kjel<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Dammyr 45
Postnr/Sted: 1591 Sperrebotn
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.01.2018 20:17:27
Energimerkenummer: A2018-843791
Ansvarlig for energiattesten: Anton Moen
Energimerking er utført av: Andre Ludvigsen

Gnr: 25
Bnr: 127
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak 14: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

### Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

### Tiltak 16: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

### Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: Fyr riktig med ved

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

# 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:**
Dammyr 45, 1591 Sperrebotn
Gnr. 25, Bnr. 127, Våler (viken) kommune.

**Oppdragsnummer:**
116260050


**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