PRIVATMEGLEREN

PETLUNDTUNET 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Energiattest

Grunnbok

Nabolagsprofil

Byggetegninger / Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Petlundtunet 27, 2312 OTTESTAD

STANGE kommune

gnr. 20, bnr. 36, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1210 **Referansenummer:** JF5067

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** Faryad Daven **Vår ref:** Faryad Daven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

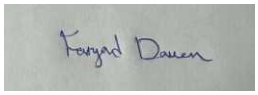
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@daven-takst-og-eiendom.no

467 18 316



Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Selveier leilighet over to plan med hoved etasje ogg loftsetasje i leilighetsbygg fra 2014. Bygget har grunnmur i betong fundamentert på ukjent byggegrunn.
Støpt plate på mark. Gulv mot grunn i bygget er av betong. Etasjeskillere i selve leiligheten er av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltakkonstruksjoner av tre tekket utvendig med takstein. Takrenner og nedløp av metall med utkast til terreng. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.
Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk.
Utgang til terrasse fra stue. Terrasse av trekonstruksjoner ved inngangsparti.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget. Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater og panel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt glattdør. Dør med glassfelt i entrè.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 29 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er prefabrikkert kabin som gjør hulltakingen ikke hennsiktsmessig. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise store variasjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 25 mm med synlig oppbrett ved terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt (bunnsvill bak dusjsone er tilgjengelig fra kott) uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kott.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med folie. Det er integrert oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og komfyrvakt samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Det er avtrekk via balansert anlegg (ut av kjøkken).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran plassert på bad i hovedetasje.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst av eier at årlig service er jevnlig utført i regi av sameie.
Oppvarming hovedsakelig med elektrisitet. Vannbåren varme i boligen via avtrekkspumpe og stedvis varme i gulv.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Leiligheten har sentral støvsuger plassert i bod i hoved etasje.
Anlegg av type NIBE plassert i bod med rørskap i prefabrikert kabin/bad. Det er opplyst av eier at årlig service er jevnlig utført i regi av sameie med service utført av Rørleggervakta Innlandet.
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.

Beskrivelse av eiendommen

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

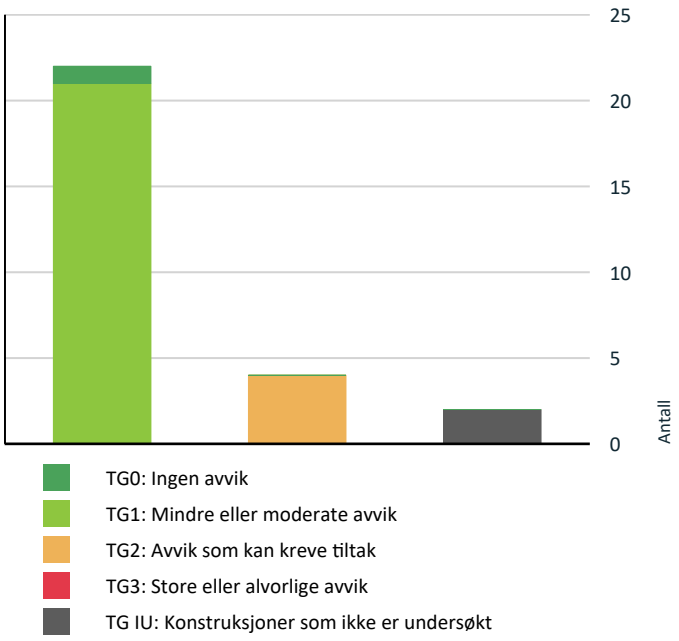
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: ferdigattest- Eier bor i boligen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at sameier er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Det er lagt nytt gulv av nåværende eier i store deler av leiligheten i 2018/2019.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2014.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk. Utgang til terrasse fra stue. Terrasse av trekonstruksjoner ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er påvist værslitasje/råte i rekkverk/stolpe i utvendig trapp. Eier opplyser at dette skal utbedres via sameiets felles forsikring, og at det er lagt i planen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Lokal utbedring må gjøres på nedre del av utvendige trapper.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater og panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt glattdør. Dør med glassfelt i entrè.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 29 mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er prefabrikkert kabin som gjør hulltakingen ikke hennsiktsmessig. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise store variasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Baderomsplate buler utover enkelte steder. Baderomsplater/panel bør ikke gå forbi bunnlist med fuge i mellom.
Baderomspanel i ene hjørne er ikke ført helt under kantlist.
Det er lite avstand til vindu fra dusjsone samt lite avstand til panel i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales for å opprettholde platenes levetid. Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig. Slike tilstander bør overvåkes.



Hjørnelist ved servant





Bunnlist i nedre del av våtromspanel

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 25 mm med synlig oppbrett ved terskel.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

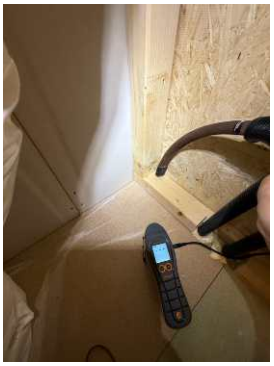
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt (bunnsvill bak dusjsone er tilgjengelig fra kott) uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra kott.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med folie. Det er integrert oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og komfyrvakt samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning generelt i god stand ut ifra alder. Det er stedvis bruksmerker/slitasje på nedre del av skuffer og i benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring kan gjøres etter behov.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg (ut av kjøkken).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran plassert på bad i hovedetasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er opplyst av eier at årlig service er jevnlig utført i regi av sameie.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming hovedsakelig med elektrisitet. Vannbåren varme i boligen via avtrekkspumpe og stedvis varme i gulv. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 2 Andre installasjoner

Leiligheten har sentral støvsuger plassert i bod i hoved etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at sentral støvsuger ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak kan gjøres etter behov.

TG 1 Vannbåren varme

Anlegg av type NIBE plassert i bod med rørskap i prefabrikert kabin/bad. Det er opplyst av eier at årlig service er jevnlig utført i regi av sameie med service utført av Rørleggervakta Innlandet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

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

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for el.installasjon i leilighet, prosjektert av utbygger mm. fra 2014 utført av Svensgaard Installasjon AS samr samsvarserklæring for installasjon av måler.

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

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?
    Nei



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Utvendig bod brukes til lagring.

Byggeår

2014

Kommentar

Antatt etter byggeår til boligen.

Standard

Normal enkel standard på utvendig bod.

Vedlikehold

Utvendig bod er ikke vurdert i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

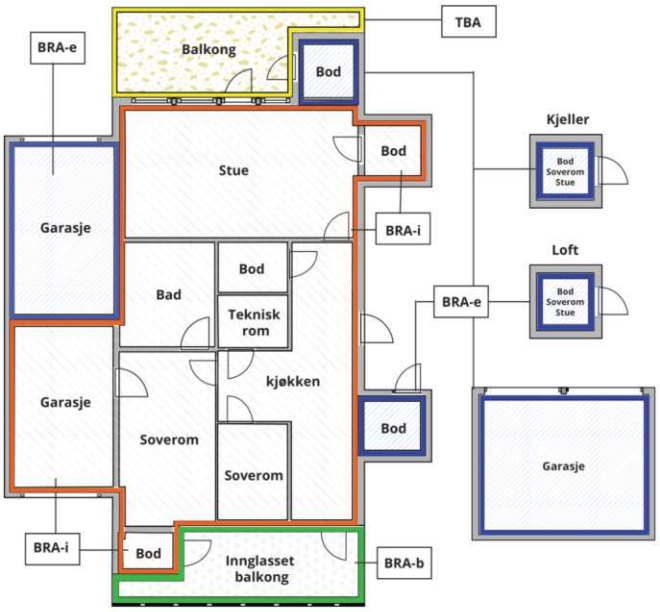
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	71			71	16		71
Loftsetasje	41			41		16	57
SUM	**112**				**16**	**16**	**128**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, kjøkken, stue m/trapp, bod, bad, 2 soverom		
Loftsetasje	Stue m/trapp, bad, bod/walk-in closet, soverom		

Kommentar

Deler av areal i loftsetasje er tatt med som areal ved lav himlingshøyde grunnet skråhimlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres.

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod i felles bodanlegg hører ifølge eier til leiligheten, og er dermed tatt med som BRA-e.
Det er opplyst av eier at det medfølger carportplass i felles carportanlegg. Carport er imidlertid ikke måleverdig areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Yvonne Sandberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	20	36		58	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Petlundtunet 27

Hjemmelshaver
Sandberg Yvonne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig område på Ottestad med kort avstand til blant annet flere butikker, barnehager, barneskoler og ungdomsskole på Ottestad.
Det er ca.5,5 km fra eiendommen til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Videre er det ca.3,5 km fra eiendommen til Vikasenteret på Ottestad. Gode turmuligheter fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkveg i sameie koblet til offentlig veg. Vegadkomsten er antatt sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse etter detaljregulering Petlundtunet.
Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan for Ottestad og kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Aktuelle planer:
Petlundtunet med planid 273. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 29.10.2012.
Kommunedelplan for Ottestad med planid 200801. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.08.2011.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering med planid 2026001. Status: Planforslag.

Om tomten

Felleseie tomt for sameie som er opparbeidet med blant annet plen. Felleseie tomt ellers av blant ennet sameiets bygninger, asfalterte adkomstarealer og parkeringsplasser. Det er opplyst av eier at det medfølger carportplass i felles carportanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
2013/164817-9/200 ERKLÆRING/AVTALE
26.02.2013 Bestemmelse om drift og vedlikehold av gang- og sykkelvei
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:20 BNR:36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
2013/198950-1/200 SEKSJONERING
08.03.2013 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 58
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 112/5278

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremvist/fremlagt ved befaring. Hvis egenerklæring ikke er fremlagt, er det avvik ihht. instrukser. Det oppfordres at egenerklæring utfylles og fremlegges av oppdragsgiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

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

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

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

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260028

Selger 1 navn
Yvonne Sandberg

Gateadresse
Petlundtunet 27

Poststed	Postnr
OTTESTAD	2312

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260028

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av balansert ventilasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 320260028

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne Sandberg	1fe0be99be180ad41ae1d b7639a47878b00c159f	04.03.2026 11:30:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260028

- 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 36, Seksjonsnr 58	**Kommune:**	3413	Stange
Adresse:				
Veiadresse:	Petlundtunet 27, gatenr 1282	**Grunnkrets:**	316	Petlund
(fra bruksenhet)	2312 Ottestad	**Valgkrets:**	1	Ottestad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010401	Ottestad
		Tettsted:	1001	Hamar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.03.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	112/5 278
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	17 521,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3413/20/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3413/20/36/0/1	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/2	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/3	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/4	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/5	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/6	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/7	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/8	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/9	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/10	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/11	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/12	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/13	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/14	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/15	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/16	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/17	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/18	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/19	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/20	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/21	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/22	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/23	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/24	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/25	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/26	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/27	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/28	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/29	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/30	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/31	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/32	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/33	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/34	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/35	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/36	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/37	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/38	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/39	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/40	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/41	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/42	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/43	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/44	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/45	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/46	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/47	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/48	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/49	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/50	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/51	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/52	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/53	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/54	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/55	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/56	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/57	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/58	0,0

Seksjonering	Forretning:	05.03.2013	Avgiver	3413/20/36	-1 393,5
	Matrikkelført:	05.03.2013	Etablert/Endret	3413/20/36/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3413/20/36/0/58	0,0
			Mottaker	3413/20/36/0/1	41,5
			Mottaker	3413/20/36/0/2	48,0
			Mottaker	3413/20/36/0/3	48,8
			Mottaker	3413/20/36/0/4	48,9
			Mottaker	3413/20/36/0/5	50,0
			Mottaker	3413/20/36/0/11	50,5
			Mottaker	3413/20/36/0/12	51,0
			Mottaker	3413/20/36/0/13	49,3
			Mottaker	3413/20/36/0/14	50,0
			Mottaker	3413/20/36/0/15	43,4
			Mottaker	3413/20/36/0/21	42,3
			Mottaker	3413/20/36/0/22	51,0
			Mottaker	3413/20/36/0/23	51,8
			Mottaker	3413/20/36/0/27	41,9
			Mottaker	3413/20/36/0/28	48,6
			Mottaker	3413/20/36/0/29	48,9
			Mottaker	3413/20/36/0/30	50,2
			Mottaker	3413/20/36/0/31	50,2
			Mottaker	3413/20/36/0/37	49,3
			Mottaker	3413/20/36/0/38	49,2
			Mottaker	3413/20/36/0/39	51,1
			Mottaker	3413/20/36/0/40	42,8
			Mottaker	3413/20/36/0/41	43,0
			Mottaker	3413/20/36/0/42	49,6
			Mottaker	3413/20/36/0/49	42,9
			Mottaker	3413/20/36/0/50	51,4
			Mottaker	3413/20/36/0/51	49,3
			Mottaker	3413/20/36/0/52	49,8
			Mottaker	3413/20/36/0/53	49,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Petlundtunet 27	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	430,0	Rammetillatelse:	05.11.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	910,0	Igangset.till.:	09.01.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.09.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	910,0	Midl. brukstil.:	14.11.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300331977			Antall etasjer:	3

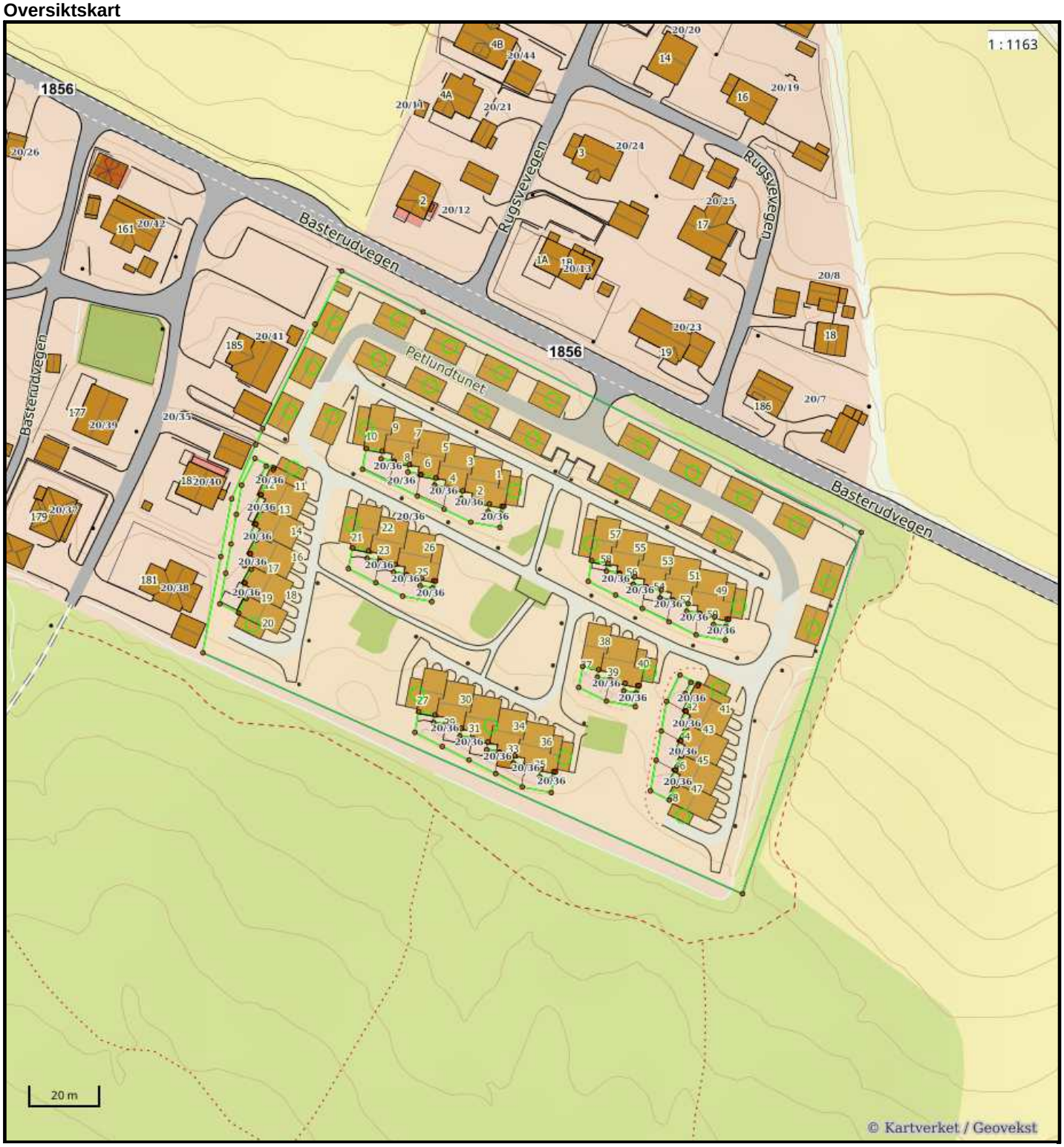
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		355,0		355,0		430,0		430,0
H02	5		355,0		355,0				
H03			200,0		200,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



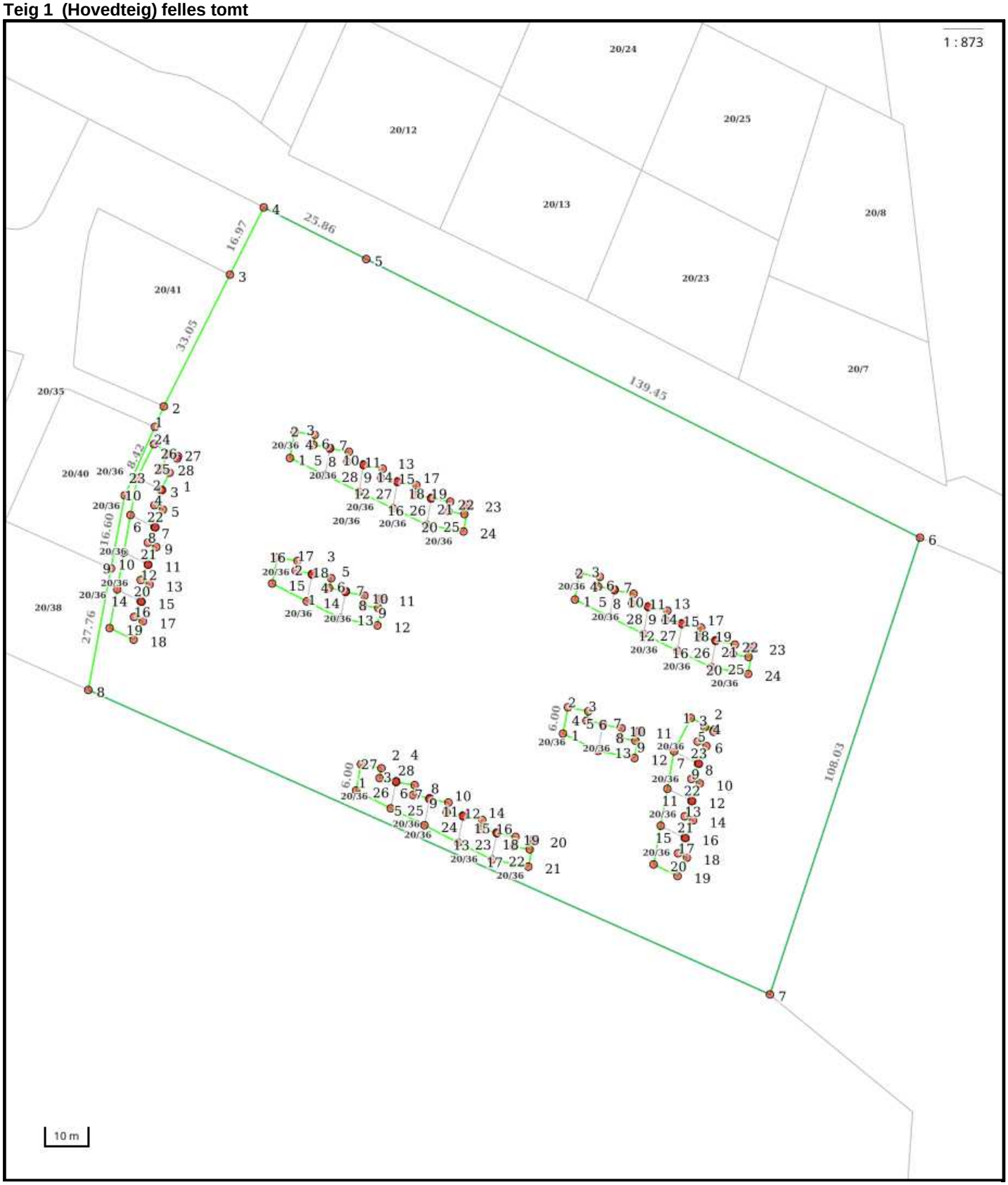
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 17 521,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 631,18	616 958,20	5,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 739 636,01	616 959,82	33,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 739 666,77	616 971,91	16,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 739 682,56	616 978,12	25,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 739 673,09	617 002,18	139,45m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 739 622,14	617 131,99	108,03m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 739 516,87	617 107,71	168,04m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 739 571,03	616 948,64	27,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
9	6 739 598,67	616 951,27	16,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 739 615,20	616 952,83	16,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 601,56	616 996,49	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 601,36	616 996,47	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 600,95	617 000,80	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 598,76	617 000,58	3,81m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 598,39	617 004,37	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 598,19	617 004,35	4,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 597,78	617 008,66	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 595,59	617 008,43	3,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 595,24	617 012,02	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 597,43	617 012,24	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 597,38	617 012,74	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
12	6 739 591,41	617 012,16	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 739 592,22	617 003,77	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 739 595,35	616 995,88	8,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 739 598,59	616 987,73	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 739 604,56	616 988,32	4,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
17	6 739 604,12	616 992,92	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 601,93	616 992,71	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 570,99	617 056,03	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 576,96	617 056,60	4,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 739 576,53	617 061,19	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 574,34	617 060,98	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 573,99	617 064,76	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 573,79	617 064,74	4,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 573,39	617 069,04	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 571,20	617 068,83	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 570,87	617 072,41	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 573,06	617 072,62	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 573,02	617 073,12	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

12	6 739 567,04	617 072,56	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 739 567,82	617 064,18	8,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 601,21	617 055,89	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 739 607,19	617 056,38	4,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 739 606,79	617 061,02	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 604,60	617 060,84	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 604,28	617 064,62	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 604,08	617 064,61	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 603,71	617 068,94	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 601,51	617 068,75	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 601,19	617 072,54	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 600,99	617 072,52	4,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 600,62	617 076,86	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 739 598,43	617 076,67	3,79m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 739 598,10	617 080,45	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 739 597,90	617 080,44	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 739 597,53	617 084,77	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 739 595,34	617 084,58	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 739 595,02	617 088,37	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 594,82	617 088,35	4,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 739 594,45	617 092,67	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 739 592,26	617 092,48	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 739 591,95	617 096,07	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 739 594,14	617 096,25	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 739 594,10	617 096,75	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 739 588,12	617 096,24	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 739 588,84	617 087,84	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 739 591,91	617 079,92	8,48m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 739 594,97	617 072,01	8,49m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 739 598,04	617 064,09	8,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 557,32	617 015,75	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 556,96	617 019,53	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 556,76	617 019,51	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 556,36	617 023,84	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 554,17	617 023,63	3,81m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 553,81	617 027,42	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 553,61	617 027,40	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 553,21	617 031,73	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 551,02	617 031,52	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 550,66	617 035,30	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 550,46	617 035,28	4,36m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 739 550,06	617 039,62	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 739 547,87	617 039,41	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 739 547,51	617 043,19	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 739 547,31	617 043,17	4,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 739 546,91	617 047,48	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 739 544,72	617 047,27	3,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 544,38	617 050,86	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 739 546,57	617 051,07	0,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 739 546,53	617 051,56	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
21	6 739 540,55	617 051,00	8,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

22	6 739 541,34	617 042,60	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 739 544,47	617 034,71	8,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 739 547,60	617 026,83	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 739 550,73	617 018,94	8,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 739 553,97	617 010,78	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 739 559,94	617 011,34	4,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
28	6 739 559,51	617 015,95	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 627,04	616 989,16	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 739 633,02	616 989,64	4,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 739 632,65	616 994,26	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 630,46	616 994,08	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 630,16	616 997,87	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 629,96	616 997,85	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 629,61	617 002,19	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 627,42	617 002,01	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 627,12	617 005,80	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 626,92	617 005,79	4,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 626,57	617 010,12	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 739 624,38	617 009,95	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 739 624,08	617 013,74	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 739 623,88	617 013,72	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 739 623,53	617 018,06	2,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 739 621,34	617 017,88	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 739 621,04	617 021,67	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 620,84	617 021,65	4,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 739 620,50	617 025,97	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 739 618,30	617 025,80	3,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 739 618,02	617 029,38	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 739 620,21	617 029,56	0,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 739 620,17	617 030,06	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
24	6 739 614,19	617 029,58	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 739 614,86	617 021,18	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 739 617,88	617 013,24	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 739 620,90	617 005,31	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 739 623,92	616 997,37	8,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 577,14	617 084,30	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 739 574,96	617 089,90	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 739 574,50	617 089,72	2,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 575,29	617 087,66	3,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 571,94	617 086,36	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 571,14	617 088,41	4,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 567,11	617 086,84	0,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 567,03	617 087,03	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 563,49	617 085,65	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 562,70	617 087,70	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 558,64	617 086,13	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 739 558,57	617 086,32	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 739 555,03	617 084,94	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

14	6 739 554,23	617 086,99	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 739 550,18	617 085,41	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 739 550,11	617 085,60	3,81m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 739 546,56	617 084,23	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 545,77	617 086,28	4,61m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 739 541,47	617 084,61	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
20	6 739 543,62	617 079,01	8,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 739 552,36	617 079,77	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 739 560,82	617 080,51	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 739 569,28	617 081,25	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 621,26	616 962,49	4,32m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 617,24	616 960,91	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 617,17	616 961,10	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 613,63	616 959,71	2,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 612,83	616 961,75	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 608,78	616 960,16	0,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 608,70	616 960,35	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 605,17	616 958,96	2,19m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 604,36	616 961,00	4,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 600,32	616 959,41	0,21m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 739 600,24	616 959,60	3,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 739 596,71	616 958,21	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 739 595,90	616 960,26	4,35m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 739 591,85	616 958,66	0,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 739 591,78	616 958,85	3,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 739 588,24	616 957,46	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 739 587,44	616 959,51	4,63m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 739 583,13	616 957,81	5,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
19	6 739 585,32	616 952,23	8,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 739 594,05	616 953,08	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 739 602,51	616 953,83	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 739 610,97	616 954,58	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 739 619,43	616 955,33	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 739 627,27	616 958,41	5,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 739 625,08	616 963,99	0,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
26	6 739 624,61	616 963,81	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 739 625,41	616 961,76	3,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 739 622,06	616 960,44	2,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

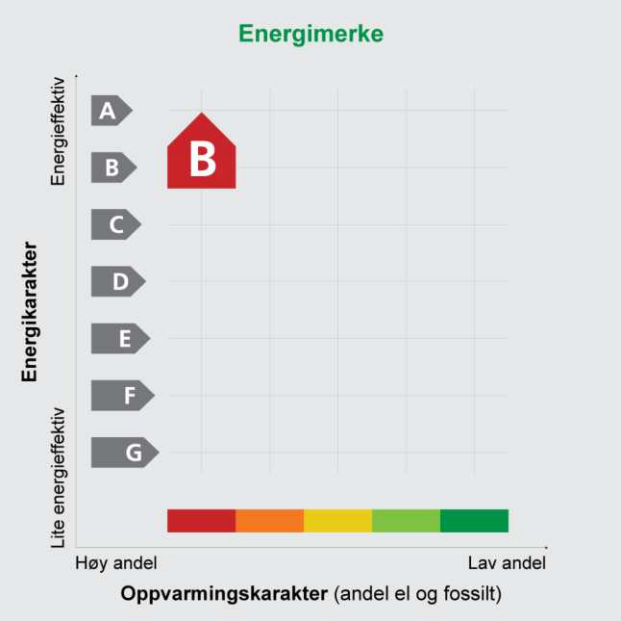
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ENERGIATTEST

Adresse	Petlundtunet 27
Postnr	2312
Sted	OTTESTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	20
Bnr.	36
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	300331977
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-920962
Dato	28.08.2018



Innmeldt av	RYBERG CHRISTIAN

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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:	Rekkehus
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra ventilasjonsluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

Du har søkt på: Knr.: 3413 Gnr.: 20 Bnr.: 36 Fnr.: Snr.: 58

Adresse(r):

Gateadresse:	Petlundtunet 27
Gatenr:	1282
Kommune:	STANGE
Postkrets:	2312 OTTESTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.03.2026 kl. 09.48

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/74096-1/200 17.01.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 950 000 Omsetningstype: Fritt salg SANDBERG YVONNE F.NR: 021271 45477

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/74124-1/200 17.01.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 000 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2025/659984-1/200 11.06.2025 21:00 ** NEDKVITTERING

BELØPET ER NEDKVITTERT
TIL:
Beløp: NOK 2 150 000

2025/705864-1/200 20.06.2025 14:21 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 433 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2013/164817-9/200 26.02.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gang- og sykkelvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3413 GNR: 20 BNR: 36

GRUNNDATA

2013/198950-1/200 08.03.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/5278

2020/1536380-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0417 GNR: 20 BNR: 36
FNR: 0 SNR: 58

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/429408-58/200 29.05.2013 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3413 GNR: 20 BNR: 1
Bestemmelse om avskjæringsgrøft og vedlikehold av denne.

2013/947416-1/200 04.11.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3413 GNR: 20 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3413 GNR: 21 BNR: 1
Bestemmelse om gang- og sykkelvei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Petlundtunet 27

Nabolaget Arstad/Maihaugen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hoberg skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	13 min 1.2 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	7 min 7.3 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	11 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillebo Linje 688	3 min 0.2 km
Ilseng stasjon Linje R60	6 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Holmlund barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 0.9 km
Hoberg barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.7 km
Bekkelaget barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ottestad	17 min
Kiwi Ottestad	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vikasenteret	5 min
Boots apotek Vikasenteret	5 min
Hamar Vinmonopol	10 min

SPORT

Hoberg skole	13 min
Høgvollvegen ball-løkke	16 min
Spenst Ottestad	3 min
PDL Center Hamar	7 min

«Stille, rent og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Skatteetaten

Dato
05.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ARBRESH VITIJA
Nervegen 12 H0101
2312 OTTESTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3413 STANGE

Gnr 20 Bnr 36 Fnr 0 Snr 58

Eiendommens adresse:

Petlundtunet 27, 2312 OTTESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 746 161
Som sekundærbolig:	kr 2 984 645

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

25.09.12 TFHK

E-7



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør

Sak
423/2012
Plan-, bygg- og
miljøtjenesteavdelingen

Storgata

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

Gj.snittlig planert terreng
Eksisterende terreng

Petlundtunet
Stange kommune

Trysilhus AS

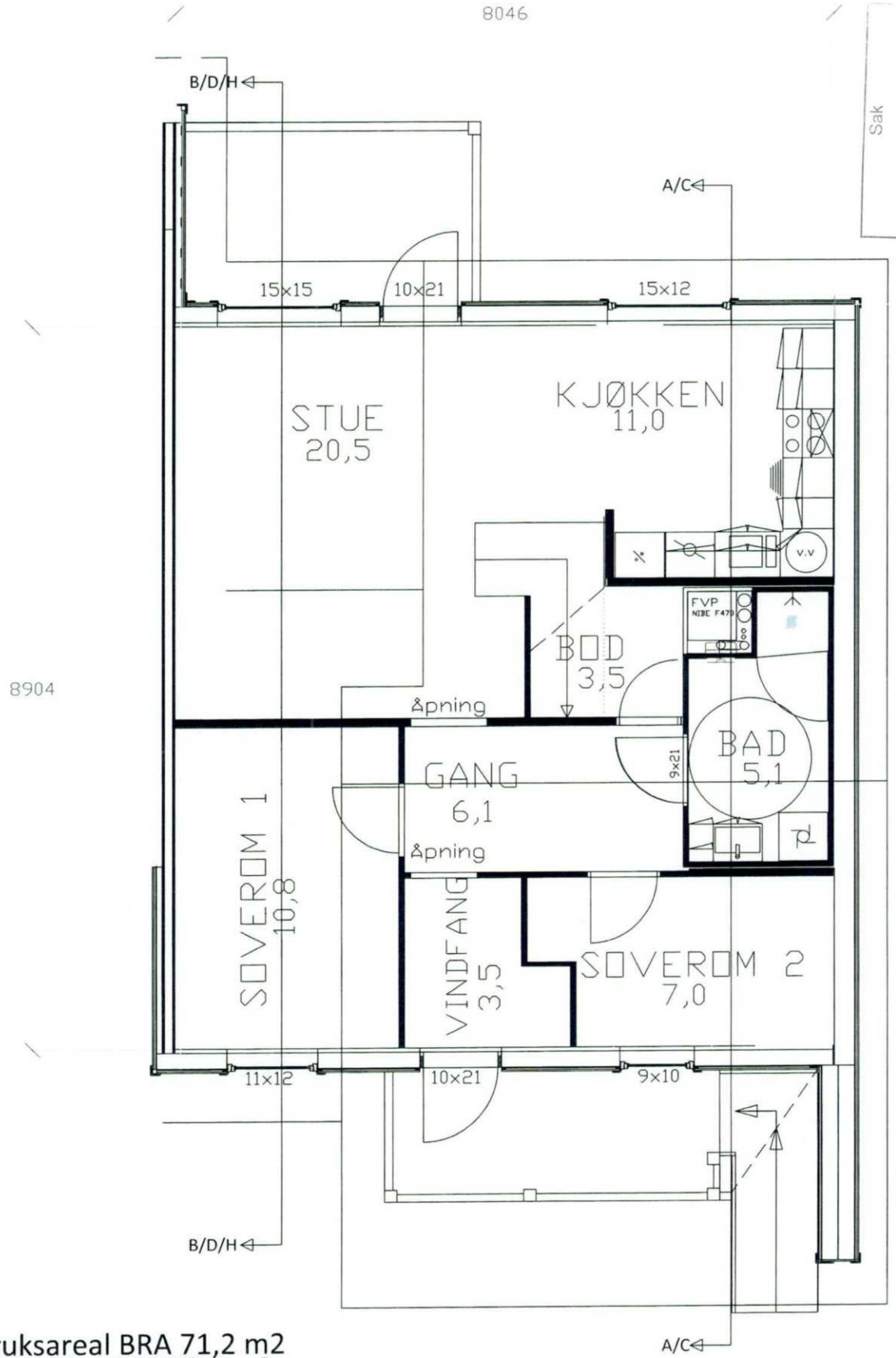
FASADER HUS 7

Dato	03.09.12
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	
Målestokk:	1:200 - A3
Tegning nr.	4098–700
Rev.	

25.09.12 TFHK

E-16

Sak 423/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
S. Gyndaur



Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,0 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Petlundtunet

Stange kommune

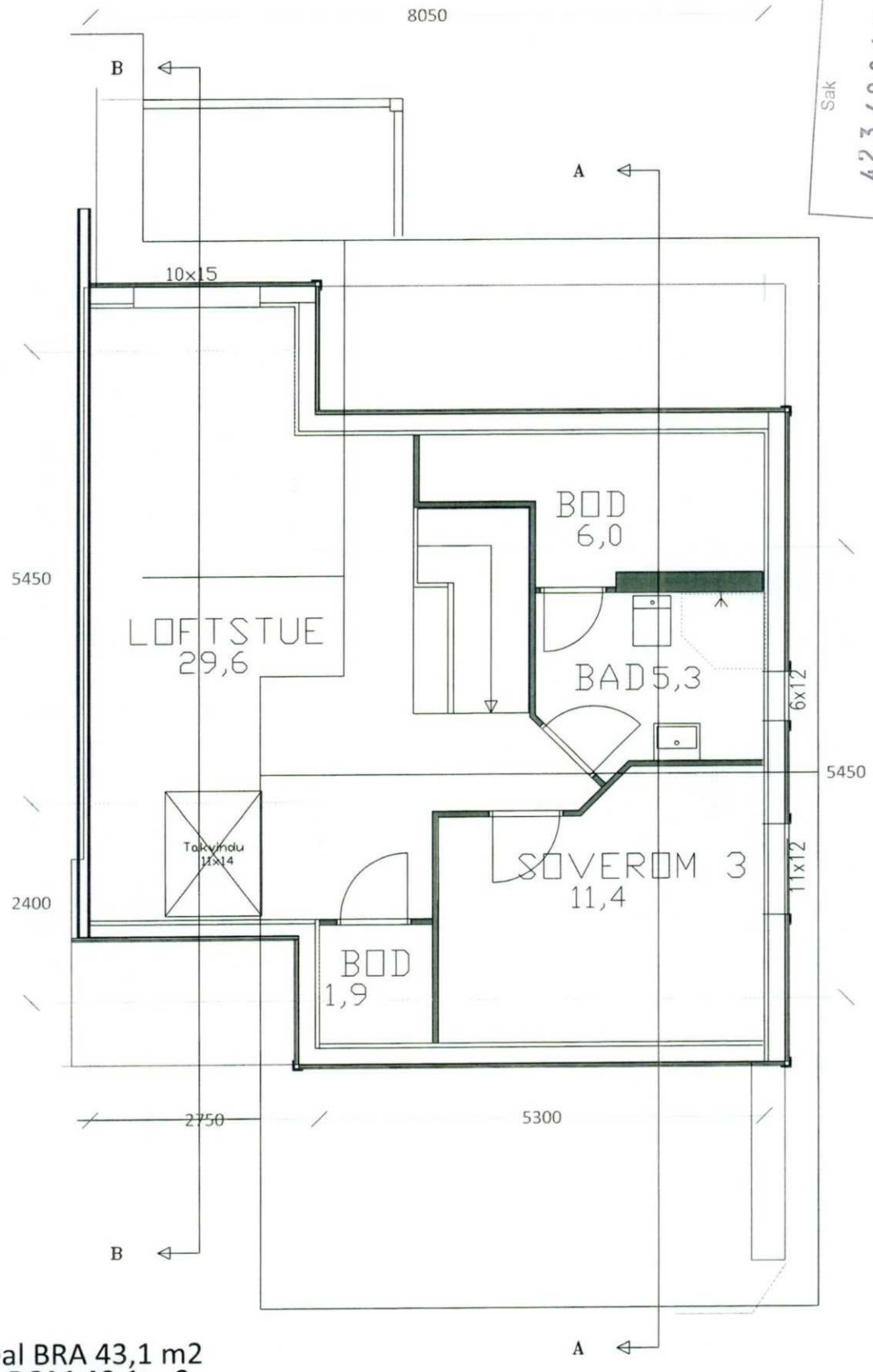
Planløsning 2.etg hus 1,3,4,6 og 7
Seksjon 10,26,36,48 og 58

Dato	17.09.12
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	4098 - v12c
Rev.	

25.09.12 tfhk

E-22

Sak 423/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Signatur



Bruksareal BRA 43,1 m2
Areal P-ROM 40,1 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.
A.	Rettet BRA og P-rom	24.09.12	TFHK

Petlundtunet

Stange kommune

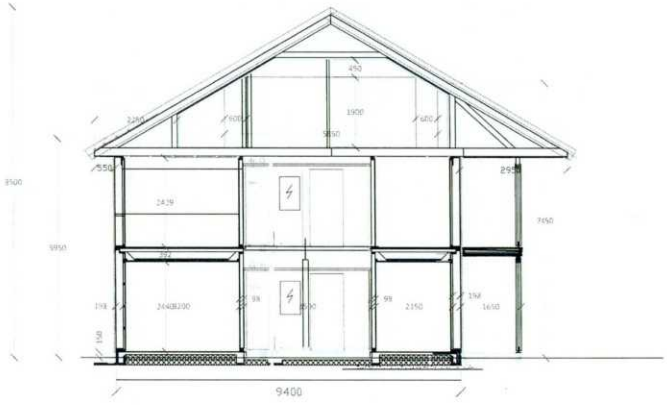
Planløsning 3. etg. hus 1,3,4,6 og 7
Seksjon 10,26,36,48 og 58

Dato	17.09.12
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. 4098 - v13c	Rev. A.

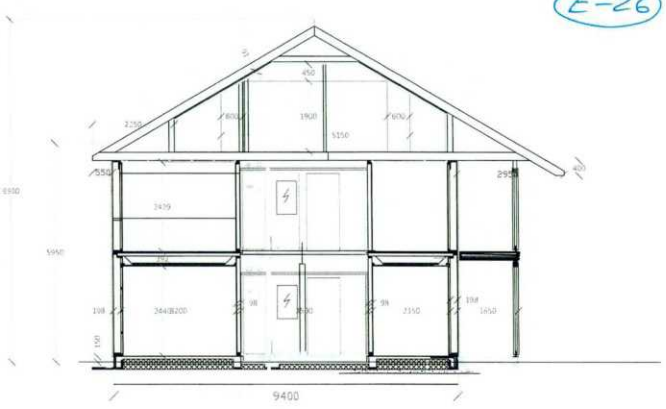
25.09.12 TFHK

E-26

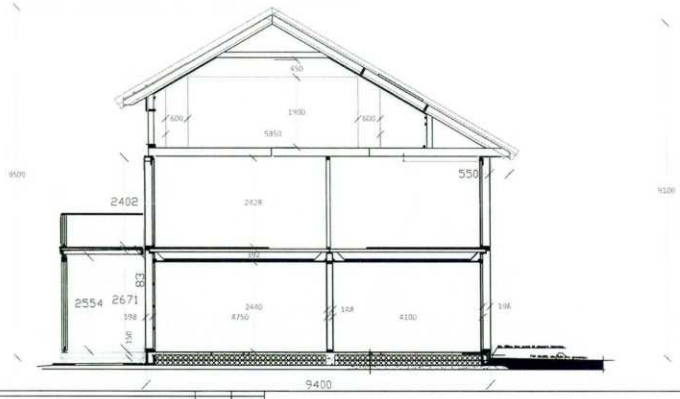
SNITT A - A



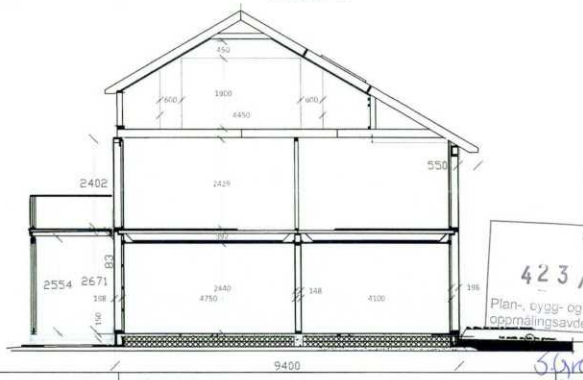
SNITT C - C



SNITT B - B



SNITT D - D



Sak
423/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Petlundtunet
Stange kommune

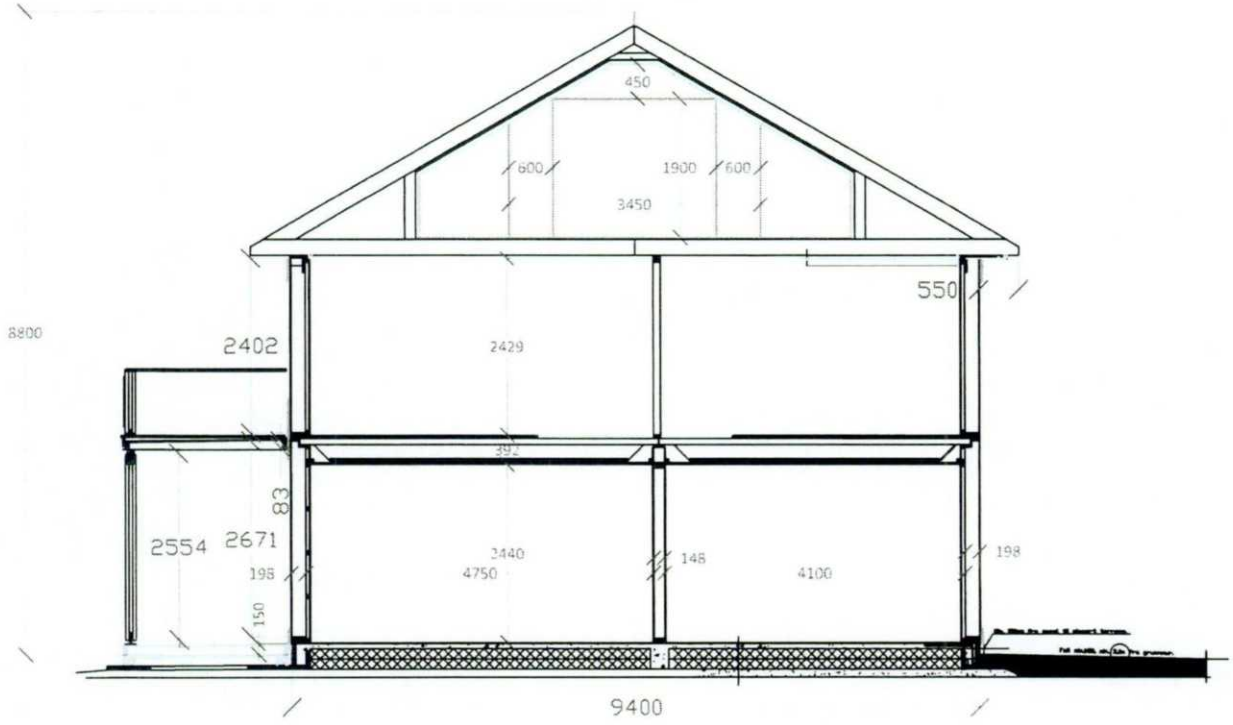
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D
Hus 1 - 7

Dato	20.09.2012
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	4098-104a
Rev.	

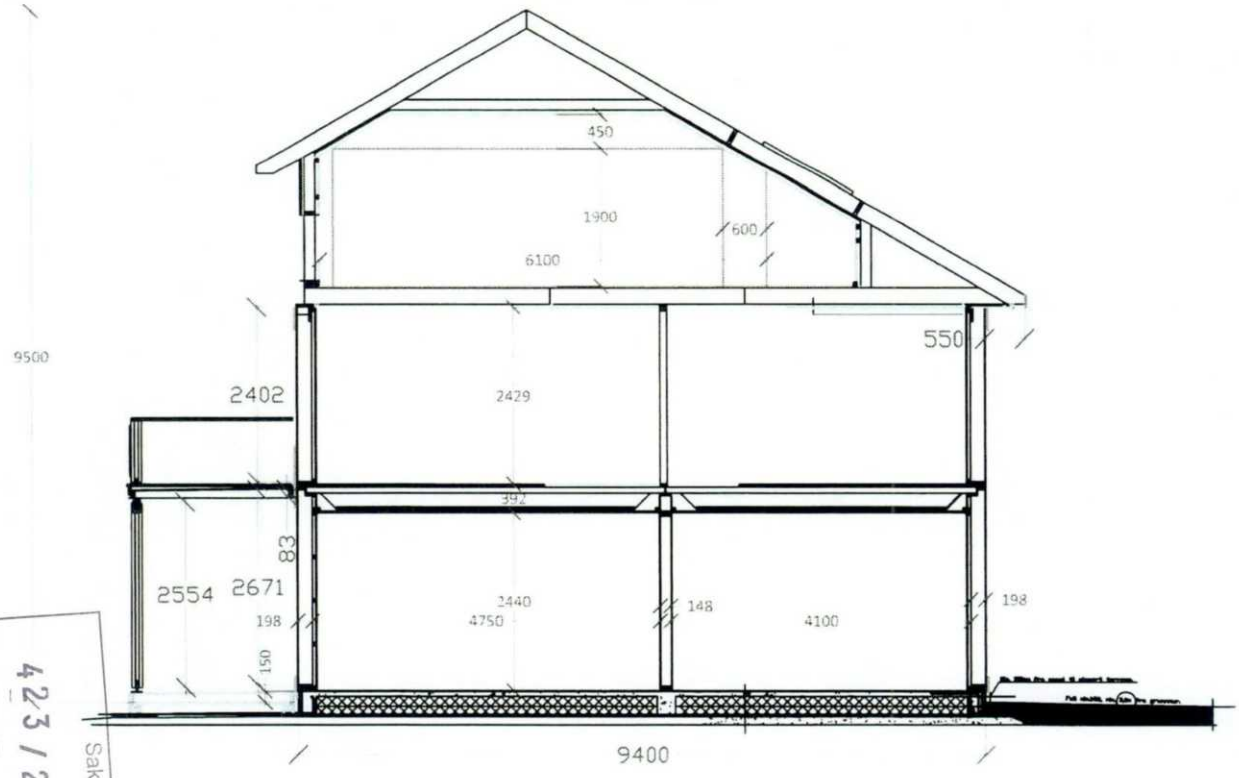
25.09.12 tfhk

E-27

SNITT E - E



SNITT H - H



Sak
423/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Petlundtunet
Stange kommune

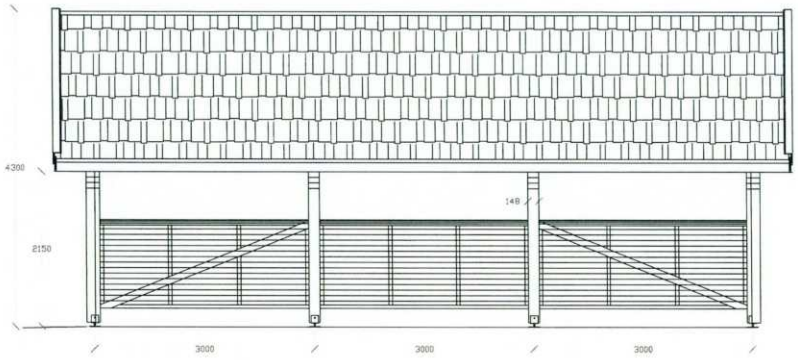
SNITT E-E og H-H
Hus 1 - 7

TRYSILHUS AS

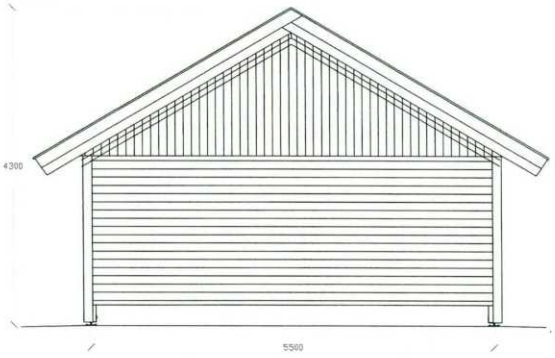
Dato	20.09.2012
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A4
Tegning nr. 4098-104b	Rev.

25.09.12 tfhk

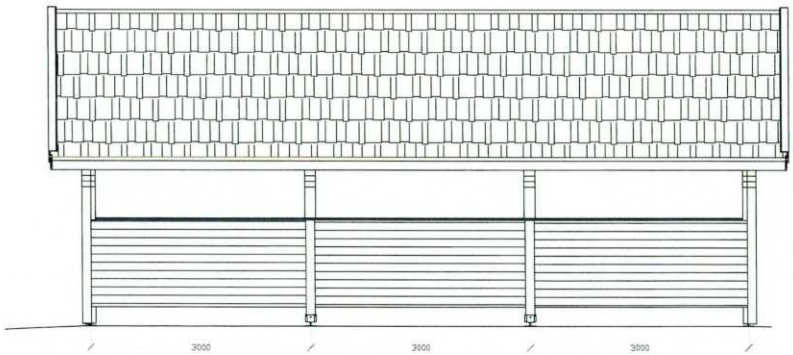
E-28



Fasade innkjøringsside



Fasade gavel



Fasade bakside carporter

Sak
423/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
S. Grindalen

Dato: 24.08.12 godkjent: Sign: Målestokk

Tegnet av: TFHK 1:50

TRYSIL FLERFAMILIE

Erstatning for:

FASADER CARPORTER 3 plasser

Petlundtunet

Tegningsnummer: 4098 - 904

Henvisning: Beregning: Gruppe:

Stange kommune

12/4217 - 41

Stange Kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10
Ansvarlig søker Trysilhus AS	Tiltakshaver Trysilhus Nordøst AS Postboks 323, Bragernes, 3001 Drammen

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr
Petlundtunet 1-58	20/36 snr. 1-58

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art	Bygningsnummer:
- Rekkehus - 58 leiligheter i 7 bygg m/ tilhørende sportsboder - 21 carporter (63 plasser)	300 331 843, 300 331 890, 300 331 894, 300 331 977, 300 332 028, 300 331 970, 300 332 007

Vedtaket fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Stange kommune, Bygg- og oppmåling	09.01.2013	13/9

Merknader

Ferdigattesten utstedes med bakgrunn i framlagt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. Pbl § 21-10. For tiltak som krever uavhengig kontroll er det framlagt dokumentasjon for utført sluttkontroll, jfr. Pbl § 24-2. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1)

Leilighetene med adresse Petlundtunet 4, 6, 8, 12, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 39 og 48 er utført med innredet loft. De resterende leilighetene er utført med kaldloft i tråd med byggesøknaden. Fremtidig innredning av loft i disse leilighetene må søkes gjennom egen byggesak.

Det forelå et avvik ifm. vannprøve etterspurt av Kommunalteknikk. Ny vannprøve ble tatt og analysert i 2015, og er oversendt Kommunalteknikk. Avviket er nå lukket.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stange	09.09.2015	Håvard Haugnes Håvard Haugnes

Kopi sendt til

Stange kommune

Trysilhus AS
Kommunalteknikk
Eiendomsskattekontoret
Hedmarken Brannvesen
HIAS IKS

Stange kommune

Kommuneplan
Arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER 4

Formål 4

1. Virkeområder 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Krav om områdeplaner 4
4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan 5
5. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner 5
6. Innholdet i utbyggingsavtaler 6
7. Krav til nærmere angitte løsninger 6
8. Krav knyttet til forurensing fra spredt avløp og virksomheter uten innlagt vann 9
9. Rekkefølgekrav ved tiltak 10
10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting 11
11. Utnyttelse av boligmassen 12
12. Byggegrenser 12
13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer 14
14. Parkering 20
15. Skilt og reklame 21
16. Utomhusplan 21
17. Støy og miljø 22
18. Naturmiljø 23
19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning 24
20. Midlertidige anlegg og flyttbare konstruksjoner og anlegg 25
21. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett 26
22. Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 26
23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner 27

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL 30

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11 30

24. Bebyggelse og anlegg 30
25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF 30
26. Spredt boligbebyggelse nåværende §§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11, nr. 2 32
27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig 33

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER 34

Jf. pbl. §§ 11-7, nr. 1, 2, 3, 4 og 5, 11-10 og 11-11 34

28. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7, nr. 1) 34

29. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7, nr. 2) 42

30. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, NR. 5) 47

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER 50

Jf. Pbl. § 11-8 50

31. Sikringssoner 50

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder 51

33. Faresoner 52

34. Sone med særlige krav til infrastruktur 53

35. Sone med særlige hensyn friluftsliv, landskap, naturmiljø og kulturmiljø 53

36. Sone for båndlegging 55

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer 56

38. Sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde – H910 57

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 58

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3 58

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER

Formål

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel (2023-35), samtidig som planen ivaretar statlige og regionale føringer.

Samfunnsdelen fastslår fire arealstrategiske punkter for å oppnå målsetning om befolkningsvekst og samfunnsutvikling:

- Satsning på tettstedene langs IC- strekningen
- Kulturlandskapet og Mjøsa
- Utvikle Romedal til et tettsted for Stange øst
- Tettstedsutvikling: målsettinger og muligheter

Kommuneplanens arealdel skal også bidra at vi får gode og effektive plan- og byggesaksprosesser.

1. Virkeområder

§ 11-6

1.1. Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Stange kommune. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner framkommer i § 5.

2. Krav om reguleringsplan

§ 11-9, nr. 1

2.1 Områder avsatt til utbyggingsformål, må være omfattet av eksisterende eller ny reguleringsplan før utbygging kan skje. Unntak fra dette kravet fremkommer av bestemmelser under punkt 4, bestemmelser til bestemte arealformål i kapittel 2 og 3.

3. Krav om områdeplaner

§ 11-9, nr.1

3.1 Det er krav om utarbeidelse av områdeplaner i alle områder omfattet av hensynssonene H810[1] og H820[2]. I kapittel 4 fremgår det hva som skal legges vekt på ved planlegging i områder omfattet av slike hensynssoner.

3.2 Kommunen kan ved behov stille krav til utarbeidelse av områdeplaner og angi avgrensning for å sikre tilstrekkelig samordnet planlegging.

[1] Hensynssone H810 benyttes der det er besluttet at planlegging av flere eiendommer må skje samtidig.
[2] Hensynssone H820 benyttes der det skal planlegges for flere eiendommer samtidig og/eller der det er behov for omforming til ny bruk av areal.

4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan

§ 11-10, nr. 1

4.1 Kommunen kan ved skjønn, i henhold til retningslinjen under, beslutte at reguleringsplan ikke er nødvendig å utarbeide for enkelte tiltak. Kommunen kan i nødvendig utstrekning knytte vilkår til slikt unntak.

Retningslinje:

Unntak for en plikt til å utarbeide reguleringsplan forutsetter at en reguleringsplan ikke gir vesentlig bedre løsninger eller bedre beslutningsgrunnlag for god og hensiktsmessig utnyttelse av bygge- og anleggsområder. Dette gjelder tiltak som:

- *innordner seg omkringliggende bebyggelse, struktur og landskap,*
- *har små eller ingen negative konsekvenser,*
- *berører få interessenter,*
- *som ikke har betydning for nasjonale og regionale interesser eller nasjonal politikk,*
- *er i samsvar med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
- *ikke fører til omdisponering av dyrkbar jord*
- *ikke medfører utbygging i aktsomhets- eller fareområder for skred eller flom*
- *ikke fører til endrede flomveier, økt overvannsproblematikk eller tiltak i konflikt med eksisterende overvannsstruktur*

5. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner

§§ 1-5 og 11-8, f)

5.1 Kommunedelplaner og reguleringsplaner som er eldre enn kommuneplanens arealdel, utfyller arealdelen der det ikke er motstrid og på punkter der arealdelen er taus[3].

5.1.1 Kommunedelplanen for Tangen, plan id 201301, vedtatt 18.06.14, får fortsatt rettsvirkning.

Unntak fra dette:

a) Bestemmelser gitt om utbygging jernbaneanlegg i reguleringsplan for dobbeltspor på Dovrebanen InterCity, Espa- Sørli, planID 303.

b) Faseinndeling i bestemmelser for kommunedelplan for Tangen, gjelder ikke. Følgende områder angitt i kommunedelplanen med følgende feltnavn inngår i:

Utbyggingsfase nr. 1: B3 Hovshagan sør, B4a Viksmølla, B4b Viksjorde, B4c Viksjorde, B4e Viksjorde (Sør for ny atkomst) B1b Vikslia og B1d Vikslia.

Utbyggingsfase nr. 2: B1c Vikslia

Utbyggingsfase nr 3: B/T Brenne, B7 Formosa- Saxrud

Intensjonen med inndeling i utbyggingsfaser er å unngå flere uavsluttede byggeprosjekter samtidig. Innenfor dette kravet bør allikevel ikke utbyggingsfaser være

[3] Det er ikke motstrid for arealformål der angitt arealformål i en reguleringsplan inngår i et mer overordnet arealformål i kommuneplanens arealdel. I slike tilfeller er det arealformålet i vedtatt reguleringsplan som styrer hva som er tillatt på formålsnivå. Der det er motstrid i arealformål, betyr dette at arealformål i vedtatt reguleringsplan ikke inngår i det arealformålet som angitt i kommuneplanens arealdel. I slike tilfeller vil det normalt være et krav om at omfattet område må omreguleres før ytterligere tiltak kan tillates.

til hinder for nye boliginitiativ. Utbygging av boliger i påfølgende utbyggingsfase kan ikke igangsettes før forrige utbyggingsfase i det vesentlige er bygd ut ved at 2/3 av boligene har fått byggetillatelse.

I boligområde B4a Viksmølla, B4b og B4c, B4e Viksjordet skal boligtype og utnytting samt infrastruktur fastsettes i reguleringsplaner. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad skal i snitt være 4 boenheter/daa.

c) Avvikssoner for støy skal i nødvendig utstrekning fastsettes i områdeplanen.

5.2 Reguleringsplaner angitt med hensynssone H910[4] , jf. punkt 38, skal gjelde i sin helhet og ha full rettsvirkning også ved motstrid til kommuneplanens arealdel hva angår arealformål og bestemmelser.

6. Innholdet i utbyggingsavtaler

§§ 17-2, 17-3 og 11-9, nr2

6.1 Kommunenes retningslinje for bruk av utbyggingsavtaler, skal benyttes. På tidspunkt for vedtatt kommuneplan, er det hjemlet i kommunestyrets vedtatte retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler, sak 49/20, 06.05.2020. Ved endring av denne, skal den til enhver tid siste vedtatte retningslinje legges til grunn.

7. Krav til nærmere angitte løsninger

§ 11-9, nr. 3

7.1 Krav til løsninger for vann, avløp og overvann

7.1.1 Vannforsyning og avløp:

a) Bygninger med behov for vannforsyning (drikke- og slokkevann) og avløpssystem, plikter å tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem. Pbl. 5 §§ 27-1 og 27-2 gjøres gjeldende i sin helhet, også for fritidsbebyggelse jf. Pbl. § 30-6. Anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens gjeldende regelverk for slik tilknytning. I særlige tilfeller og forutsatt at det finnes alternative løsninger, kan kommunen gi fritak fra tilknytningsplikten.
b) Alle nye private etablerte drikkevannsbrønner skal varsles til kommunen og registreres[6] i sentrale systemer.
c) Valg av løsninger for vann og avløp skal skje på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurdering. Det skal alltid undersøkes og tilstrebes mulighet for tilknytning til offentlig vann og avløp. Når dette ikke er mulig, skal lokale private løsninger benyttes. Ved utbygging av bolig og hyttefelt skal det utarbeides VA-plan og benytte fellesløsninger når dette er mulig. Planen må utarbeides av en fagkyndig konsulent og godkjennes av kommunen før utbygging tillates.
d) For lokale avløpsløsninger må det utover helhetlig plan for vann og avløp, også søkes om utslipps- og byggetillatelse.

[4] Hensynssone H910 benyttes der det er vedtatt en nyere reguleringsplan som skal gjelde i sin helhet foran kommuneplanen. I kapittel 4 angis planer som er omfattet av denne hensynssonen med tilhørende bestemmelser.
[5] Henvisning til Plan- og bygningsloven vil i dokumentet vises med forkortelse «Pbl.»
[6] Drikkevannsforskriften § 26 krever at kommunen, skal ha oversikt over samtlige vannforsyningssystemer i kommunen. Ansvaret for at hvert enkelt vannforsyningssystem er registrert er lagt på vannverkseierne.

e) Vannforsynings- og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges etter den til enhver tid gjeldende VA-norm eller retningslinjer gitt av kommunen.

7.1.2 Overvann:

a) Overvann skal tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveger, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes ihht. retningslinje under.
b) Ved regulering og ved søknad om tiltak, må det sikres tilstrekkelige og egnede areal for lokal overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon som bidrar til fordrøyning, rensing og estetisk kvalitet. Ref. pkt. 8.5 om «blågrønne strukturer».
c) Kommunen kan påby og forby påslipp av overvann til kommunale løsninger. Påslipp av overvann til kommunale spillvannsledninger er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.
d) Forurenset overvann fra veg, trafikkareal eller andre forurensede flater kreves tilstrekkelig renset før slikt overvann føres inn i øvrig nett for bortledning av overvann eller ført til natur. Rent overvann tillates ikke sammenblandet med forurenset overvann.
e) Tiltak som medvirker til forurenset overvann, tillates ikke tatt i bruk før godkjent plan for håndtering av både rent og forurenset overvann foreligger.
f) Det tillates ikke igangsatt tiltak som kan medvirke til at tidligere tildekkede bekkeløp ikke lar seg gjenåpne helt eller delvis. Heller ikke tiltak som stenger eller endrer eksisterende åpne bekkeløp, eller tiltak nærmere offentlige ledninger enn 4 meter i horisontalplanet, er tillatt. Kommunen kan etter søknad, godkjenne tiltak som er i strid med bestemmelsen her.
g) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
h) Ved regulering, eller senest ved søknad om tiltak, skal det utføres en analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Det må dokumenteres at tiltaket ikke fører til endrede flomveier eller økt overvannsproblematikk, uten at dette er ivaretatt/ håndtert. Det må også kartlegges om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende overvannsstruktur, eks. eksisterende stikkrenner, og hvordan dette evt. er tenkt løst. Tiltaket må inkludere håndtering av evt. overvannproblematikk fra eksisterende overvannsstruktur, og/eller sørge for at problemer ikke forskyves, eller at det lager nye problemer i eksisterende overvannsstruktur.

Retningslinje:

Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Naturlige flomveger fremkommer på kommunes kart over flomveger.

7.2 Krav til universell utforming

Det skal tilrettelegges for universell utforming i størst mulig grad. Det vises også til pkt. 23.3 vedrørende ivaretakelse av universell utforming i reguleringsplaner.

I reguleringsplaner, og ved planlegging av søknadspliktige tiltak, for offentlig tilgjengelige badeplasser skal det legges særlig vekt på universell utforming av anlegget og tilgjengelighet til vann for alle.

7.3 Krav til løsninger for veger, gang- og sykkelveger, turveger mv.

7.3.1 Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for krav til utforming av kjøreveger, gang- og sykkelveger mv. Dette gjelder også for private veger som er åpnet for alminnelig ferdsel. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til løsninger med avvik fra nevnte vegnormaler.

7.3.2 Avkjørsler mot kommunal veg utformes i tråd med "Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg", med en maksbredde på 5,5m. Det tillates kun en avkjørsel pr. eiendom.

7.3.3 Kommunen kan kreve at nærmere angitte gang- og sykkelveger, smett og turveger, samt grønnkorridorer, skal gis universell utforming.

7.3.4 Ved fortetting skal det tilstrebes å etablere nye og forbedre eksisterende smett, stier og gangforbindelser. Fortetting og utbygging skal ikke være til hinder for myke trafikanters fremkommelighet. Det tillates ikke at smett, stier og snarveger stenges uten at fullverdige, tilsvarende forbindelser er etablert.

7.3.5 Kommunen kan omregulere områder for å sikre viktig smett og forbindelseslinjer.

7.3.6 I de tilfeller trafikk på veg eller bane medfører at grenseverdier til støyretningslinjen blir tilsidesatt, skal egnede og avbøtende tiltak iverksettes, slik at støynivå for støyutsatt bebyggelse eller uteoppholdsareal bringes under grenseverdier satt i retningslinje T-1442[7].

Retningslinje:

Gate- og veganlegg skal ha god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kjørende, i angitt prioritert rekkefølge.

I området mellom veg/gate og gang- og sykkelveg eller fortau skal det i dialog med kommunen avklares om det skal etableres et område med en flate som er permeabel. Det må avklares med kommunen om det i denne sonen skal plantes trær og andre vekster som bidrar til fordrøyning av overvann. Beplantning vil bidra til bedre luftkvalitet og være strukturerende og miljøskapende elementer, og en foretrukket løsning dersom det ikke kommer i konflikt med andre installasjoner eller drift og vedlikehold, derav avklaringsbehovet med kommunen.

Det kan stilles krav om oppføring av gjerde i grense mellom offentlig vegareal og bebygde eiendommer. Gjerde kan ikke plasseres nærmere vegkant enn 1,5m dersom eiendomsgrense går i vegen eller tett inntil. Kommunen kan stille krav om oppføring av slikt gjerde også i grense mellom bebygd eiendom og allment tilgjengelige turveger/turområder. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre stengsler som hindrer allmennhetens adgang til områder for rekreasjon, lek mv. eller som medvirker negativt til kvaliteter i området.

7.4 Krav vedrørende renovasjonshåndtering

7.4.1 Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Hamar, Løten, Stange og Ringsaker kommuner, eller den til enhver tid gjeldende normen for renovasjonshåndtering, skal gjelde.

7.4.2 Det skal som hovedregel etableres felles avfallsløsninger i nye utbyggingsområder med konsentrert bebyggelse.

[7] T-1442, er en retningslinje som angir håndtering av støy i arealplanleggingen.

7.5 Krav vedrørende annen infrastruktur

7.5.1 Fremføring av høy- og lavspenningsledninger i luft innenfor og tilgrensende til boligområder tillates ikke og slike må derfor i forbindelse med utbygging, legges ned i grunnen. Før utbygging kan skje, må forholdet avklares med ledningseier. Ved plassering av kabler i grunnen, på/ved offentlig veger og eiendommer, må det innhentes tillatelse fra kommunen. Dette gjelder også areal som eies av andre, eks. fylkeskommunen, men som driftes av kommunen.

Retningslinje:

Statens strålevern har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 µT i årsgjennomsnitt i bygninger, skal gjøres følgende utredninger:

- *Hvor mange bygg påvirkes og hvilke feltnivåer får disse. Feltberegningene skal baseres på gjennomsnittlig strøm gjennom ledningen over året.*
- *Beskrive gjeldende kunnskapsstatus og sentral forvaltningsstrategi. Informasjon om dette finnes på Strålevernets hjemmesider. Kommunen kan etter søknad tillate avvik, så lenge det er saklig begrunnet.*
- *Vurdere tiltak eller alternative løsninger samt kostnader og begrunnelse for tiltakene.*

8. Krav knyttet til forurensing fra spredt avløp og virksomheter uten innlagt vann § 11-9, nr. 3

8.1 Krav oppstilt under punkt 8 med underpunkter gjelder virksomhet, jfr. definisjon og fortolkning av Forurensningsforskriften § 12-1. Med virksomhet menes bolighus, fritidsboliger, turistbedrifter, skoler, forsamlingslokaler, kafeer, gatekjøkken, campingplasser, småbedrifter og lignende bygninger.

8.2 Avløpsanlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende standard.

8.3 Definisjon av innlagt vann

Stange kommune definerer innlagt vann på følgende måte:

Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.

Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank/beholder eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank.

En beholder inntil 25 l går ikke inn under denne definisjonen. Flere slike beholdere i serie/sammenkoblet er ikke tillatt. Kommunen kan gjennom reguleringsplan tillate et større volum.

Alt vann skal bæres inn. Alt vann som forbrukes skal bæres ut.

8.4 Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

«Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann» datert 14.10.2022 gjøres gjeldende for alle bygninger uten utslippstillatelse.

8.5 Vilkår om avløp

Dispensasjon eller tillatelse til fradeling skal ikke gis uten at avløp er kontrollert og funnet å være sikret og i samsvar med forurensingsloven, forurensingsforskriften, lokal forskrift og ha gyldig utslippstillatelse. Kontrollen skal gjennomføres av kommunen. Bygninger uten innlagt vann

kontrolleres å være i samsvar med forurensingsloven, forurensingsforskriften og lokal forskrift. Det kan ikke gis dispensasjon fra dette vilkåret.

8.6 Ikke tillatte avløpsløsninger

Følgende gråvannsløsninger tillates ikke:

- Filterpose som tømmes manuelt («gjør det selv»-anlegg).
- Enkel kum med filtermateriale og lignende «enklere» løsninger som baserer seg på at eier tømmer anlegget selv.

8.7 Foretrukne renseløsninger

Tilkobling til offentlig ledningsnett skal prioriteres foran andre løsninger når dette er mulig.

8.8 Kumlokk

Kumlokk skal være fritt tilgjengelige for inspeksjon og tømming til enhver tid. Nedgravde kumlokk kan kreves fjernet og erstattet med lokk som er over bakkenivå. Det skal ikke plasseres gjenstander på lokkene, og de skal ikke bygges inn eller tildekkes.

9. Rekkefølgekrav ved tiltak

§ 11-9, nr. 4

9.1 Ved tiltak i grunnen skal det sikres at forurensing fra potensielt syredannende bergarter ikke skjer. Kommunen kan pålegge det enkelte tiltak plikt til å foreta grunnundersøkelser før grunnarbeider startes opp.

9.2 Ved tiltak som betinger tiltaksplan i medhold av forurensningsforskriften skal sluttrapport sendes inn til kommunen før ferdigattest for tiltaket kan utstedes.

9.3 Ved større tiltak i grunnen som kan påvirke grunnvannsspeilets nivå, skal grunnvannsspeilets nivå dokumenteres før arbeider startes opp. Tiltak som medvirker til at grunnvannsspeilet i et område blir senket tillates ikke.

9.4 Ved planlegging og gjennomføring av bygge-, anlegg- og gravearbeider, skal nødvendige tiltak iverksettes slik at massehåndtering ikke fører til helse- eller miljøskade, jf. Forskrift om begrensning av forurensning.

9.5 Vann- og avløpssystemet skal bygges samtidig med utbygging av annen infrastruktur og skal være ferdigbygget med tilstrekkelig kapasitet før første helårsbolig eller fritidsbolig kan ferdigstilles.

9.6 Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig infrastruktur (teknisk og annen infrastruktur, samt smett og grønnstrukturer) er etablert, eller sikret at vil bli etablert. «Blågrønn struktur», herunder overvannsløsning, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Midlertidig brukstillatelse, med en angitt frist for gjennomføring, kan vurderes i de tilfeller uteareal ikke lar seg opparbeide samtidig med øvrig bebyggelse og anlegg.

9.7 Gravetillatelse og tiltredelsesavtale/utbyggingsavtale, skal foreligge før arbeider på kommunale veger og grunn kan iverksettes. Dette gjelder selv om det foreligger godkjent reguleringsplan for området.

9.8 Før det gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelige og egnede areal til leke- og uteoppholdsareal jf. pkt. 13. Det utstedes ikke ferdigattest før arealene er ferdig opparbeidet.

9.9 Matjord skal tas vare på og sikres bruk til fortsatt matproduksjon. Hvordan flytting og bevaring av matjord skal skje, må avklares gjennom en matjordplan før tiltak kan igangsettes. Massehåndteringen forutsettes avklart ut fra en jordbruksfaglig begrunnet vurdering.

9.10 Arealer som inngår i dagens jernbaneanlegg kan ikke omdisponeres til formål som angitt i kommuneplanens arealdel, før jernbanedriften er overflyttet til ny bane.

Jernbaneeier skal frigi arealene før omdisponering er mulig.

Videre kan arealer ikke inngå i reguleringsplan som innebærer omdisponering av baneformålet, før bygging av ny bane er sikret.

10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting

§ 11-9, nr. 5

10.1 ABC-prinsipp, jf. retningslinje under, skal legges til grunn for lokalisering av handel og næringsvirksomhet.

10.2 Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedr. klimagassutslipp, klimatilpasning, transportbehov, støy, lokal luftkvalitet, parkeringsbehov, trafikksikkerhet, trafikkbelastning og estetikk.

Retningslinje:

Planlegging av virksomhetsetablering skal følge prinsippene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), eller de til enhver tid gjeldende føringene.

ABC-prinsipp skal legges til grunn for lokalisering av virksomheter: (definisjon nedenfor er basert på rapport fra Transportøkonomisk institutt: Scenarier for bærekraftig byutvikling, https://docplayer.me/11167007-Scenarier-for-baerekraftig-byutvikling-sluttrapport.html*)*

A. *Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange. Dette betyr at lokalisering av slike virksomheter skal skje i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt med god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er detaljvarehandel og større kontorarbeidsplasser, kjøpesentre for detaljhandel/småvarehandel, servicevirksomhet mv.*

B. *Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike næringer er salg av plasskrevende varer som biler, byggevare og møbler. Virksomheter av denne typen bør fortrinnsvis samlokaliseres for å oppnå synergieffekter.*

C. *Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer, lokaliseres med avstand til tettsted og nær kjøreveg/bane. Eksempel på slike virksomheter er produksjoner med behov for mye lagringsplass utendørs og innendørs, og tyngre industriell produksjon mv. Virksomheter her er gjerne distribusjonssentra, ompakkingssentre, varelagre for grossister mv. og bør lokaliseres i større områder avsatt til slikt der også gode transportløsninger kan utvikles.*

Anbefalt lokalisering for næring jf. ABC prinsipp til angitte områder:

Område	***Kategori***
Kåterud vest	***B***
Skavabakken øst	***B***
Skavabakken vest	***B***
Stange næringspark	***C***
Sørli	***C***
Kolostuen	***C***

Det skal etterstrebes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spill-varme, begrense kundegruppens transportbehov osv.

Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan i slike tilfeller kreves at det utarbeides ny reguleringsplan med nødvendig en analyse/utredning som viser behov og effekt av lokaliseringen i et regionalt perspektiv.

Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

11. Utnyttelse av boligmassen

§ 11-9, nr. 5

11.1 I eksisterende boligbebyggelse tillates det etablert småskala næringsvirksomhet, under forutsetning av at denne ikke er til sjenanse for nabolaget, ikke medfører vesentlig økt trafikk, samt at forhold knyttet til vann og avløp er sikret og i samsvar med forurensningsloven

Retningslinje:

Eksempel på aktuelle virksomheter er tannlege, frisør, konsulentvirksomhet o.l, som ikke genererer særlig grad av varetransport eller større kundetrafikk og ikke gir støy eller luftforurensning. Parkering må dekkes på egen tomt. En del av vurderingen vil være om det er behov for endring av vann- og avløpsløsningen som følge av denne etableringen. Dette vil gjelde både dersom eiendommen har privat eller offentlig vann- og avløpsløsning.

11.2 Det kreves særskilt tillatelse for omforming, bruksendring og rivning av bygning som inneholder bolig, jf. pbl. § 31-6. Avløpssituasjonen skal sikres og være i samsvar med forurensingsloven. Ved rivning av bygning skal avløpsanlegget sluttømmes og saneres. Dokumentasjon av sluttømming og sanering av avløpsanlegg skal sendes til kommunen.

12. Byggegrenser

§ 11-9, nr. 5

12.1 Med mindre annet fremgår av plankart eller i reguleringsplan tillates ikke tiltak nevnt i Pbl. §§ 20-1 og 20-2 innenfor en byggegrense på 20 m til hver side for vassdrag med årssikker vannføring. Unntatt fra forbudet er tiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel og

tilrettelegging for friluftsliv. Andre unntak kan også godkjennes dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke medfører økt risiko for flom og erosjon.

12.2 En kantsone (vegetasjonssone) til hver side for vassdrag skal opprettholdes for å ivareta økologiske funksjoner[8]. Dette er likevel ikke til hinder for ordinær skogsdrift eller for å etablere punktvis tilgang til vannet for å tilrettelegge for friluftsliv, for landbruksdrift eller for kryssende veger. Med mindre annet fremgår av plankartet eller reguleringsplaner gjelder en byggegrense på 100 meter til Mjøsa og til vann med mer enn 30 daa vannflate, Svartelva og Vikselva/Fosselva[9]. Innenfor denne byggegrensen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det vises for øvrig til pkt. 33 Faresoner.

I vann og vassdrag og i avstand fra 0-100 meter fra vann/vassdrag kan det likevel tillates etablert private avløpsanlegg med gyldig utslippstillatelse etter forurensingsforskriften kapittel 12 når det ikke er mulig å føre utslippet til stedegne løsmasser, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre nasjonale eller regionale interesser.

12.2.1 I avstand fra 50-100 meter fra vassdrag kan det likevel tillates tiltak etter Pbl. § 1-6 første ledd, forutsatt at:

a) Tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg

b) Tiltaket ikke medfører reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget

c) Tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksform.

d) Tiltaket ikke er i strid med andre nasjonale eller regionale interesser

e) Det ikke etableres nye bruksenheter

12.3 Iht. Jernbaneloven §10 er byggegrense langs jernbane 30 m fra nærmeste spormidte. Tiltak innenfor byggegrense skal godkjennes av Bane NOR.

12.4 Bygningsmyndigheten kan godkjenne plassering av tiltak i strid med uhensiktsmessige byggegrenser i eldre reguleringsplaner. Dette under forutsetning av at frisikt og bebyggelsesstruktur ivaretas og at det ikke bryter med byggegrense i kommuneplanen. Bygningsmyndigheten må avklare plasseringen med vegeier.

12.5 Der byggegrenser til veg er angitt i arealdelen eller i fortsatt gjeldene øvrige arealplaner i Stange kommune, gjelder disse fortsatt foran byggegrenser fastsatt i vegloven og også foran byggegrenser angitt i vegnettplan for Hedmark. Byggegrenser angitt i vegnettplan for Hedmark gjøres gjeldende der arealplaner i Stange kommune ikke har fastsatt byggegrense til veg.

12.6 Byggegrenser mot offentlig VA-nett (PBL § 11-9, nr 5)

Med mindre det foreligger godkjenning fra kommunalteknisk avdeling tillates det ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk vann- og avløpsnett enn 4 meter, regnet fra ytterkant ledningstrase/kum. Dette inkluderer forbud mot å endre grunnforholdene slik at kontruksjoner i grunnen utsettes for frost, trykk eller forskyvninger. Det er forbud mot å plante høytvoksende trær innenfor byggegrensen. I tillegg gjelder bestemmelsene for bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg som beskrevet i Administrative bestemmelser Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

[8] Nødvendig bredde på kantsonen for å ivareta økologiske funksjoner vil kunne variere, men som hovedregel bør den være min. 10 m. Kommunen kan ikke gi dispensasjon fra kravet for å fjerne vegetasjon før Statsforvalteren eventuelt har gitt fritak etter vannressursloven § 11.
[9] Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs med innsjøer og elver ved regulert maksimum vannstand (eller gjennomsnittlig flomvannstand).

12.7 Byggegrenser mot private avløpsanlegg

Det tillattes ikke bygge- og anleggstiltak nærmere private avløpsanlegg enn 2 meter. Avstand regnes fra anleggets ytterkant. Med anlegg menes tett tank, kum/slamavskiller, rør til infiltrasjonsgrøft, infiltrasjonsgrøft, infiltrasjonsareal og etterpoleringsareal.

13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer

§ 11-9, nr. 5, nr. 6 og nr. 8

13.1 Generelle krav til uteoppholdsarealer

a) Det skal til hver boenhet sikres minimum 5 kvadratmeter privat uteplass.

b) Det skal tilstrebes at lekeplasser og andre uteoppholdsareal, samt atkomst til disse, er universelt utformet.

c) I reguleringsplan for boligområder skal det sikres arealer egnet for lek, opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper i tråd med tabellen under. Det stilles krav om universell utforming jf. pkt. 7.2.

d) Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig og hensiktsmessig, tas vare på for lek og som strukturerende og miljøskapende elementer. Vegetasjon skal også sikres i anleggsperioden.

Retningslinje:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer:

Lekeplasser, uteoppholdsareal og friområder bør sikres sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov, kan fungere i positivt samspill. Det bør sikres tilstrekkelig med sittegrupper, rom i ulik størrelse og arealer bør brytes opp i ulikt markdekke. Variasjon i terrenget skal så langt det lar seg gjøre, beholdes som element for lek og som et miljøskapende element.

Uteoppholdsareal ved bolig forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.

Rekreasjon- og friområder:

Større rekreasjonsområder er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek, som for eksempel «Hundremeterskog», strender og andre friområder. Større rekreasjonsområder bør ha variert terreng og vegetasjon og gi mulighet for allsidige aktiviteter som ikke kan innpasses på mindre lekeplasser, for eksempel stinett, akebakker, ballfelt, skøyteis, byggelekeplasser, plaskedam, samt toaletter og leskur

Friområder og andre arealer for utendørs rekreasjon bør sikres i områder hvor mange mennesker oppholder seg, for eksempel i tilknytning til samling av mange arbeidsplasser, handelsområder, idrettsarenaer og lignende. Større rekreasjonsområder vil også kunne fungere som nærmiljøpark (kvartalslekeplass) dersom områdene har tilfredsstillende kvaliteter, innhold og nærhet i forhold til kravene for kvartalslekeplass.

13.2 Generelle kvalitetskrav til lekeplasser

a) Rundskriv T-2/08 og krav i tabellen under legges til grunn for plassering, dekningsgrad og utforming av nærlekeplasser og nærmiljøparker.

b) For lekeplassutstyr gjelder «Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703)» eller tilsvarende senere regelverk.

c) Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 meter, arealer satt av til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

d) Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til lekeplass.

e) Arealene skal være betryggende sikret og ha sikker adkomst.

f) Arealene skal oppfylle normer for luftkvalitet og støy i henhold til gjeldende statlige regler og retningslinjer.

g) Det skal være sol på minst halve arealet til felles og til offentlig uteopphold klokken 15 ved sommersolverv.

13.3 Nærlekeplass

Det er krav om nærlekeplass som ivaretar de minste barnas interesser når det gjelder avstand til bolig, areal, samt innhold og kvalitet. Rundskriv T-2/08 og tabell skal legges til grunn.

13.4 Nærmiljøpark

a) I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og eventuelt idrett så langt mulig samlokaliseres i nærmiljøpark, med den hensikt å oppnå økt sambruk og helhetlige løsninger. Nærmiljøparken skal ha innhold slik som angitt i tabell, tilsvarende innhold og kvalitet.

b) Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det etableres eller være etablert nærmiljøpark, med integrert lekeplass på minimum 2,5 dekar, maksimalt 500 meter i luftlinje fra bolig. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til nærmiljøpark.

c) Der det er relevant, skal nærmiljøpark utformes med blågrønne løsninger for håndtering av overvann og med miljøskapende effekt.

d) I områder nærmere friluftsområder enn 200 meter, kan rekkefølgekravet for nærmiljøpark i pkt. 9.8 fravikes.

Tabell: Beskrivelse og krav til lekeplasser

		NÆRLEKEPLASS	NÆRMILJØPARK
1		Skal være i boligens umiddelbare nærhet, være utformet og utstyrt slik at alle aldersgrupper kan trives der. Arealkrav skal økes proporsjonalt med antall boenheter. Nærlekeplasser kan samlokaliseres for å ivareta behov for flere aldersgrupper, eller integreres i nærmiljøpark, der det ligger til rette for det og krav kan innfris. Hvordan kravene til nærlekeplasser og nærmiljøpark oppfylles, bør avveies i forhold til	Skal være et variert aktivitets- og rekreasjonsområde, skal stimulere til sosialt samspill og kunne være et attraktivt lokalt samlingssted. Skal som et minimum tilsvare en kvartalslekeplass med krav knyttet til aldersgruppen 6-12 år (jfr rundskriv T-2/08 eller tilsvarende) med dekningsgrad, areal og utstyr. Nærmiljøpark kan med fordel lokaliseres i tilknytning til barnehage, skole eller idrettsanlegg, eller friluftsområde. Det bør stimuleres til medvirkning og samarbeid mellom ulike aktører. Nærmiljøparken tilpasses sin beliggenhet slik at det i

		hverandre, slik at minimumskrav knyttet til de ulike aldersgrupper oppfylles best mulig.	sentrumsformål kan utformes på en annen måte enn i et ensartet boligområde. Allmenn park og lekeplass skal integreres i nærmiljøparken
2	**Alder**	Skal som et minimum dekke behovene for aldersgruppen 1-6 år	Skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, skal særlig dekke behov for aldersgruppe 6-12 år
3	**Minste areal**	250m^2	Minimum 1750 m^2, skal tilrettelegges spesielt for prioritert aldersgruppe 6-12 år.
4	**Dekningsgrad**	Krav utløses ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder for boliger. Det skal være maksimalt 100 boenheter tilknyttet pr nærlekeplass.	1000 boenheter pr rekreasjonsområde. Ikke knyttet til antall boliger, men den må ligge i angitt avstand.
5	**Maksimal avstand fra bolig**	I hovedsak 50 m, men 100 m i luftlinje ved frisikt fra oppholdsrom i bolig til lekeplass.	500 m i luftlinje. Avstand til bolig kan økes ved trafikksikker atkomst, større areal og økt kvalitet.
6	**Plassering**	• Egnet for lek hele året • Lekeplass og atkomst skjermet for trafikk • Oversiktlig avstand fra aktuelle hus • Tørr, solrik tomt med mulighet for skygge • Skjermet mot vind og kaldluft	• Sikker atkomst • Sol og skygge • Variert topografi (både flatt og kupert)
7	**Aktivitet/ utforming**	• Allsidig lek for barn i aldersgruppen • Møteplass for familier • Tilstrekkelig fast dekke for barnevogn og rullestol	• Allsidig lek hele året, særlig med henblikk på aldersgruppe 6-12 år • Varierte aktiviteter for alle aldre • Rom/ soneinndeling

		• Sitteplasser	• Varierte overflater/ dekker • Park - eller naturarealer Eksempler på aktiviteter: • Bygge/ huske/ klatre-aktiviteter • Ulik type ballspill • Aking (sommer og vinter) • Skilek/ skøyter • Trim og trening
8	**Eksempler på utstyr**. Listene er ikke utfyllende, apparater /utstyr skal være i tilstrekkelig antall og tilpasset alder og aktivitetsnivå.	• Bord&benk, • Huske • Sandkasse • Sklie • Rollelek • Naturelementer	• Bord&benker, avfallsbeholder • Ballbaner, evnt som kan islegges • Fast dekke til sykling ol • Husker • Klatrestativer • Sklier, akebakke • Trimløype med apparater • Bocciabane, bordtennis el.l Listen er ikke utfyllende, innhold og utstyr tilpasses lokale forhold og medvirkning, bør komplettere andre tilbud.
9	**Annet**	• Variert underlag • Godkjent fallunderlag for å redusere skader	• Godkjent plan utført av fagkyndig • Godkjent fallunderlag for å redusere skader • Tilpasset stedlige forhold • Komplettering av andre leke- /aktivitetsareaner
10	**Opparbeidelse**	Privat	Privat helt eller delvis. Ved kommunal opparbeidelse kan det kreves anleggsbidrag eller

			innskudd fra privat utbygger og slik sikre krav til tilstrekkelige leke- og rekreasjonsarealer. Det vises til pkt. 12.7 vedr. muligheter for frikjøp.
11	**Drift/ vedlikehold**	Privat	Kommunen

13.5 Skoler og barnehager

For barnehager skal det avsettes areal til uteopphold og lek på egen tomt. Retningslinjer til Utearealer for skoler og barnehager skal legges til grunn. Det kan vurderes om det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til nye grunnskoler og barnehager.

Retningslinje: Utearealer for skoler og barnehager:

For planlegging og opparbeidelse av barnehagers utearealer, skal Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» *eller de til enhver tid gjeldende normer, legges til grunn.*

For planlegging og opparbeidelse av skolers utearealer, skal Sosial- og helsedirektoratets rapport IS-1130 «Skolens utearealer» *eller de til enhver tid gjeldende normer, legges til grunn.*

Utearealer skal utformes og opparbeides med høy landskapsmessig og arkitektonisk kvalitet og miljø-, sikkerhets- og driftsmessig standard. Uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares. Sammen med søknad om tiltak for etablering av barnehage eller skole, skal det utarbeides en faglig forsvarlig plan for opparbeidelse og bruk av utearealene.

Utearealer skal være åpen for allmennheten etter skolens/barnehagens åpningstider.

For skolens uteareal skal foreligge en plan som viser og beskriver hvordan følgende funksjonskrav er løst i forhold til den aktuelle elevgruppen og til ulike årstider:

- *pauseareal for lek, sosial kontakt og rekreasjon,*
- *læringsarena som supplement til den ordinære undervisningen,*
- *møtested og ressurs for nærmiljøet,*
- *muligheter for bruk av friområder/idrettsanlegg/gatetun i nærområdet,*
- *kompensatoriske tiltak/ kvalitetsheving ved skolegårder med lite areal,*
- *sikre gode lokale klima- og solforhold. Skjerm mot vær og vind*

13.6 Sykehjem

For sykehjem og boliginstitusjoner skal det avsettes min 5 kvm egnet til uteoppholdsareal pr. boenhet/ omsorgsplass. Anlegg på tak/ balkonger kan inngå i arealberegningen.

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp til kommunen for bygging av lekeplass, nærmiljøanlegg eller park.

13.8 Krav om utomhusplan uteoppholdsarealer

Utomhusplan for alle allment tilgjengelige uteoppholdsarealer, skal utarbeides av landskapsarkitekt eller tilsvarende fagkyndig. For arealer som skal overføres til eller forvaltes av Stange kommune, skal planen utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende «Standard til opparbeidelse av kommunale lekeplasser» i Stange eller tilsvarende.

Utomhusplan skal vise følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng, samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, samt arealer til opphold og aktivitet.
- Trær som skal felles, trær som skal bevares, samt ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Plassering av lekeapparater og installasjoner til ulike aktiviteter.
- Lokal håndtering av overvann.
- Belysningsplan

14. Parkering

§ 11-9, nr. 5 og 6

14.1 Parkering skal innpasses etter følgende norm:

	Størrelse på boenhet	Minimum pr boenhet	Maksimalt pr boenhet
Parkeringskrav for boligbebyggelse i sentrale områder med god kollektivdekning.	Mindre enn 50 m^2 BRA	0,5	1
	Fra 50 m^2 BRA til 120 m^2 BRA	0,8	1,2
	Større enn 120 m^2 BRA	1	2
Parkeringskrav til boligbebyggelse utenfor områder angitt over.	Mindre enn 50 m^2 BRA	1	1,5
	Fra 50 m^2 BRA til 120 m^2 BRA	1	2
Krav til parkeringsdekning for fritidsbebyggelse		1	2

Avvik fra bestemmelsene i 14.1 vil kreve særskilt begrunnelse.

For blokkbebyggelse skal det tilstrebes etablering av parkeringsplasser i parkeringskjeller. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal tilrettelegges for minimum 1 overdekt sykkelparkeringsplass pr boenhet.

14.2 Forretning-, kontor- og næringsbebyggelse, samt annen offentlig og privat tjenesteyting skal ha parkeringsplasser for biler og sykler for besøkende og ansatte tilpasset sin funksjon, beliggenhet og nærhet til kollektivknutepunkt. Plan- og bygningsmyndigheten kan etter skjønn fastsette antallet parkeringsplasser. Minimum 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

14.3 I arealer som i arealplan eller senere reguleringsplaner legges ut til sentrumsformål, skal det legges til rette for parkering under bebyggelsen, fortrinnsvis under eksisterende terrengnivå. For å kunne innvilge unntak fra å tilrettelegge for parkering under bebyggelsen/terrengnivå, må parkeringsdekning løses ved frikjøp av parkeringsdekning jf. Pkt. 13.5 og retningslinjen under.

14.4 Frikjøp parkeringsplasser (Pbl. § 28-7, 3. ledd) er mulig ved at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg.

14.5 Parkeringsplasser som etableres under terreng skal ikke medregnes i utnyttet bebygd areal.

Retningslinje:

Frikjøp av parkeringsplasser kan inngås dersom samtykke jf. a) foreligger og følgende samtlige betingelser kan innfris:

- *Kommunen har overskudd av parkeringsplasser og/eller offentlig areal som er planlagt avsatt til offentlig parkeringsformål.*

- *Parkeringsplasser til erstatning for de plasser som er frikjøpt, må ligge i rimelig avstand til boligene de skal betjene.*
- *Kommunen har fastsatt gebyr for frikjøp pr. parkeringsplass.*
- *Nødvendige parkeringsplasser til erstatning for frikjøpte plasser kan etableres samtidig med ferdigstillelse av boliger.*
- *Dersom frikjøp av parkeringsplasser er nødvendig for å oppnå ønsket fortetting*
- *Det er ønskelig å skjerme deler av tettbygde områder for biltrafikk.*

15. Skilt og reklame

§ 11-9, nr. 5

15.1 Det tillates ikke bruk av reklameinnretninger eller skilt som virker skjemmende på omkringliggende bebyggelse eller kulturmiljø, eller som gir negativ visuell virkning.

15.2 Alle skilttiltak langs offentlig veg må framlegges for berørt vegmyndighet. Tillatelse kan ikke gis om vegmyndighet uttaler seg negativt til saken.

15.3 Det tillates ikke:

a) fasadeskilt med flate større enn 12 m^2,

b) frittstående skilt høyere enn 6 m,

c) blinkende skilt eller bevegelige skilt

Retningslinje:

Kommunen kan evt. tillate avvik, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

For oppsetting av skilt og reklame gjelder kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer, og ellers vegloven.

I Jernbanegata, Storgata, Skolegata og Heggedalsvegen i Stange sentrum, stilles det strengere krav til tilpasning og at skiltene skal medføre en positiv videreutvikling av gatebildet. Et særlig forhold som må ivaretas er hensynet til kulturminneverdier. Kommunen kan kreve fremlagt estetisk redegjørelse, samlet skiltplan for hele fasader og illustrasjoner som viser sammenhengen med gatebildet og bebyggelsen rundt.

16. Utomhusplan

§ 11-9, nr. 5

16.1 For søknad om tiltak, kan kommunen kreve utomhusplan utført av fagkyndig og i fastsatt målestokk, for disponering av byggetomta. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt bruk og opparbeidelse av uteareale ne.

Retningslinjer til hva utomhusplan bør vise:

- *omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen,*
- *eksisterende og planlagt terreng, samt terrengtilpassing mot naboeiendommene,*

- *gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer,*
- *parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn,*
- *eksisterende trær som enten skal bevares eller felles, og ny vegetasjon,*
- *gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner,*
- *returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy,*
- *lokal håndtering av overvann og snø. Overvann skal håndteres på egen grunn, og det er ikke tillatt å føre snø eller overvann til kommunal veg, eller dens sidearealer.*
- *utforming av avkjørsel*
- *plan for belysning*

17. Støy og miljø
§ 11-9, nr. 6

17.1 Generelt

Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen[10] (T-1442/2021) skal gjelde ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i denne retningslinjen.

Følgende arealformåls- og områder i planen skal inngå for avvikssoner for støy:

- Sentrumsformål i Stangebyen i henhold til Områdeplan for Stangebyen

På Tangen kan avvikssoner for støy i nødvendig utstrekning fastsettes i områdeplaner og vil da overstyre avvikssoner fastsatt i kommuneplanens arealdel.

17.2 Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalt grense i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen[10], skal støyforholdene dokumenteres og nødvendige støyreduserende tiltak sikres.

17.3 For byggesaker med støyfølsomt bruksformål i småhusområder, må plan for tiltak som dokumenterer støynivå, foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

17.4 For støyfølsomt bruksformål, gjelder følgende:

17.4.1 Utenfor avvikssoner, gjelder de anbefalte støygrensene i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen.

17.4.2 I avvikssoner kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense. Grunnskoler og barnehager skal ha minst én fasade mot stille side, og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

[10] Retningslinje T-1442 med senere revisjoner eller tilsvarende retningslinje.

17.5 Stille soner er angitt som sikringssoner med hensynssone, H230, jf. Pbl. §11-8. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner, vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

17.6 Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensning, skal det vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Retningslinje:

For stille områder, angitt med hensynssone H230 (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser) gjelder følgende:

- *Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.*
- *Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner, vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.*
- *Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den rolige* siden *av huset. Støyskjermingstiltak tilpasses omkringliggende omgivelser*

18. Naturmiljø

§ 11-9, nr. 6

18.1 Hensynssoner for naturmiljø, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

18.2 For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende bestemmelser:

18.2.1 I områder hvor det er registrert naturverdier med høy eller svært høy verdi eller forvaltningsprioritet[11], tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

18.2.2 I områder hvor det er registrert naturverdier med middels verdi eller forvaltningsprioritet[11] skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier.

18.2.3 I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal/noe verdi[11] skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

18.3 For nasjonalt og regionalt viktige kulturminner og kulturmiljøer, som helt eller delvis faller sammen med overnevnte lokaliteter, skal hensynet til naturverdiene balanseres mot hensynet til skjøtsel, vedlikehold og annen ivaretakelse av kulturminneverdiene.

18.4 Eksisterende bekkeløp skal fortrinnsvis holdes åpne. Ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

18.5 Tiltak i strandsonen som hindrer allmenn ferdsel etter friluftsloven er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Tiltakshaver 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 jfr. Naturmangfoldloven § 11.

[11] Iht. oppdatert kart i Miljødirektoratets naturbase og verditabell for naturmangfold i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger M-1941

Kostnadene ved å hindre eller begrense forurensning og avfallsproblemer skal dekkes av den ansvarlige for forurensningen eller avfallet, jf. Forurensningslovens §§ 2 og 51.

Kommune kan på tiltakshaver eller den ansvarlige forurensers sin regning, i rimelig grad, innhente ekstern bistand til faglige utredninger og vurderinger for å sikre at utbygging skjer til det beste for den enkelte, samfunnet, miljøet og fremtidige generasjoner.

- *Før tiltak tillates i områder hvor det er registrert naturverdier med regional og lokal verdi, skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert av en fagkyndig.*
- *Ved tiltak i områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten.*
- *Ved tiltak i områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi, skal avbøting av skade og ulempe for naturverdiene vurderes.*
- *Ved tiltak skal trær og annen vegetasjon søkes bevart.*
- *Utfylling av masser i strandsonen og langs vassdrag som defineres som vesentlige terrenginngrep, er søknadspliktige.*
- *For tiltak i strandsonen skal Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone «Det gode liv ved Mjøsa», vedtatt 18.12.08, legges til grunn.*

Regional vannforvaltningsplan for Vannregion Glomma 2016-21, skal legges til grunn for arealplanlegging som berører sjø og vassdrag.

19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning

§ 11-9, nr. 6

19.1 Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering. Ny bebyggelse skal bidra til et godt og variert bygningsmiljø i samspill med omkringliggende bebyggelse, byggeskikken på stedet og omgivelsenes karakter generelt.

19.2 Nye tiltak skal formgis slik at de tilpasses situasjonen i forhold til høyder, volum, dimensjoner og spesifikke kvaliteter på stedet. Det kan allikevel være formmessig variasjon, men som samtidig kan gi et helhetlig uttrykk og positiv tilpasning til omgivelsene. Farger på bygg og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse og kulturmiljøet og naturmiljø. Kommunen kan stille krav om godkjenning av fargebruk og materialbruk på nye større bygg og anlegg.

19.3 I forbindelse med tiltak kan kommunen kreve fremlagt estetisk redegjørelse, utformet av en fagkyndig arkitekt.

19.4 Bebyggelse skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

19.5 Bebyggelse skal ha god tilpasning til terreng ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, tilgjengelighet, brukbarhet, energibehov, overvannshåndtering og trafikksikkerhet.

19.6 Bruk av reflekterende materialer på tak og fasader skal så langt mulig unngås. Kommunen kan etter søknad tillate avvik, så lenge det er saklig begrunnet.

19.7 Alle tiltak skal ivareta landskapets særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter og siktlinjer. Nye bygninger skal ikke bryte horisontlinja eller plasseres på høydedrag.

19.8 Ved søknad om tillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelse og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider i forhold til omgivelsene og til fjernvirkning.

19.9 Til blokkbebyggelse stilles det strengere krav til områdekvalitet slik at det oppnås tilstrekkelig rom, luft og avstand mellom bebyggelsen, samt krav til gode og sammenhengende grønnstrukturer.

19.10 Utbygging skal gjennom regulering og gjennomføring sikre at viktige stier, landskaps- og vegetasjonselementer ivaretas. Med viktige stier menes hovedstier og smett mellom målpunkter, slik som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og leke- og grøntområder.

19.11 Vegetasjonselementer som tuntre, allé eller trerekke, hekker og randvegetasjon skal brukes i byggeområder som strukturerende elementer, som buffersoner og for å dempe inntrykket av større bygningsvolumer. Avstander til offentlig veg må avklares med kommunen, og siktsoner må ivaretas.

19.12 Utearealer skal ha estetisk god og funksjonell utforming. Særlig større grå flater (parkeringsplasser og tilhørende adkomstveger) skal brytes opp med rabatter, vegetasjon og variasjon i markdekke, og bør ha areal for overvannshåndtering.

19.13 Utelagring og parkering/plassering av flere kjøretøy eller kjøretøylignende konstruksjoner som er estetisk uheldig i seg selv eller som gir uheldig estetisk påvirkning på omkringliggende omgivelser, er ikke tillatt.

Retningslinje:

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder kommunens retningslinjer for estetikk, datert 10.10.04.

Det er et mål for Stange kommune at bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming. Det innebærer at nye bygg bør ha en forankring i lokalt miljø, og samtidig ha en form og et uttrykk som gjenspeiler vår egen tids arkitektur med nye tekniske krav, materialbruk og ny teknologi. Ny bebyggelse og andre tiltak innen eksisterende boligområder skal legge vekt på estetiske kvaliteter, videreføre og videreutvikle særpreg og kvaliteter i boligområder, og bidra til en positiv videreutvikling av områdene. Kommunen kan, for tiltakshavers regning, innhente uavhengig råd og vurderinger om estetikk i tilfeller der det er tvil om tiltaket er gitt en tilfredsstillende estetisk utforming.

Alle nye bygg og anlegg skal tilpasses naturlig terreng. Store fyllinger og skjæringer skal så langt som mulig unngås, med mindre det er gode grunner for å tillate det. Høydeforskjeller skal fortrinnsvis tas som slake skråninger. Der det er behov for støttemur, skal det tilstrebes å ta høydeforskjellen med flere lave murer, framfor én høy. Støttemurer over 1,5 m høyde bør unngås.

Det er viktig at boliger og tilhørende utearealer har gode lys- og solforhold. Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn.

20. Midlertidige anlegg og flyttbare konstruksjoner og anlegg
§ 11-9, nr. 6

20.1 Midlertidige paviljonger og brakker skal plasseres og utformes slik at hensynet til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur ivaretas.

20.2 Matjord som blir berørt av midlertidige anlegg og tiltak skal sikres. Dersom den må fjernes, skal den mellomlagres og tilbakeføres.

Retningslinje:

Kravene til tilpasning skal ikke være uforholdsmessig inngripende i forhold til tiltakets karakter og varighet.

21. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett
§ 11-9, nr. 6 og 7

21.1 Plassering av antennemaster i friområder, strandsonen, vernede naturområder eller på nasjonalt bevaringsverdige bygninger tillates ikke, med mindre dette inngår i infrastruktur for nasjonal sikkerhet.

Retningslinjer:

Antennemaster med tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning ta hensyn til bebyggelse, landskap og eksisterende arkitektur. Tekniske rom plasseres så langt det er mulig i eksisterende bygninger.

22. Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
§ 11-9, nr. 7

22.1 I plan- og byggesaksbehandlingen skal kulturminner og kulturmiljøer dokumenteres, og det skal vises hvordan viktige kulturminneverdier ivaretas.

22.2 For tiltak på byggverk som i seg selv, eller som del av et miljø, har særlig kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, skal disse hensynene ivaretas. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av byggverkets karakter, kan kommunen kreve at byggverkets takform, fasader, vinduer, dører materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Bygninger kan påbygges eller tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningers verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar kulturhistoriske eller arkitektoniske hensyn.

22.3 For nye tiltak som berører verneverdig bebyggelse, kan dette godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming når det gjelder størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

22.4 Ved søknad som kan berøre fredede kulturminner etter kulturminneloven, skal det fremlegges dokumentasjon fra antikvarisk myndighet som viser at tiltaket ikke kommer i konflikt med kulturminnene, eller dokumentasjon på at forholdet tidligere er avklart.

Retningslinjer:

- *Hensynssone for kulturmiljø, skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen*

- *Byggverk som er gitt bevaringsstatus eller vurderes som bevaringsverdig, jf. den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift (SAK10 § 19-3) eller tilsvarende, skal søkes bevart og bør ikke rives.*
- *Nye tiltak tilgrensende kulturminneinteresser skal plasseres og utformet slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres.*
- *Faste kulturminner som gamle veger, bruer, alleer og steingjerder med mer, skal så langt det er mulig ikke bygges ned eller fjernes, men bevares som historiefortellende og miljøskapende elementer for ettertiden.*

23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner

§ 11-9, nr. 8

23.1 I reguleringsplaner som legger opp til fortetting i boligområder, kan kommunen kreve at det utarbeides en fortettingsanalyse for et større tilgrensende område.

23.2 I reguleringsplaner skal det sikres god atkomst og tilgjengelighet for gående mellom ulike målpunkter, jf. definisjon i 18.10. Det skal legges til rette for stier, smett og grøntstruktur der kommunen ser det er behov. Kommunen kan kreve at det reguleres et større område for å sikre tilgang til grøntstruktur og friområder.

23.3 Hensynet til universell utforming skal være vurdert tidlig i planprosessen, slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger. I reguleringsplaner skal det inngå bestemmelser som i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til universell utforming og til tilgjengelige boliger.

23.4 I reguleringsplaner for nye eller eksisterende boliger skal aktuell lekeplassdekning for området dokumenteres. Det skal redegjøres for om eventuell mangel på dekning innenfor planområdet, kan løses ved bruk av andre nærliggende lekearealer. I sistnevnte tilfelle må utbyggingsområdet erverve rettighet til bruk og opparbeiding av slike områder og kommunen kan kreve dette gjennomført ved utbyggingsavtale.

23.5 I reguleringsplaner skal det sikres at utearealer (leke- og uteoppholdsareal, gatetun, parkeringsplasser, gangpassasjer mv.) får en estetisk god og funksjonell utforming. Kommunen kan kreve at utforming av utearealer illustreres og prosjekteres av fagkyndig landskapsarkitekt, og at det foreligger en faglig redegjørelse for utforming av utearealene. I reguleringsplaner for boliger skal det alltid sikres kvalitet på utearealene og det skal fremgå hvordan utearealer skal bidra til et positivt bomiljø for beboerne.

23.6 I alle detaljreguleringer skal det inngå en faglig redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning. Dette skal i nødvendig grad illustreres ved tegninger, 3d-modeller, oppriss, snitt og illustrasjonsplaner.

23.7 I planleggingen av nye bygg og anlegg (herunder landskapsinngrep som veger) skal hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygg og anlegg vektlegges. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter og ivareta siktlinjer.

23.8 I reguleringsplaner skal eksisterende vegetasjon, markdekke og trær kartlegges og vurderes. Ved regulering skal verdifull vegetasjon og trær sikres som en ressurs.

23.9 Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan flomveier er løst. Eksisterende overvannshåndtering skal identifiseres og

inkluderes, og nye tiltak må tilpasses disse, eller omfatte eksisterende løsninger i det nye tiltaket.

23.10 Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal både ny og eksisterende bebyggelse planlegges med innlagt vann og omfattes av en helhetlig plan for vann og avløp. Ved planlegging for nye/utvidelse av hytteområder skal hyttene som eksisterer i området fra før også inngå i en helhetlig plan for vann- og avløp.

23.11 Ved mudring, oppfylling og lignende i sjø og i vassdrag, stilles det krav om at det i reguleringsplan blir foretatt geoteknisk analyse/ vurdering mht. områdestabilitet.

23.12 Ved regulering av tiltak/virksomhet som tilrettelegger for mottak eller behandling av forurensende masser eller potensielle forurensende masser, skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljøoppfølging og overvåkning. Dette skal godkjenning av kommunens plan- og bygningsmyndighet og forurensningsmyndighet.

23.13 Trafikksikkerhet skal i nødvendig grad utredes.

23.14 Ved planlegging av tiltak som berører dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som beskriver hvordan matjorda skal tas vare på og sikres til fortsatt matproduksjon.

Retningslinje:

Tiltakshaver skal sørge for at følgende belyses og vurderes i forbindelse med planinitiativ og/eller reguleringsplan:

- *Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg, parkering og grønnstruktur) det kan bygges videre på og hvilke som kan videreutvikles.*
- *Hvordan ny bebyggelse kan bidra til orden og helhet, både ved fortetting og i nye områder.*
- *Hvordan bebyggelsen best mulig kan tilpasses terrenget.*
- *Hvordan siktlinjer skal ivaretas.*
- *Om det er automatiske fredede eller vedtaksfredede kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området, og hvorvidt kan inngå som en ressurs i omgivelsene.*
- *Om det er etablerte og offentlige brukte lekeområder, grøntområder, stier eller adkomstveger til grøntområder, hvordan lekeplassdekning og adgang til friområder er i området, videre om skoler, barnehager, matbutikker og andre servicefunksjoner, samt hvordan slike kan benyttes.*
- *Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.*
- *Om lukkede bekkeløp kan gjenåpnes, samt vurderinger knyttet til fremføring av overvann frem til resipient.*
- *Om nødvendig kartlegge grunnvannsnivå og vurdere avbøtende tiltak for å sikre at grunnvannsnivå ikke blir senket eller dokumentere avbøtende tiltak for å motvirke negative virkninger ved endring av grunnvannsnivå.*
- *Behov for transport og deponering av forurensede masser.*
- *Plassering for avfallshåndtering, fortrinnsvis med fellesløsninger for området.*
- *Overvannshåndtering, med skissert løsning.*

- *Kartlegging av eksisterende stikkrenner slik at bebyggelse ikke kommer i konflikt med disse, som vil føre til at bebyggelsen/arealet blir utsatt for overvannsproblemer som følge av de eksisterende stikkrenner/ flomveier.*

Kommunen kan på tiltakshavers regning, i rimelig grad, innhente ekstern bistand til faglige utredninger og vurderinger for å sikre at utbygging skjer til det beste for den enkelte, samfunnet, miljøet og fremtidige generasjoner.

Planleggingen skal sikre at håndteringen av overvann ikke gir negative virkninger. Redegjørelsen for håndtering av overvann må også vise ivaretakelse av resipientene. Ved regulering eller senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

Der det er relevant må reguleringsplaner sette krav til at blågrønn-struktur som vannspeil, vegetasjon, regnbed og åpne vannveger, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 Vann fra fjell til fjord Innlandet & Viken Vannregion skal legges til grunn for arealplanlegging som berører sjø og vassdrag.

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11

24. Bebyggelse og anlegg

§ 11-7, nr. 1

24.1 Formålet «bebyggelse og anlegg» omfatter eksisterende boligbebyggelse, virksomheter og anlegg, i tillegg til ubebygde arealer på regulerte områder. Nye tiltak i tråd med arealformålet kan tillates etter reguleringsplan (evt. uten jf. unntaket i bestemmelse punkt 4.). Arealformålet omfatter følgende underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

24.2 Interne veger, grønnstrukturer, uteoppholdsareal og andre nødvendige infrastrukturelementer inngår i hovedformål og alle underformål avsatt til bebyggelse og anlegg.

25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

§§ 11-7, nr. 5 og 11-11

25.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder er det et generelt forbud mot tiltak jf. Pbl. § 1-6, med unntak av der planen og bestemmelsene under åpner for tiltak.

25.1.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder tillates tiltak som fremmer landbruksdrift, under forutsetning av at slike tiltak ikke gir vesentlig negative konsekvenser for friluftslivet, allmennhetens adgang til sjø og vassdrag, det biologiske mangfold eller på andre måter bidrar negativt til kulturlandskap og/eller kulturmiljø. Inngrep i myr skal som hovedregel unngås for å begrense klimagassutslipp. Før det kan treffes en beslutning som åpner for inngrep i myr skal alternative løsninger vurderes.

25.1.2 I landbruks-, natur- og friluftsområder kan det etter søknad og tillatelse etableres private avløpsanlegg etter forurensingsforskriftens kapittel 12 tilknyttet lovlig etablert boenhet som skal benyttes som helårsbolig.

25.1.3 Det tillates avvik fra plan- og bygningsloven § 29-4 om maksimumshøyder for følgende tiltak, målt fra gjennomsnittlig planert terreng:

- Siloer og korntørke: tillates med maks 14 m gesims, 16 m møne
- Mindre takoppbygg på deler av driftsbygning (f.eks. teknisk installasjon): tillates med maks 12 m gesims, 14 m møne
- Våningshus og kårboliger: tillates med maks 10 m gesims, 12 m møne

25.1.4 Tiltak som fremmer friluftsliv tillates under forutsetning av at slike tiltak ikke gir vesentlig negative konsekvenser på driftsforhold for landbruk, på det biologiske mangfold eller på andre måter bidrar negativt til kulturlandskap og/eller kulturmiljø.

25.1.5 Det kan tillates å fradele mindre parseller som tilleggsareal til tilstøtende bebygde bolig- og fritidseiendommer. Dette under forutsetning av at:

- parsellen ikke utgjør noen vesentlig utvidelse av mottakereiendommens areal,
- parsellen ikke tas i bruk som en selvstendig bruksenhet og
- landbruksmyndigheten har gitt samtykke etter jord-/skoglov.

25.1.6 Tidligere eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygd etter brann eller naturskade under forutsetning av at tiltaket omsøkes senest 5 år etter en slik hendelse, at størrelsen er tilnærmet lik og at det blir uendret antall boenheter.

25.1.7 Bolighus som rives, tillates gjenoppført på samme sted med tilnærmet samme størrelse, under forutsetning av at antall boenheter ikke økes. Ny bolig må omsøkes samtidig, eller senest 2 år etter rivesøknaden er godkjent.

25.1.8 For behandling av dispensasjon for boliger og fritidsboliger i LNF gjelder retningslinjene nedenfor. Ved oppføring av 3 boliger eller mer, eller om nærområdet til boligen får en tetthet på 5 boliger innen en radius på 100 m, kreves det reguleringsplan før utbygging.

25.1.9 I landbruks-, natur og friluftsområder kan det tillates riving av eksisterende bebyggelse uten krav til dispensasjon fra det generelle forbudet mot tiltak i LNF-områder.

25.2 Det tillates i landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF) etablering av spredt nærings-/industribebyggelse i områder avsatt til dette formålet eller angitt i bestemmelse under.

25.2.1 Innenfor planens avgrensning kan det etter søknad, tillates næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tillegg til gårdsdriften og gårdstilknyttet næring. Slik næringsvirksomhet skal fortrinnsvis lokaliseres i eksisterende gårdsbebyggelse eller plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

25.2.2 Lokalisering og omdisponering av byggverk må ikke gi vesentlig negativ virkning for landbruksdrift, kulturlandskap, miljø, friluftsliv eller det biologiske mangfold, og ikke føre til vesentlig endring i nåværende trafikkmønster eller trafikkmengde. Avvik fra dette utløser krav om reguleringsplan.

Retningslinje:

Oppføring av enkelte spredte boliger eller bruksendring eller fradeling til dette, kan tillates etter dispensasjonsbehandling. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- *Det kan tillates i henhold til jord-/skoglov.*
- *Det ikke skapes konflikt med det etablerte landbruket i aktiv drift (bl.a. støy, støv, lukt, sprøyting, utegående dyr, driftsveger med landbruksmaskiner etc.)*
- *Det kan etableres tilfredsstillende kjøreatkomst som har avkjøring iht. vegnormal, samt sikrer adkomst til utrykningskjøretøy, samt renovasjons- og septikkjøretøy der det er relevant.*
- *Det skal godtgjøres at vannforsyning og avløp kan løses tilfredsstillende. Det skal tillegges særlig vekt om boligen kan tilknyttes eksisterende offentlig ledningsnett.*
- *Bebyggelse må ha rimelig nærhet til etablerte nærservicetilbud og sosial infrastruktur. Det skal tillegges særlig vekt om det er god og trafikksikker gang- og sykkelforbindelse til skole.*
- *Bebyggelsen skal innpasses i kulturlandskapet.*
- *Nye boenheter kan med fordel etableres i eksisterende bygninger, herunder Sefrak-registrerte bygninger.*
- *Tiltaket må ikke komme i konflikt med viktige natur-, kultur- og friluftsområder, herunder viktige områder for biologisk mangfold og områder med viktige geologiske forekomster.*

Oppføring av enkelte spredte fritidsboliger eller bruksendring eller fradeling til dette, kan tillates etter dispensasjonsbehandling. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- *Det kan tillates i henhold til jord-/skoglov.*
- *Avstand til offentlig bilveg bør ikke overstige 200 m.*
- *Det stilles krav til egen biloppstillingsplass, slik at det ikke legges opp til parkering i veg.*
- *Det skal godtgjøres at vannforsyning og avløp kan løses tilfredsstillende.*
- *Bebyggelsen skal plasseres slik at hensyn til natur, kulturlandskap og friluftsliv ivaretas.*
- *Bebyggelsen må ikke føre til uønsket oppdeling av sammenhengende naturområder.*
- *Ny fritidsbebyggelse skal ikke overstige et samlet BRA for hytte og uthus på inntil 130 m2. Enkeltbygg skal ikke overstige 100 m2.*
- *Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk.*
- *Det skal tilstrebes en god tundannelse der det føres opp flere bygninger.*

26. Spredt boligbebyggelse nåværende §§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11, nr. 2

26.1 Innenfor områder for spredt boligbebyggelse nåværende, angitt på temakart T1, kan det på eiendommer med godkjent bolighus som er i bruk, tillates tiltak uten dispensasjon fra det generelle forbud mot tiltak i LNF-områder, slik som:

- tilbygg til eksisterende boligbebyggelse til boligformål, opptil 70m^2.
- tilbygg og påbygg til eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at byggehøyder og byggestil er tilpasset omkringliggende bebyggelse,
- fasadeendringer,
- oppføring av terrasse, levegg,
- oppføring av boder og garasjer/carport på maksimum 70m2,
- nye frittliggende boder, garasjer mv. tillates ikke oppført lenger unna eksisterende bolighus enn 30 meter.
- gjenoppføre skadet eller nedbrent boligbebyggelse.

26.2 Nye tiltak skal i hovedsak ikke gå ut over det areal som benyttes til nåværende bolig. Det er videre en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke:

- er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser,
- kan ha negativ virkning for dyrket mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet,
- hindrer allmenn ferdsel,
- fører til større endringer i terreng eller landskap,
- er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper,

- kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

26.3 I områder avsatt til spredt boligbebyggelse nåværende, tillates ikke deling av grunneiendom, eller oppføring av ny bebyggelse på ubebygde grunneiendommer/festeeiendommer, uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges, må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

- Tillatt grad av utnyttelse er maksimum 350 m2 BYA eller 30% BYA av grunneiendommens areal, avhengig av hva som først inntreffer.
- Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
- Tiltak skal ikke føre til etablering av nye boenheter.

27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig

§§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11. nr. 2

27.1 Nye fritidsboliger og fritidstomter må ha hjemmel i godkjent reguleringsplan for å kunne tillates.

27.2 Til eksisterende fritidsbebyggelse tillates det at avløpssystem, system for håndtering av overvann og vannforsyningsanlegg, kan forbedres og omlegges uten at det stilles krav til reguleringsplan der slike anlegg inngår i en temaplan eller utredning for vann og avløp. En omlegging må være i tråd med slik plan. I områder med flere fritidsboliger skal kommunen vurdere om det bør anlegges fellesanlegg framfor individuelle avløpsanlegg for hver hytte.

Avløpssystem må omsøkes etter forurensingsloven og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

27.3 Ny fritidsbebyggelse og utvidelse/påbygg av eksisterende fritidsbebyggelse skal ikke overstige et samlet BRA for hytte og uthus på inntil 130 m2. Enkeltbygg skal ikke overstige 100 m2. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i byggeskikk. Der det føres opp flere bygninger, skal det tilstrebes en god tundannelse.

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER

Jf. pbl. §§ 11-7, nr. 1, 2, 3, 4 og 5, 11-10 og 11-11

28. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7, nr. 1)

28.1 Hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig BA1-BA9

1. BA1	Området er omfattet av en reguleringsplan
2. BA2	Området er omfattet av en reguleringsplan
3. BA3 – Ilseng	a) Innenfor området tillates bebyggelse for sentrumsformål, slik som tjenesteyting, forretning/kontor og boliger.
4. BA4a, BA4b, BA4c og BA4d – Tangen	a) Arealene er område for fremtidig nedlagt jernbane. (se rekkefølgekrav pkt. 8.8) b) Arealene kan nyttes til samferdselsformål, som turveg eller gang-/sykkelveg, eller annen allmennyttige formål, herunder også sentrumsformål. c) For disse arealene gjelder avtale mellom Jernbaneverket og Stange kommune (vedlegg 4)
5. BA6 – Esso-tomta	a) Området kan nyttes til bolig og dagligvareforretning. Før tiltak tillates, skal det utarbeides en reguleringsplan for området. b) Forretning tillates på maks 500 m^2. Parkeringsareal skal være i tilpasset dette. Ulike installasjoner og funksjoner knyttet til forretning skal være innendørs av hensyn til støy, lukt og visuelle virkninger for omgivelsene. c) Reguleringsplanen må vise omkringliggende grøntstruktur, og sikre forbindelseslinjer til viktige målpunkter som Mjøsstranda, turstier og jernbaneundergang.
6. BA7 – Gubberud	a) Området er omfattet av hensynssone H820[12]_1, med den hensikt at det etter omforming hovedsakelig skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, grøntstruktur og infrastruktur. Se bestemmelse til hensynssonen i kapittel 37.4. b) Lovlig gitt bruk kan fortsette. Omformingsprosessen skal avklare forhold rundt videre næringsvirksomhet.

[12] Hensynssone H820, jf. Plan- og bygningsloven §11-9, tredje ledd, bokstav e): Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.

7. BA8 – Brenne	a) Området kan benyttes til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og bolig. b) Utbygging må hjemles i en reguleringsplan.
8. BA9a og BA9b – Claus Bendekes veg	a) Området kan benyttes til boligformål med høy utnyttelse, næring og miljøgate (Claus Bendekes veg). Det tillates ikke oppføring av nye frittliggende eneboliger. Før utbygging tillates kreves det reguleringsplan. Reguleringsplaner for området skal sikre gode møteplasser og sammenhengende grønnstruktur. For å oppnå et overordnet grep for dette kan kommunen stille krav til samtidig planlegging av flere eiendommer (jf. bestemmelse 37.3). b) Det skal bygges sykkelparkering for minst 3 sykler per boenhet. Evt. lavere sykkelparkeringsdekning for små leiligheter krever avklaring i detaljregulering. c) Næringsvirksomhet tillates kun i 1. etasje og skal henvende seg mot Claus Bendekes veg. d) Ny bebyggelse skal forholde seg til Claus Bendekes veg som strukturerende element. Tiltak for å unngå passive bygningsfasader mot Claus Bendekes veg skal sikres i reguleringsplan. e) Vest for Claus Bendekes veg skal maksimal tillatt utnyttelse i fremtidige reguleringsplaner ikke overstige 50% BYA. Av dette kan maksimalt 60% av arealet bebygges med inntil 2+2 etasjer. Det vil si at etasje 3 og 4 skal være avskrådd eller inntrukket. Minimum avskråning/inntrekking skal være 2,0 m i forhold til fasade for underliggende etasje. Øvrige arealer tillates etablert med inntil 2+1 etasjer, eller inntil 2 etasjer der det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig avtrapping mot eksisterende boligbebyggelse. f) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, struktur, terreng og landskap. Nye bygg skal etableres minimum 4 m fra eiendomsgrense til eksisterende boligeiendommer. Bebyggelse på over 2 etasjer skal etableres minimum 15 m fra eksisterende bolighus. Krav til maksimal tillatt kotehøyde for nye bygg skal fastsettes i reguleringsplan. g) Claus Bendekes veg skal oppgraderes til miljøgate og det skal utarbeides en gatebruksplan for strekningen som forankres i en reguleringsplan. Reguleringsplan for Claus Bendekes veg skal foreligge før det kan tillates ytterligere fortetting innenfor BA9b.

28.2 Boligbebyggelse fremtidig B1-B10

1. B1 – Basterudvegen	a) Området tillates utbygd med konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal ha god tilpasning til omkringliggende landskap og omgivelser. b) Før utbygging tillates, skal det utarbeides en ny reguleringsplan for området. c) Før området B1 kan omdisponeres, må G4 opparbeides som erstatningsareal. Dette kravet skal ikke fremtidige arealplaner tilsidesette uten at erstatningsareal til lek er sikret og opparbeidet.
2. B2, B3a-B3c og og B5 – Stangebyen, øst for jernbanen	a) Områdene skal utnyttes til konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med en utnyttelse på: minimum 2 boenheter per da. For B2 skal gjennomsnittlig minste utnyttelse være på 3 boenheter pr. daa, men det skal tilstrebes å etablere gjennomsnittlig 4 boenheter pr. daa. b) Områdene er omfattet av hensynssone H810_1 og skal reguleres i en områdeplan før utbygging tillates. I bestemmelse 37.1 fremgår det hvilke særlige krav som stilles til dette området.
3. B4 – Ilseng (Skøyenvegen 96)	a) Det kan oppføres inntil 3 boliger med tilhørende garasje, uthus, bod o.l. uten krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Det forutsettes utarbeidet en detaljert situasjonsplan med angivelse av bebyggelsen og at avkjøring fra boligene ikke er direkte til Skøyenvegen. b) Offentlig infrastruktur i grunnen på området må ivaretas i tilstrekkelig grad. c) Mot landbruksareal må det etableres en vegetasjonsskjerm. d) Bestemmelsene punkt 2 og punkt 5, gitt til reguleringsplan for Skøyenfeltet, i kraft fra 04.06.74, plan id 009, med unntak av bestemmelse for utnyttelsesgrad, gjøres gjeldene. e) Maksimal utnyttelsesgrad settes til 30 % BYA.
4. B7 – Åsbygda	a) I B7 tillates oppført bolighus. Bestemmelsene §2, unntatt pkt. b) og §7 gitt til reguleringsplan for Bottenfjellet, gjelder. b) Tillatt utnyttelsesgrad inntil 30% BYA. c) Det stilles ikke krav til reguleringsplan.
5. B8 – Brattvollsberget	a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med innslag av rekkehus. b) Området er omfattet av hensynssone H810_3 og skal reguleres i en områdeplan før utbygging tillates. I bestemmelse 37.3 fremgår det hvilke særlige krav som stilles til dette området.

	c) Særlige hensyn som skal ivaretas i videre planlegging er støy, flomveger, helning, friluftsliv og landskapsbilde.
6. B9 – Gamlevegen 39, Ilseng	a) Området skal benyttes til boligbebyggelse b) Området er omfattet av hensynssone H820_2 og skal reguleres i en områdeplan før utbygging tillates. I bestemmelse 37.5 fremgår det hvilke særlige krav som stilles til dette området.
7. B11 – Solvin	a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med innslag av rekkehus. b) Før utbygging av boliger på areal som i dag benyttes til skole og idrettsanlegg kan tillates, skal det utarbeides en ny reguleringsplan for området. c) Før utbygging av, eller bruksendring til, boliger kan tillates, på arealer som i dag er benyttet som skole skal nye Romedal skole være tatt i bruk. d) Før utbygging av boliger kan tillates, på arealer som i dag er benyttet som idrettsanlegg, skal nytt idrettsanlegg for Romedal skolekrets være etablert og tatt i bruk.
8. B12 – Brattvollsberget nord	a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med innslag av rekkehus. b) Før utbygging av boliger kan tillates skal det utarbeides en ny reguleringsplan for området. Det er krav til felles planlegging for flere eiendommer i området (jf. bestemmelse 37.2). c) I tilknytning til reguleringsplan skal den overordnede overvannssituasjonen i området vurderes. Det skal også kreves tiltak for å unngå at utbyggingen påvirker private vannforsyningsanlegg. Eventuelt må dette kompenseres. d) Det skal utarbeides helningskart for eksisterende terreng i tilknytning til reguleringsplaner for boligutbygging. Arealer som er brattere enn 1:3 kan ikke bebygges. e) Maksimal tillatte høyde på fylling for bolig er 1,5 m
9. B14 – Engebakkfeltet vest	a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med innslag av rekkehus. b) Før utbygging av boliger kan tillates skal det utarbeides reguleringsplan for området. c) Forholdet til VA-ledning i området må avklares i forbindelse med regulering
10. B 15 – Vallset bo- og servicesenter	a) Innenfor området kan det oppføres rekkehus og tomannsboliger med innslag av frittliggende eneboliger.

	b) Før utbygging av boliger kan tillates skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal sikre hensiktsmessig løsning for adkomst og god tilpasning til tilgrensende regulerte arealer. Det skal sikres gjennomgående gangforbindelse/smett knyttet til tilgrensende grønnstruktur.
11. B 17 – Espa	a) Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger eller rekkehus. Boliger skal etableres med sokkeletasje. b) Før utbygging av boliger kan tillates skal det utarbeides reguleringsplan for området. c) Godkjent løsning for offentlig vann og avløp er en forutsetning for at reguleringsplan for nye boliger kan vedtas.

28.3 Sentrumsformål fremtidig BS1-BS2

1. BS1 – Romedal	a) BS1 er avsatt til følgende fremtidig sentrumsformål: i. forretninger ii. tjenesteyting iii. boligbebyggelse iv. kontor v. hotell/overnatting og bevertning vi. grøntareal
2. BS2 – Gata	a) BS2 er avsatt til følgende fremtidig sentrumsformål: i. forretninger ii. tjenesteyting iii. boligbebyggelse iv. kontor v. hotell/overnatting og bevertning vi. grøntareal

28.4 Offentlig og privat tjenesteyting fremtidig BOP1

1. BOP1 – Tokstad	a) Området skal sikres for fremtidig utvidelse for Steinerskolen. Det skal kunnes tilrettelegge for en driftsveg for jernbanen i området.

28.5 Fritids- og turistformål fremtidig BFT1-BFT3

1. BFT1 –Brovoll (41/3, parsell vest for Sandvikavegen) (ved Atlungstad Brenneri)	a) Området tillates utnyttet til reiseliv og turismevirksomhet med aktiviteter som servering, overnatting og det som hører til. b) Adkomst til området må sikres fra nord ved bruk av felles avkjørsel.
2. BFT2 – Gillundstranda	a) Området tillates utnyttet til reiseliv og turismevirksomhet med aktiviteter som servering, overnatting og det som hører til. b) Eksisterende bygninger i området kan tillates bruksendret til gitt formål uten at det kreves utarbeidet reguleringsplan. c) Før ytterligere ny utbygging tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området.
3. BFT3 – Malungen	a) Området tillates utnyttet til reiseliv og turismevirksomhet med aktiviteter som servering, overnatting og det som hører til.

28.6 Næringsbebyggelse fremtidig BN1-BN6

1. BN1, BN2 og BN3 – Kolostuen	a) I området tillates etablert næring. b) Det er krav til reguleringsplan for området. Reguleringsplan skal avklare bebyggelsens høyder, utnyttelsesgrad, samt forhold til trafikkavvikling og utbyggingsrekkefølge innenfor hvert delområde. Det tillates regulert for følgende arealformål: Industri (rp.kode 1340) Lager (rp.kode 1350) Godsterminal (rp.kode 1501) Godslager (rp.kode 1502) Energianlegg (rp.kode 1510) Fjernvarmeanlegg (rp.kode 1520) Interne veger, parkering, annen infrastruktur, grøntanlegg og nødvendige driftsfunksjoner inngår i arealformålene. c) BN1 skal utvikles før BN2 og BN3 kan tas i bruk. BN2 skal utvikles før BN3 kan tas i bruk. d) Reguleringsplan for BN1 må i tilstrekkelig grad avklare forhold som har betydning for en god utvikling for BN2 og BN3.

	e) Området er definert som et C-område, etter ABC-prinsippet. Etablering av virksomheter skal være i tråd med generelle bestemmelser, punkt. 9 «Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting». f) Områdene forutsettes å utviklet ved bruk av utbyggingsavtaler. Forslag til utbyggingsavtale må legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart av reguleringsplan.
2. BN4 – Sørli	a) I området tillates etablert næring. Området er definert som et C-område etter ABC-prinsippet. b) Det er krav til reguleringsplan for området. I forbindelse med regulering skal det vurderes behov for utvidelse av vegetasjonsbeltet (G13) inn i næringsarealet. Andre sentrale tema som skal utredes nærmere i reguleringsplan er støybelastning mot omgivelsene og overvannshåndtering/flom.
3. BN6 – Gubberud	a) Innenfor området tillates næringsvirksomhet slik denne drives i dag uten ytterligere krav til reguleringsplan. Endring i virksomhet som gir økt negativ miljøbelastning tillates ikke. b) Tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven §20-5 tillates gjennomført uten ytterligere krav om reguleringsplan. c)Tiltak som medfører økt arealutnyttelse, kan utløse krav om reguleringsplan.

28.7 Idrettsanlegg fremtidig I1-I3

1. I1 – Utvidelse av Stange idrettspark, Stangehallen	a) Innenfor området, I1, tillates etablert idrettsanlegg til offentlig tilgjengelig bruk.
2. I2 – Atlungstad	a) Innenfor området tillates etablert golfanlegg med moderat oppfylling og terrengarbeid. b) Golfanlegget skal ikke være til hinder for badeanlegget innenfor G3
3. I3 – Idrettsanlegg Romedal skole	a) Innenfor området tillates etablert idrettsanlegg til offentlig tilgjengelig bruk. b) Før utbygging kan tillates skal det utarbeides reguleringsplan for området. c) Dersom det planlegges utbygging på dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som beskriver hvordan matjorda skal

	sikres til videre bruk til matproduksjon. Det skal innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av dette.

28.8 Fritidsbebyggelse fremtidig FB1-FB2

1. FB1 – Harabottenvolden	a) Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. b) Det må utarbeides en felles vann- og avløpsplan for hyttefeltet før ytterligere utbygging tillates. Planen må utarbeides av en fagkyndig konsulent og godkjennes av kommunen.
2. FB2 – Frang	a) Innenfor området tillates fritidsbebyggelse. b) Det er krav til reguleringsplan for området. Reguleringsplan må avklare og i nødvendig grad sikre eventuelle kulturmiljø og kulturminner i området.

28.9 Andre typer bebyggelse og anlegg fremtidig SBA1-4

1. SBA1 og SBA2 – Gillundstranda	a) Deler av SBA1 er et oppfyllingsområde i Mjøsa som tillates tilrettelagt til landareal i et fremtidig småbåtanlegg og til opplagsareal for småbåter. Nødvendig omfang av konstruksjoner og anlegg, samt utfylling mv., må klargjøres i reguleringsplan. b) SBA2 er avsatt til småbåtanlegg i sjø for fritidsbåter. Innenfor området tillates plassert utriggere mv. for fortøyning av fritidsbåter. Nødvendig omfang av konstruksjoner og anlegg samt utriggere må klargjøres i reguleringsplan.
2. SBA3 og SBA4 – Tangen båthavn	a) Innenfor område tillates etablering av småbåthavn for fritidsbåter. Det kan etableres utriggere mv. for fortøyning av fritidsbåter. Det tillates også etablering av molo i form av en fylling for å gi vern mot bølger og vind for båthavna. b) For SBA4 må nødvendig omfang av konstruksjoner og anlegg, samt utfylling mv., klargjøres i reguleringsplan.
3. SBA5 – Båtopplag Tangen	a) Innenfor området tillates etablering av anlegg for båtutslipp og båtopplag for lagring av båter i vinterhalvåret. b) Før anlegget kan tas i bruk skal båtutslipp med mulighet for utslipp av båt direkte fra båthenger være etablert. Slik båtutslipp skal være offentlig tilgjengelig. c) Anlegget skal etableres på en slik måte at fjernvirkningen av tiltaket, sett fra Mjøsa, Tangenvika jernbanebru og Espa/E6, begrenses til et minimum. Vegetasjonsskjerm med naturlig vegetasjon skal bevares, og om nødvendig utvides, i strandsonen som et tiltak for å oppnå dette. d) Før utbygging kan tillates skal det utarbeides reguleringsplan for området. I reguleringsplanen skal løsning for adkomst til området fra Fv. 222 avklares. Det skal vurderes konsekvenser mht. trafikk

	på adkomstveg til anlegget og gjøres tiltak for å begrense slike konsekvenser. Det skal vurderes om vegen skal stenges eller reguleres med bom deler av året for å begrense trafikkbelastningen og konsekvensene av dette for omkringliggende boliger langs vegen, friluftslivs- og naturområdet. Det skal sikres god tilgjengelighet gjennom/forbi anlegget for turgåere. I reguleringsplanen skal det utredes konsekvenser for forurensning/avrenning fra båtopplegg og ev. beskrives tiltak for å unngå dette.

29. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7, nr. 2)

29.1 Samferdselsanlegg fremtidig og nåværende – generelt

1. Generelt: *Fremtidige samferdselsanlegg som turveger, GS-veger samt tiltak knyttet til kommunale veger, er i plankartet vist med rød stiplet linje.* *Dagens Ottestadsti er også vist med rød stiplet linje for å sikre mulighet for justering av trasé.* *Framtidige kjøreveger er vist med rød heltrukken linje.*	a) Forbindelseslinjer for framtidige turstier, vist i kartet med rød stiplet linje, er retningsgivende. b) Framtidige turstier kan reguleres for å sikre opparbeidelse og utforming. c) Turstiene skal være allment tilgjengelige, og det skal tilstrebes universell utforming. d) Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at forbindelseslinjer blir sikret og opparbeidet.
2. Ny tursti Vestbygda	a) Det tillates etablert en allmenn tilgjengelig tursti i Vestbygda, fra Atlungstad brenneri til Gillundstranda. b) Det er krav til reguleringsplan for etablering av turstien.
3. Tursti/ smett Sandvika	a) Det tillates etablert tursti langs Mjøsstranda i henhold til rød stiplet linje i kartet. Det er ikke krav til reguleringsplan før opparbeidelse av turstien. b) Fremtidig gangforbindelser mellom Mjøsstranda, Sandvikavegen og boligområder er også vist med rød stiplet linje, og tillates opparbeidet primært som gangveger, eventuelt som smett. Intensjonen er å sikre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen i Sandvika. c) Det tillates ikke tiltak som er til hinder for etablering av sti/ smett her.

	d) Dersom utbygging er til hinder for en fremtidig sti/ smett, skal tiltakshaver sørge for at en fullverdig erstatning etableres.

29.2 Jernbaneanlegg, parkering og snuplasser for buss

1. Areal liggende på områder for dagens jernbanetrasé mellom Espa og Sørli.	a) For areal liggende på dagens jernbanetrasé mellom Espa og Tangen, gjelder avtale mellom Bane NOR (tidligere Jernbaneverket) og Stange kommune, (vedlegg 4), om etterbruk av nedlagt jernbane, legges til grunn.
3. SB1 - IC – dobbeltspor jernbane Sørli- Åkersvika	a) Areal viser trasé for nytt dobbeltspor jernbane fra Sørli til Åkersvika. b) Område som inngår i areal for planlegging av fremtidig dobbeltspor bane Sørli-Åkersvika er påført hensynssone for båndlegging for fremtidig regulering, H710_1 (se pkt. 36.1.2). c) Det må sikres avtale om frigivelse og eventuelle vilkår for etterbruk av dagens jernbane på strekninger som ikke er omfattet av avtale eller regulering. Rekkefølgekrav pkt. 8.8 gjelder.
3. SA1 – Basterudvegen	a) Areal skal nyttes som snuplass for buss.
4. SA2 – Gubberudvegen	a) Areal skal nyttes som snuplass for buss.
5. P1	Området tillates benyttet til parkering. Nødvendig bearbeiding av terreng for å tilrettelegge for parkering er tillatt uten ytterligere regulering.

29.3 Grønnstruktur, fremtidig og nåværende, G1 – G25 (§ 11-7, NR. 3)

1. Generelt	a) Grønnstrukturer skal fungere til rekreasjon og som viktige gangforbindelser mellom målpunkter mv. Slike grønnstrukturområder skal tilrettelegges for variert bruk tilpasset alle aldersgrupper. b) Annen grøntstruktur har funksjon som buffer i form av vegetasjonsskjerm eller parkbelte. c) Der det er hensiktsmessige, skal grøntstruktur tilrettelegges for å fungere som faunapassasjer.

2. G1 – Sollivegen	G1 skal sikres i reguleringsplaner og andre utbyggingstiltak. Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert.
3. G2 – Stangebyen, Brenna/Roa/Dammen og Kløvstad/Huse	a) Grønstrukturområder skal sikre viktige gangforbindelser, stier, friområder og buffersoner. Områdene er omfattet av hensynssonen H810_1 med krav om felles planlegging i en områdeplan.
4. G3	a) Innenfor G3, nord for pumpehuset tillates det etablert allmenn tilgjengelig badestrand. Det tillates moderat oppfylling og terrengarbeid for etablering av badestrand. b) Innenfor G3 kan det anlegges tursti.
5. G4 -Basterudvegen	a) Området tillates opparbeidet til fremtidig aktivitets-/lekeplass og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper. Det skal legges til rette for varierte aktiviteter og det skal være en sosial møteplass på tvers av ulike aldersgrupper. b) Området er omfattet av rekkefølgekrav knyttet til B1 Basterudvegen.
6. G8 – Del av nåværende jernbanetrasé	a) G8 er fremtidig grønnstruktur som ligger i trasé for dagens bane. Rekkefølgekrav pkt. 9.10. gjelder. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak i G8 tillates.
7. G9 – Bekkelaget	a) G9 skal fungere som en sammenhengende grøntstruktur og forbindelser. Innenfor G9 skal det sikres trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Forbindelsene skal være allment tilgjengelige og det skal tilstrebes universell utforming. b) G9 skal sikres i reguleringsplaner og andre utbyggingstiltak. Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert. c) Tiltak som er til hinder for gående og/eller syklende, eller for allmennhetens bruk, er ikke tillatt. d) Dersom utbygging er til hinder for fremtidig grøntstruktur, skal tiltakshaver sørge for at en fullverdig erstatning reguleres og/eller etableres.
8. G10 Vallset, Gata	a) G10 skal fungere som en sammenhengende grøntstruktur og forbindelser. Innenfor G10 skal det sikres trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Forbindelsene skal være allment tilgjengelige og det skal tilstrebes universell utforming.

	b) G10 skal sikres i reguleringsplaner og andre utbyggingstiltak. Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert. c) Tiltak som er til hinder for gående og/eller syklende, eller for allmennhetens bruk, er ikke tillatt. d) Dersom utbygging er til hinder for fremtidig grøntstruktur, skal tiltakshaver sørge for at en fullverdig erstatning reguleres og/eller etableres.
9. G11 – Vallset, Gata	a) Området skal nyttes som park, uteoppholdsareal mv. og skal være allment tilgjengelig. b) Området tillates opparbeidet i tråd med bestemmelsene her uten reguleringsplan. Det kreves imidlertid en landskaps- og vegetasjonsplan utarbeidet av en fagkyndig, som skal godkjennes av kommunen. c) Det skal legges vekt på trafikksikker og universelt utformet adkomst.
10. G12a, G12b, G13 og G14 – Kolostuen/Sørli	a) Grønnstrukturene skal fungere som et vegetasjonsbelte og bufferområde. G12a og G12b har ingen rettsvirkning før arealbruk knyttet til BN1, BN2 og BN3 er avgjort av departementet.
11. G15 – Frang	a) Området tillates tilrettelagt for allmenn ferdsel, som tursti, badestrand, bålplass o.l. b) Det tillates mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv i tråd med bestemmelser for 100 metersbeltet langs Mjøsa. c) Reguleringsplan for område FB2 må avklare og i nødvendig grad sikre eventuelle kulturmiljø og kulturminner også i området for grøntstruktur.
12. G16 og G17 – Tangen	a) Arealer er i dag eksisterende jernbane, og skal etableres som grønnstrukturer når den legges ned. Rekkefølgekrav jf. Pkt. 8.8 gjelder. Se vedlegg 4.
13. G18 – Mjøstråkk, Tangen-Espa	a) Arealer er i dag eksisterende jernbane. Arealene skal opparbeides som gang- og sykkelveg som del av «Mjøstråkk» når eksisterende bane legges ned. Rekkefølgekrav jf. Pkt. 8.8 gjelder. Se vedlegg 4.

14. G19 og G20 – Sandvika	a) Områdene skal sikre allmenhetens tilgang og bruk av strandsonen til Mjøsa, for rekreasjon og ferdsel. b) Området kan reguleres for å sikre bruk som nevnt i a). c) Tiltak i strid med bruk som gitt i a) er ikke tillatt. d) Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert.
15. G21 – Telthuset, Stangebyen	a) Området står i tilknytning til kulturminnet Telthuset og skal være en allment tilgjengelig park og lekeareal. Det skal legges til rette for varierte aktiviteter og det skal være en sosial møteplass på tvers av ulike aldersgrupper. Dette under forutsetning av at kulturminnet ikke forringes. For tiltak er det krav om høy standard og god kvalitet på materialer, slik at hensynet til kulturminnets uttrykk og arkitektur ivaretas. c) Det vises til retningslinjer i punkt 48. gitt til hensynssone H570.
16. G23 – Ilseng	a) Området skal benyttes til nærturområde for Ilseng, samt friluftsområde for allmenheten. b) Den eksisterende stien som går igjennom området tillates ikke bygget ned.
17. G24 – Ilseng	a) Området skal benyttes til friluftslivs- og nærturområde for allmennheten. b) Området tillates opparbeidet parkmessig og tilrettelagt for varierte aktiviteter til lek og rekreasjon. c) Det tillates etablert 5 parkeringsplasser på terreng med størrelse 3x6 meter, i tilknytning til teknisk hus/ trafo. d) Det kreves ikke reguleringsplan for tiltak som nevnt i b) og c). Det kreves imidlertid en landskaps- og vegetasjonsplan utarbeidet av fagkyndig, og som skal godkjennes av kommunen.
18. G25 – Hobergskogen	a) Området er allment tilgjengelig og skal i hovedsak bevares som et viktig nærturområde og friluftsområde for Bekkelaget og Ottestad. b) Innenfor området kan det, dersom en reguleringsplan åpner opp for det, etableres et rulleskianlegg. Vilkår:

	• Det tillates ikke etablert rulleskianlegg dersom dette fører til at områdets kvalitet som nærturområde og friluftsområde blir vesentlig tilsidesatt. • Areal til rulleskianlegg kan ikke gå utover maksimalt 25% av totalt areal av G25. • I reguleringsplan skal følgende temaer særlig belyses og utredes: ▪ forhold til øvrig rekreasjon, stinett og friluftsliv ▪ felles bruk av andre arealer som asfalterte flater ved skoler og barnehage ▪ utforming og omfang av anlegget ▪ eventuelle avbøtende tiltak

30. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, NR. 5)

30.1 Landbruk fremtidig L1-L6

1. Generelt for: L1 (a-g), L2, L3, L4, L5 og L6	a) Områdene tillates benyttet til landbruk, natur- og friluftsformål (LNF).
2. L2 – Nesten/Skjerden	a) I reguleringsplan skal områdets videre bruk avklares mht.: I. massedeponibehov og varighet, II. fremtidig LNF andel, III. nødvendig tilpasning til landskap og omkringliggende kulturlandskap. b) Det tillates ikke midlertidig eller permanent bruk som kan forringe områdets bruk til landbruksformål. c) Tiltak og løsninger skal gi minst mulig inngripen i myrområdene. c) Det stilles krav om romslig grøntstruktur som ivaretar landskapsbildet, naturverdier og åpne bekker ved etablering av nye dyrkingsarealer over deponiet.

30.2 Spredt næringsområde fremtidig LSN1

1. LSN1 – Grimerud	a) Området er i dag benyttet til flere næringstyper som fremstår som spredt næring i et landbruksområde. b) Innenfor området tillates det nødvendige bygninger til næringsvirksomhet som har preg av tjenesteyting, forretning, kontor, religiøs virksomhet, forsamlingslokaler, opplæring og undervisning. Det er videre en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke: • er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, • kan ha negativ virkning for dyrket mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet, • hindrer allmenn ferdsel, • fører til større endringer i terreng eller landskap, • er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper, • kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer. • fører til økt overvannsproblematikk

30.3 Spredt boligbebyggelse, fremtidig LSB2 og LSB4

1.Generelt	a) Tomt må sikres nødvendige rettigheter til adkomst frem til tomtegrense, nødvendige rettigheter til fremføring av vann- og avløpsledninger og rettigheter til bortledning av overvann. b) Det skal ikke bygges på dyrket mark eller viktige natur- og kulturområder. Tiltak skal ikke hindre allmenn ferdsel, c) Det er videre en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke: • er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, • kan ha negativ virkning for dyrket mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet,

	• hindrer allmenn ferdsel, • fører til større endringer i terreng eller landskap, • er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper, • kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer. Kommunen kan ved skjønn avslå og innvilge søknader og kan ved samme skjønn anvise plass for både fradeling og oppføring av bygninger og anlegg innenfor området. Kommunen kan stille særlige vilkår til både fradelingstillatelse og til byggetillatelser.
2. LSB2 – Åsbygda	a) På følgende, allerede fradelte tomter tillates utbygd med boliger: 257/43, 257/46, 257/47, 257/49, 257/50,257/51 og 257/52 uten krav til reguleringsplan. b) På området utover disse eiendommer, tillates oppført inntil 15 boenheter totalt. c) Bestemmelser § 2, unntatt punkt b) og § 7, gitt til reguleringsplan Bottenfjellet med planid 015 gjelder, så langt disse ikke er i strid med overordnede bestemmelser her.
3. LSB4 – Hornekverna	a) Innenfor området tillates det fradelt inntil 3 tomter for oppføring av eneboliger med maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter. b) Området er flomutsatt og tilstrekkelige avbøtende tiltak må sikres slik at flomhendelser ikke gir uakseptabel negativ virkning på bygninger, liv og helse.

30.4 Spredt boligbebyggelse, nåværende LSB3

1. LSB3 – Sørbygda *Området er videreføring av areal utlagt til spredt boligbebyggelse i gjeldene arealplan. I kommuneplanen fra 2006 er det åpnet opp for opptil 15 boliger. Hittil er det fradelt 10 tomter og bygget 9 bolighus. Det gjenstår derfor 5 tomter og 4 bolighus på*	a) Området tillates utnyttet til spredt boligbebyggelse. Bestemmelse til Spredt bolig, framtidig 30.3 Generell gjøres gjeldende. b) Det kan innenfor området: I. fradeles inntil 5 tomter på opptil 2 daa hver, til boligbebyggelse. II. oppføres ett bolighus med 1 boenhet, til helårsbeboelse på fradelt tomt, III. med maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter.

området. Dette er videreført ved LSB3.	c) Det er videre en forutsetning for tillatelse til tiltak at bygning eller anlegg ikke: • er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, • kan ha negativ virkning for dyrket mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet, • hindrer allmenn ferdsel, • fører til større endringer i terreng eller landskap, • er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på truede eller sårbare arter eller naturtyper, • kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer. d) Adkomst for kjøretøy må være sikret frem til tomtegrense. e) Nye boenheter må tilkobles offentlig vann og avløp f) Kommunen kan ved skjønn avslå og innvilge søknader og kan ved samme skjønn anvise plass for både fradeling og oppføring av bygninger og anlegg innenfor området. Kommunen kan stille særlige vilkår til både fradelingstillatelse og til byggetillatelser.

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER

Jf. Pbl. § 11-8

31. Sikringssoner
§ 11-8, tredje ledd, a)

H190 1 - forekomster av grus og pukk.

Slike ressurser må vurderes i byggesak og planlegging slik at uttak av masser ikke blir unødvendig vanskeliggjort.

H190_2 - viktig infrastruktur i grunnen.

Alle tiltak/inngrep, inkl. anleggstrafikk/anleggsfase innenfor hensynssonen i og på grunnen/terrenget krever særskilt godkjenning/tillatelse fra eier av infrastrukturen. Det kan heller ikke gjøres tiltak eller foretas aktiviteter utenfor sonen som kan føre til skade på infrastrukturen.

H190_3 – sikringssone høydebasseng

Det skal ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

H120 sikringssone for drikkevannskilder

Sikringssonen omfatter en radius på 200 m fra grunnvannsuttak. Følgende bestemmelser gjelder innenfor sonen:

- Det skal ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.
- Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
- Innlagt vann (jf. definisjon i punkt 8.3) er ikke tillatt, med mindre bygningen er
    - tilknyttet offentlig avløp. Tilknytning til offentlig nett er alltid førstevalget når det er mulig.
    - eller det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig avløpsanlegg hvor avløpsvannet renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy. Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Lagring og bruk av oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier, plantevernmidler og øvrige stoffer, som kan medføre fare for forurensning må skje på forsvarlig måte.
- Det er forbudt å lagre avfall.
- Det er forbudt å lagre eller bruke husdyrgjødsel, plantevernmidler og avløpsslam. Øvrig normal jordbruksproduksjon er tillatt.
- I forbindelse med søknad om tiltak skal det utredes hvilke konsekvenser tiltaket har for grunnvannskilden. Det skal vurderes om det kan gjøres avbøtende tiltak ved behov. Det er forbudt med tiltak som utgjør en fare for forurensing av grunnvannskilden. Følgende tiltak unntas fra kravet om slik utredning:
    - tilbygg og påbygg til eksisterende boligbebyggelse,
    - oppføring av terrasse, støttemur, gjerder, levegg, boder og garasjer/carport, fasadeendringer,
    - gjenoppføre skadet eller nedbrent boligbebyggelse,
    - riving av bebyggelse,
    - tilkobling til offentlig nett,
    - private avløpsanlegg (kap 12)

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder

§ 11-8, tredje ledd, a)

I områder som ligger i støyutsatte områder eller som grenser til slike i en avstand på 100 meter, kreves det mer detaljert kartlegging av støy og i nødvendig utstrekning dokumentasjon på avbøtende tiltak for å bringe støynivået til akseptabelt nivå.

I kapittel 1, punkt 16. er det gitt flere bestemmelser og retningslinjer til håndtering av støyforhold. Stille områder er angitt som hensynsoner i plankartet. Bestemmelser om stille område og avvikssoner jf. pkt. 16 over gjelder.

H210 – rød støysone

Området er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

H220 – gul støysone

Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

H230 – grønne/stille områder:

Sikringssone H230 omfatter områder med særlige krav til støygrenser til grønne/stille områder jf. bestemmelsen pkt. 16.5 som gjelder for områder med slik hensynssone.

33. Faresoner

§§ 1-8, tredje ledd, a)

NVEs retningslinjer Flaum og skredfare i arealplanar (2014) samt byggteknisk forskrift (TEK 17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

Kommunens kartlegging av flomveger bør brukes som supplerende informasjon ved regulering og byggesak.

H310 – Faresone for ras
Det må sikres tilstrekkelig avbøtende tiltak i aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, slik at ivaretakelse av helse, liv og materielle verdier er tilstrekkelig.

H320 – Faresone for flom – 200års flom samt aktsomhetskart for flom

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom + sikkerhetsmargin, dvs. under kote 127.3 moh for Mjøsa (H320_1), skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag (H320_2).

Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med evt. kommunedelplan- og/eller reguleringsplanforslag, eller ved byggesak der det tidligere ikke finnes slik dokumentasjon til reguleringsplan/kommunedelplan.

H360 – Faresone for skytebane

Er lagt over alle skytebaner.

Det vises til: Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner (FOR-1988-07-01-548).

H370 – Faresone for høyspenningsanlegg

Hensynssonene er vist for sentralnettet (300 kV) og regionalnettet (66 kV). Bestemmelsene og retningslinjene er ikke begrenset til kraftlinjer vist på kart over faresoner, men gjelder for alle kraftlinjer i

bakken og i luft der slike finnes. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor eller nær viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 0,4 µT (mikrotesla), skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 0,4 µT (mikrotesla). Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

34. Sone med særlige krav til infrastruktur

§§ 11-8, tredje ledd, b)

34.1 H410_1 – Hobergjordet

Det tillates å få etablert en velegnet løsning for gående og syklende innenfor hensynssonen. Avklaringen skal foretas i reguleringsplan.

34.2 H410_2 – Gillundstranda

34.2.1 I området angitt med hensynssone H410_2 er det krav om å påkoble eksisterende vann- og avløpsnett til offentlig nett.

34.2.2 Det må i en fremtidig reguleringsplan sikres ivaretakelse av dette, slik at påkobling av vann- og avløpsløsninger til det offentlige nettet blir ivaretatt.

35. Sone med særlige hensyn friluftsliv, landskap, naturmiljø og kulturmiljø

§ 11-8, tredje ledd, c)

<u>H530 – Særlige hensyn til friluftsliv</u>

For hensyn friluftsliv (H530) skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng.

Tiltak som fremmer friluftsliv er i tråd med hensynet. For statlig sikret friluftslivsområde på Nordsveodden (H530_1), Tangen (H530_3) og Strandlykkja (H530_4) kreves det samtykke fra Miljødirektoratet dersom området skal få annen bruk enn til friluftslivsformål.

<u>H550 – Særlige hensyn til kulturlandskap:</u>
Det verdifulle kulturlandskapet innenfor hensynssone H550 skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

For hensyn kulturlandskap (H550) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av landskapskvalitetene. Dette kan omfatte naturmark eller dyrket mark med tilhørende bygningsmiljø (herunder steingjerder, alleer, beitemark, hageanlegg, kulturminner i bakken, bygninger osv.). Eksisterende utomhusanlegg og elementer i kulturlandskapet som veger, bruer, steingjerder, alléer med mer, skal bevares eller kan kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

Det skal ikke gjøres planering, graving eller fyllinger som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.

Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

H550-1 Stange vestbygd
Sonen er sammenfallende med kunnskapsgrunnlaget KULA - Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren, 2023). Særlige hensyn er sikring av jordbrukslandskapet, opprettholde forholdet til Mjøsa med utsikt og siktlinjer, samt opprettholde og styrke sammenhenger mellom typiske og karakteristiske landskapselementer som gårder/gårdstun, Stange kirke, gravhauger og vegetasjonselementer som for eksempel alleer. Videre bør ny bebyggelse tilpasses den tradisjonelle byggeskikken i plassering, volum, form og materialvalg. Nye driftsbygninger og andre bygninger bør plasseres og tilpasses landskap og kulturmiljø på en best mulig måte. Bygge- og vedlikeholdsplaner bør ta høyde for endra klima, slik at kulturminnene sikres best mulig.

H550-2 og -3 Søndre Bekkelaget: Nordstad, Arstad, Lille Lundgård
Denne sonen, mellom H550-1 (KULA-området) og bebyggelsen i Ottestad/ Bekkelaget, har som kulturlandskap en særlig funksjon som en buffersone og overgangssone. Det åpne landskapsrommet med eksisterende landbruk, siktlinjer, grøntstruktur og gangforbindelser skal opprettholdes. I tillegg til de generelle bestemmelsene skal det her vektlegges at bebyggelse og anlegg skal tilpasses eksisterende kulturlandskap, og at boligbebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, arkitektonisk uttrykk, materialer og farger. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og ny vegetasjon etableres for å dempe inntrykk av inngrep og bebyggelse.

H550-4 Kulturlandskapet Tokstad –Gyrud
Her vektlegges spesielt sammenhengene i det avgrensede landskapsrommet som et grøntdrag og jordbrukslandskap. Forbindelse til og mellom gårdsmiljøene og til områdene rundt skal opprettholdes og om mulig utvikles. Viktige landskapselementer som særlig skal tas hensyn til, er vegetasjon i hager og tun, samt åkerholmer og kantvegetasjon. Bygningsmessige endringer skal tilpasses eksisterende bebyggelse, landskap og kulturmiljø. Bygge- og vedlikeholdsplaner bør ta høyde for endra klima, slik at kulturminnene sikres best mulig.

H560 – Særlige hensyn til bevaring naturmiljø

For bevaring naturmiljø – naturtyper (H560) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand. Før det evt. treffes en beslutning om å gjøre inngrep i en forekomst av en naturtype, må konsekvensene klarlegges. Ved vurderingen av om naturtypens utbredelse eller økologiske tilstand forringes, skal det legges vekt på forekomstens betydning for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen og om en tilsvarende forekomst kan etableres eller utvikles på et annet sted (jf. Naturmangfoldloven). Utvalgte naturtyper* etter Naturmangfoldloven skal gis spesiell prioritet. Tiltak i disse områdene skal vurderes i samsvar med de miljørettslige prinsippene nedfelt i naturmangfoldloven §§ 8-12, forskrifter om prioriterte arter i de tilfellene området også har en prioritert art**, og forskrift om utvalgte naturtyper.

For bevaring naturmiljø - artsforekomster/viltområder (H560) skal hensynet til arten og artens overlevelse tillegges avgjørende vekt ved vurdering av nye bygge- og anleggstiltak (jf. Naturmangfoldloven).

H560-2 – Kattskjæret

I perioden fra 15. april til 15. juni er det et generelt ferdsels- og ilandsstigningsforbud for ivaretakelse av behov for ro i hekketiden.

* Utvalgte naturtyper som er aktuelle i Stange er slåttemark, hule eiker og kalksjøer.
** Dragehode er prioritert art for Stange

H560-3 – Særlige hensyn til bevaring av myr

For å begrense klimagassutslipp skal som hovedregel utbygging og andre inngrep i myr unngås. Dette inkluderer inngrep som kan medføre drenering av myrområder. I tilfeller hvor det er usikkerhet knyttet til avgrensning av myrarealer i kartgrunnlaget kan kommunen kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsplan.

Før det kan treffes en beslutning som åpner for inngrep i myr skal alternative løsninger vurderes. Slik vurdering skal inngå i beslutningsgrunnlaget sammen med en begrunnelse for valgt løsning. Konsekvensen av planlagt inngrep i myr i form av klimagassutslipp skal fremgå av beslutningsgrunnlaget.

H570 – Særlige hensyn til bevaring kulturmiljø

For bevaring kulturmiljø (H570), dvs. bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter, gjelder at tiltak kan gjennomføres under forutsetning av at antikvariske og arkitektoniske kvaliteter opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utførelse. Eksisterende bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende.

I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke. Den eksisterende bebyggelsen i området tillates ikke revet, dersom den er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på som bruks-, opplevelses- og kunnskapsressurs og utnyttes som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.

36. Sone for båndlegging

§ 11-8, tredje ledd, d)

36.1 H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

36.1.1 I slike områder tillates ingen tiltak som er i strid med forskrift som følger de enkelte områder

36.2 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

36.2.1 Hensynssonen ligger over fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Alle tiltak som berører kulturminnene er søknadspliktige til kulturminnemyndighetene og til kommunen.

36.2.2 Vedtaksfredete kulturminner og listeførte kirker

Tiltak som berører vedtaksfreda kulturminner og listeførte kirker (H730), må omsøkes og kan kun tillates dersom tiltaket ikke kommer i konflikt med fredningens hensikt og kulturminnenes og kulturmiljøenes uttrykk. Tiltak kan tillates ved utbedring, reparasjoner eller gjenoppføring. Kulturminnefaglig kompetanse skal involveres i planlegging og gjennomføring av slike tiltak. Det skal tas særlige hensyn til bygningens og kulturmiljøets alder og kulturhistoriske kvaliteter med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger.

36.3 H740 – Båndlegging etter annet lovverk

36.3.1 Hensynssonen ligger over tiltak som er båndlagt etter energiloven, herunder større høyspenningsanlegg og transformatorstasjoner som er del av sentralnett og regionalnett. Alle tiltak innenfor båndleggingssonen må godkjennes av netteier.

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer
§ 11-8, tredje ledd, e)

37.1 H810_1 – Navneberget, Roa, Kløvstad og Ljøstad

37.1.1 Før det kan tillates detaljregulering og ny utbygging i området omfattet med hensynssone H810_1, kreves det utarbeidelse av områdeplan for hele området som hensynsonen dekker.

37.1.2 Områdeplan skal gi en helhetlig planlegging for infrastruktur slik som veg, vann, avløp, lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger, møteplasser, aktivitets- og lekeplasser, gang- og sykkelveger, stier, smett og grønnstruktur. Planleggingen må omfatte område for hensynssonen og naboområdene i tilstrekkelig utstrekning. Det skal særlig tilrettelegges for trygg, kort og sikker skoleveg. Flomveger må sikres og ivaretas i områdeplanleggingen.

37.1.3 Områdeplan skal angi utbyggingsområder og kan foreslå rekkefølge på oppføring av fremtidig boligbebyggelse, samt utbyggingsrekkefølge på infrastruktur.

37.2 H810_3 – Brattvollsberget, Romedal

37.2.1 Før det kan tillates detaljregulering og ny utbygging i området omfattet med hensynssone H810_3, kreves det utarbeidelse av områdeplan for hele området som hensynsonen dekker.

37.2.2 Områdeplan skal gi en helhetlig planlegging for infrastruktur slik som veg, vann, avløp, lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger, møteplasser, aktivitets- og lekeplasser, gang- og sykkelveger, stier og grønne områder innenfor dette området og naboområdene i tilstrekkelig utstrekning. Det skal særlig tilrettelegges for kort og sikker skoleveg. Konsekvenser for et influensområde utenfor plangrensa skal vurderes. Det må tas høyde for at det kan være begrenset infiltrasjonsevne i grunnen og at forholdene endres som følge av avskoging før utbygging.

37.2.3 Områdeplan skal angi krav til fremtidig detaljregulering og utbyggingsrekkefølge for boligbebyggelse og infrastruktur.

37.3 H810_4 – Claus Bendekes veg med tilgrensende boligområder

37.3.1 Kommunen kan stille krav til felles planlegging for deler av området for å sikre helhetlige løsninger for infrastruktur, grønnstruktur, møteplasser, lekeplasser og parkering.

37.4 H820_1, Gubberud

37.4.1 På området angitt med hensynssone H820_1 kreves det utarbeidet områdeplan for videre utbygging og i nødvendig grad omforming av eksisterende bebyggelse innenfor området.

Intensjonen er økt andel boligbebyggelse, avklaring av næringsvirksomhet, bedret grøntstruktur og bedre trafikale forhold.

Det må sikres god tilpasning og overgang til kulturlandskapet, og det må sikres en bedret grøntstruktur med friområder og forbindelser til og mellom slike.

37.4.2 Det tillates tilrettelagt for nærhandel for dagligvarer, dersom det er dokumentert behov for det.

37.4.3 Områdeplanen kan fastsette rekkefølgebestemmelser som sikrer ivaretakelse av eksisterende næringsvirksomhet.

37.4.4 Inntil områdeplan foreligger kan arealet utnyttes jf. vedtatte og gjeldene reguleringsplaner.

37.5 H820_2 –Gammelvegen 39 (nåværende Andrå Dekk) Ilseng

37.5.1 Området skal omformes til bruk til boligformål. Omforming og utnyttelses av areal tillates gjennomført ved områdeplan eller detaljplanlegging.

38. Sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde – H910
§ 11-8, tredje ledd, f)

38.1 Områder dekket av hensynssone H910 ligger på områder der vedtatt, gjeldene reguleringsplan går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende planer:

- E6: Akershus grense – Labbdalen, Dovrebanen: Akershus grense – Espa, planID 242
- E6: Skaberudkrysset, planID 212
- E6: Kolomoen – Kåterud, planID 258
- E6: Kåterud – Arnkvern, planID 291
- Reguleringsplan for dobbeltspor Kleverud – Sørli, planID 303
- Detaljreguleringsplan for Helsetvegen, planID 320
- Detaljreguleringsplan for dobbeltspor jernbane, Sørli – Åkersvika, planID 329, når denne blir vedtatt.

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3

39.1 LNF-område ved Barbumyra, Lisetra #BO1

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det næringsvirksomhet, under forutsetning at området blir omfattet av en detaljreguleringsplan til slik virksomhet. Det forutsettes at næringsvirksomhet som skal tillates, begrenses til komposteringsvirksomhet for biologisk nedbrytbar matavfall o.l. Det henvises til sak

39.2 Bestemmelsesområde #BO2 – eiendommen 16/256

I området tillates kun utnyttet til boligformål jf. reguleringsplan.

39.3 Bestemmelsesområde #B03 – Tøstilia

Før området er omfattet av detaljreguleringsplan, tillates ingen tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor området. Aktiviteter, hogst eller andre naturinngrep som kan ødelegge eller forringe lokal viktig naturtype, er ikke tillatt. Ved utarbeidelse av fremtidige detaljreguleringsplaner for området skal reguleringsplaner sikre bevaring av lokal viktig naturtype innenfor området. Det kreves særskilt redegjørelse for håndtering av overvann i detaljreguleringsplan for området.

DEFINISJONER OG BEGREPSBRUK

Spredt boligbebyggelse:	Enebolig, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig eller ny boenhet i eksisterende bygning. Begrenset til et fåtall boliger innenfor en radius på 100 m.
Småhus:	Frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan. Bygningen har maks. 8 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Frittliggende småhusbebyggelse:	Småhus i form av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger
Konsentrert småhusbebyggelse:	Småhus som er sammenbygd, for eksempel i kjeder, rekker eller som flermannsboliger.
Boenhet: a) Ved bruksendring innenfor eksisterende boligbygg:	 Slik det er definert i byggesaksforskriften § 2-2 (og til enhver tid gjeldende definisjon i forskriften).

b) Ved nybygg, tilbygg og påbygg: c) Ved bruksendring av bygning som ikke er boligbygg:	Enheten har egen inngang og alle hovedfunksjoner til bolig (stue, soveplass, kjøkken, bad). Enheten har egen inngang og alle hovedfunksjoner til bolig (stue, soveplass, kjøkken, bad).
Bosted:	Bygning der man regelmessig tar sin døgnhvile. En person som tar sin døgnhvile skiftevis på to eller flere steder, har bosted der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av året, jf. folkeregisterloven.
Hytte/fritidsbolig:	Bygning man bruker til fritidsformål og sporadisk overnatting, i tillegg til sitt faste bosted. Dette er noe vesentlig annet enn boenhet/bolig/helårsbolig, som derimot *kan* benyttes som bosted.

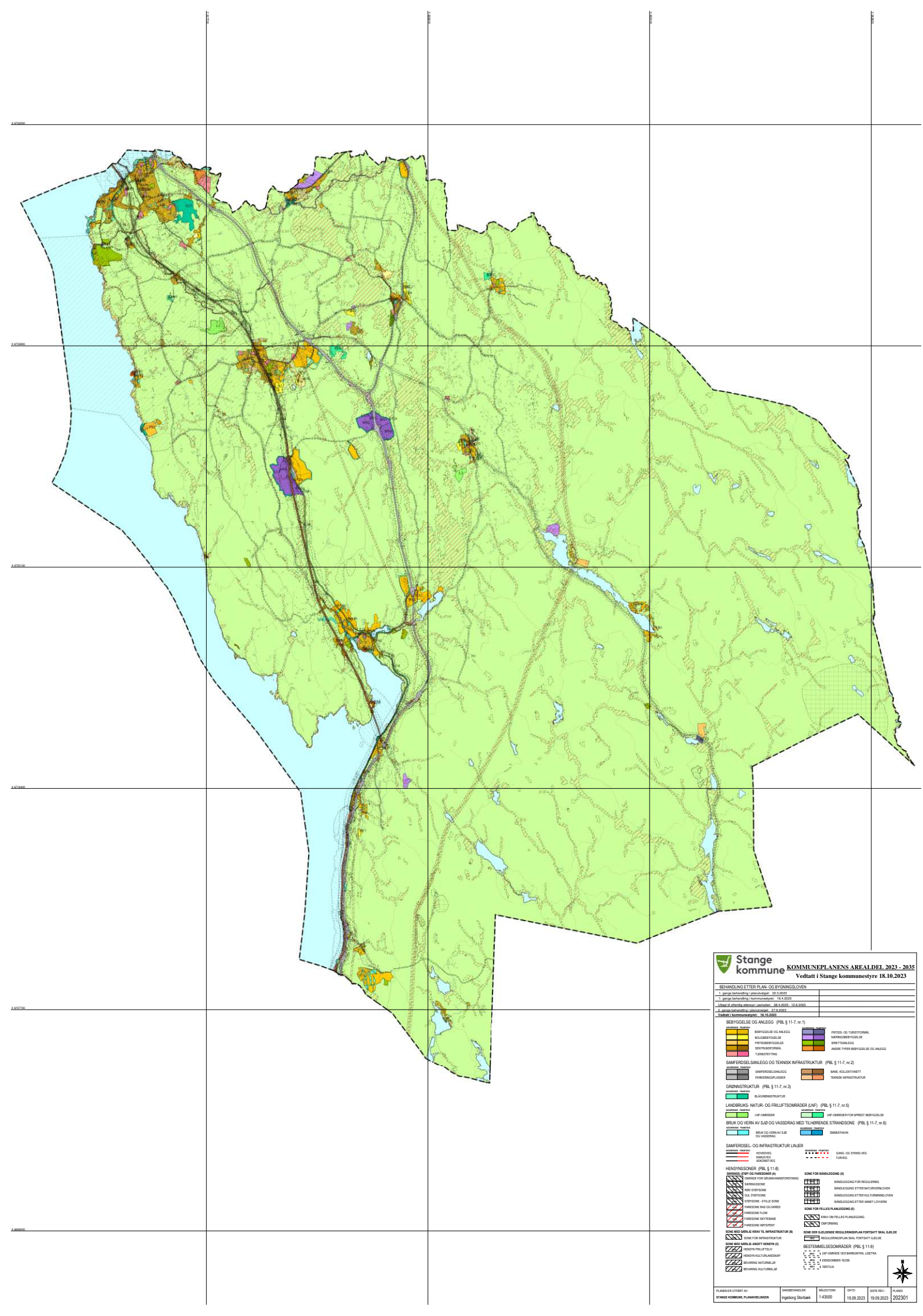
VEDLEGG

Vedlegg 1 – Stange kommunes estetiske retningslinjer

Vedlegg 2 – Forskrift om renovasjon v husholdningsavfall i Hamar, Løten, Stange og Ringsaker kommuner

Vedlegg 3 – Retningslinjer for oppføring av skilt, reklameinnretninger o.l., i Stange kommune

Vedlegg 4 – Avtale om etterbruk av dagens bane Espa-Sørli



Stange kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i planutvalget:	22.3.2023
1. gangs behandling i kommunestyret:	19.4.2023
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	28.4.2023 - 12.6.2023
2. gangs behandling i planutvalget:	27.9.2023
Vedtatt i kommunestyret:	18.10.2023

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr.1)

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BOLIGBEBYGGELSE
- FRITIDSBEBYGGELSE
- SENTRUMSFORMÅL
- TJENESTEYTING
- FRITIDS- OG TURISTFORMÅL
- NÆRINGSBEBYGGELSE
- IDRETTSANLEGG
- ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr.2)

- SAMFERDSELSANLEGG
- PARKERINGSPLASSER
- BANE, KOLLEKTIVNETT
- TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr.3)

- BLÅGRØNNSTRUKTUR

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL § 11-7, nr.5)

- LNF-OMRÅDER
- LNF-OMRÅDER FOR SPREDT BEBYGGELSE

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr.6)

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- SMÅBÅTHAVN

SAMFERDSEL- OG INFRASTRUKTUR LINJER

- HOVEDVEG
- SAMLEVEG
- ADKOMSTVEG
- GANG- OG SYKKELVEG
- TURVEG

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (A)

- SIKRINGSONE FOR GRUNNVANNSFORSYNING
- SIKRINGSSONE
- RØD STØYSONE
- GUL STØYSONE
- STØYSONE - STILLE SONE
- FARESONE RAS OG SKRED
- FARESONE FLOM
- FARESONE SKYTEBANE
- FARESONE HØYSPENT

SONE FOR BÅNDLEGGING (D)

- BÅNDLEGGING FOR REGULERING
- BÅNDLEGGING ETTER NATURVERNLOVEN
- BÅNDLEGGING ETTER KULTURMINNELOVEN
- BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK

SONE FOR FELLES PLANLEGGING (E)

- KRAV OM FELLES PLANLEGGING
- OMFORMING

SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (R)

- SONE FOR INFRASTRUKTUR

SONE DER GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

- REGULERINGSPLAN SKAL FORTSATT GJELDE

SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (C)

- HENSYN FRILUFTSLIV
- HENSYN KULTURLANDSKAP
- BEVARING NATURMILJØ
- BEVARING KULTURMILJØ

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 11-9)

- LNF OMRÅDE VED BARKBUHYTA, LISETTRA
- X EIENDOMMEN 16/256
- 1 TOTETLIA

PLANEN ER UTFØRT AV:	SAKSBEHANDLER:	MÅLESTOKK:	DATO:	SISTE REV.:	PLAND:
STANGE KOMMUNE, PLANAVDELINGEN	Ingeborg Storbæk	1:43500	19.09.2023	19.09.2023	202301

STANGE KOMMUNE

PLAN NR 273
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PETLUNDTUNET, GNR/BNR 20/35 m.fl.

Dato: 24.01.12	Sist revidert: 19.03.13
Plankart er datert: 24.01.12	Plankart sist revidert:12.09.12

Vedtatt av kommunestyret i møte 24.10.2012 sak nr 91/12, endret av kommunestyret i møte 06.03.13, sak nr 8/13:

Nils A. Røhne
.....
Nils A Røhne
Ordfører

GENERELT

Tidsbegrenset rettsvirkning
Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11. Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, ref. PBL § 12-4.

Kulturminner
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

Miljø
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Universell utforming
Ved nybygging og ombygging skal boliger, fellesområder og utearealer få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til Byggteknisk forskrift (TEK) §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

BESTEMMELSER

§ 1. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål jf. plan – og bygningslovens § 12- 5. SOSI - koder i parentes.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (Bf) (1111)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (Bk) (1112)
- Garasjeanlegg for bolig (Gb) (1119)
- Energianlegg, trafostasjon (1510)
- Lekeplass (L1-L4) (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (K) (2001)
- Gangveg/gangareal (G) (2016)
- Parkeringsplasser (PP) (2080)

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm (VS) (3060)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

§ 2 Utomhusplan

2.1 Utomhusplanen i målestokk 1:200 skal vise bl.a. nytt og eksisterende terreng, veier og plasser, overflatebehandling, utstyr, beplantning, konstruksjoner og prinsipp for behandling av overflatevann. Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting. Planen skal utarbeides som en del av rammesøknad og godkjennes sammen med denne.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Tillatt bebygd areal (%-BYA) for felt Bk skal ikke overstige 28 %
Tillatt bebygd areal (%-BYA) for Bf skal ikke overstige 22 %
Tillatt bebygd areal (%-BYA) for Gb skal ikke overstige 80 %
Biloppstillingsplasser skal tas med i BYA-beregningen for alle felt. Ved bygging av dobbelgarasje på Bf-feltene skal ikke biloppstillingsplass foran garasje tas med i BYA-beregningen.

3.2 Bebyggelsen på felt Bk tillates oppført med gesims- og mønehøyde høyde inntil henholdsvis 7,0 m og 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset. Bebyggelsen på felt Bf tillates oppført med gesims- og mønehøyde inntil henholdsvis 6,0 m og 9,0 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt huset. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde ikke inngår i beregningen av gesimshøyde.

For garasjer/carporter er maks gesimshøyde 2,7 m og maks mønehøyde 5,5 m.
For frittstående boder er maks gesims- og mønehøyde 3 m.

3.3 Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Garasjer skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig. Husene på Bk feltet skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader.

3.4 På eneboligtomter skal det avsettes plass til dobbelgarasje. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasje på under 50 m2 BYA eller BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Rammesøknad for ny bolig på tomt inn mot Basterudvegen skal redegjøre for støynivået og eventuelle tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier. Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være på 1,85 plass/boenhet for felt Bk.

3.5 Adkomst til den enkelte eiendom er angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggesøknad.

3.6 Lekeplassene (L1-L3) er nærlekeplasser, og skal opparbeides med utstyr for lek og opphold. Minimum en sandkasse, en benk-/sittegruppe og en huske. Lekeplass (L4) skal opparbeides som lekeplass for litt større barn og skal ha klatreapparat, område for frilek/ballspill og sittegruppe. Lekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. For å sikre barn mot kjørende på stikkveiene skal lekeplasser og utearealer utformes slik at farlige situasjoner ikke lett oppstår. Det skal være god sikt og gjennomtenkt plassering av vegetasjon og lekeutstyr.

3.7 Interne gangveier skal opparbeides slik at det blir atkomst for utrykningskjøretøyer og det skal være snumuligheter for personbil/traktor.

§ 4 Kjøreveg, fortau og stier

4.1 Kjøreveg (K) er felles for alle innenfor Bf. Vegen er regulert i en bredde som tar høyde for videre utbygging syd for dette planområdet. Den skal bare opparbeides som enkel kjørevei uten fortau inntil det blir utbygging syd for planområdet.

4.2 Parkeringsplassen er offentlig tilgjengelig, og skal være for turgåere på Ottestadstien.

4.3 Ottestadstien skal kunne krysse planområdet fra syd mot nord gjennom planområdet på to steder. Den kan inngå som en del av nye kjøreveier og gangtraseer.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Vegetasjonsskjermen skal skjerme nye boliger fra jordbruksarealene. Det skal være tett vegetasjon.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

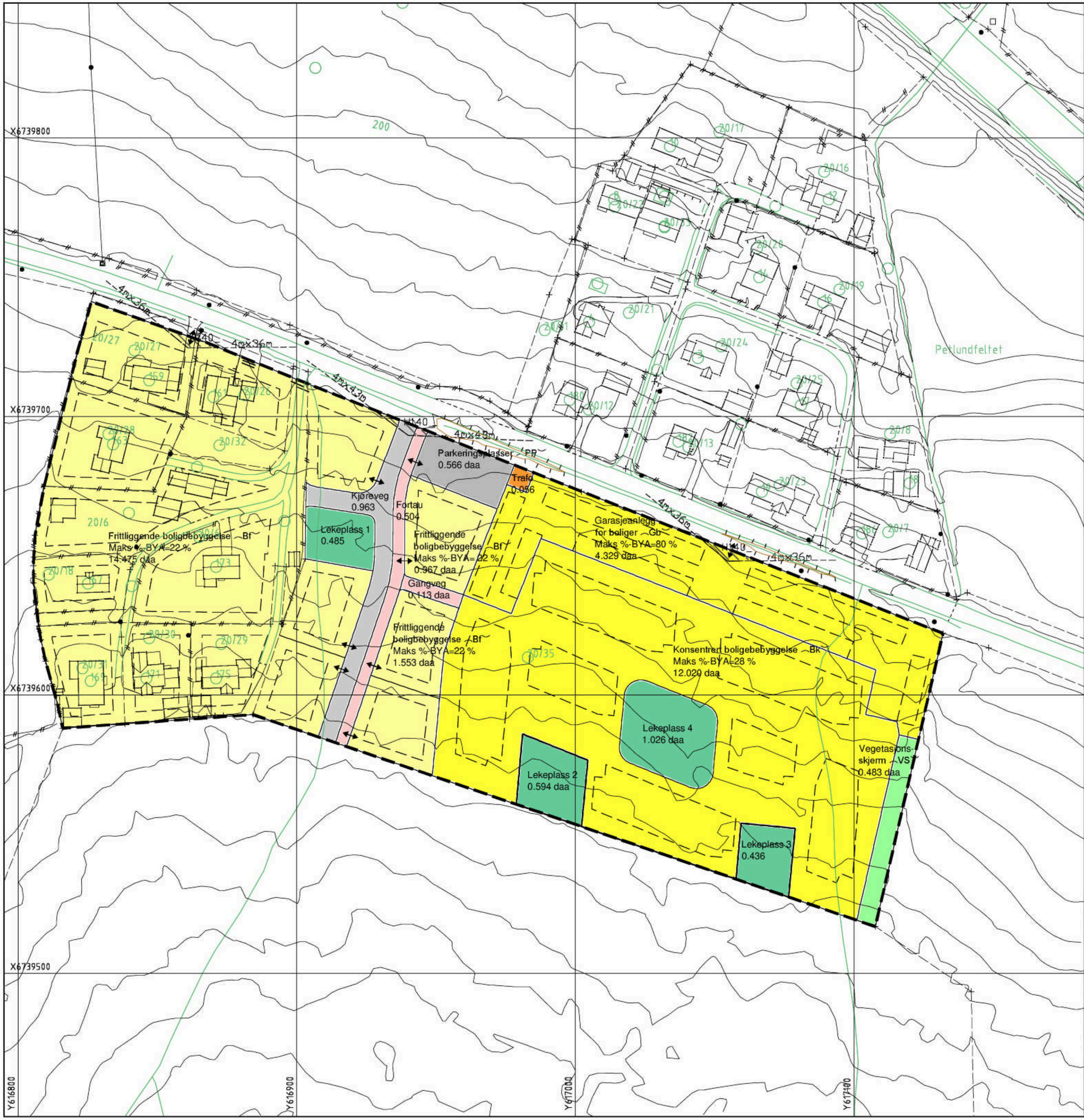
7.1 Lekeplasser skal opparbeides før bebyggelse som naturlig ligger til lekeplassen tas i bruk. Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret, kan ferdigstillelse av lekeplassen utsettes til juni påfølgende sommer.

7.2 Før det gis brukstillatelse til første bolig skal det være tinglyst allmennhetens rett til å ferdes på stier og gangveger. Hvilke stier og gangveger skal angis særskilt på et kartvedlegg.

7.3 Før midlertidig brukstillatelse kan gis for boliger innenfor Bk skal utomhusanlegg for boliger det søkes midlertidig brukstillatelse for være opparbeidet.

7.4 Når ny kjørevei inn til Bf er etablert skal, den gamle kjøreveien stenges.

7.5 Ottestadstien skal opprustes til å utgjøre en fullverdig helårs gang- og sykkelforbindelse mellom planområdet og Holmlundvegen. Innen det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet (Bf og BK) skal avtaler og erklæringer som sikrer rettigheter til slik opprusting og fremtidig ansvar for drift og vedlikehold av Ottestadstien godkjennes av Stange kommune. Opprusting av Ottestadstien skal være ferdigstilt innen det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor planområdet (Bf og Bk).



TEGNFORKLARING

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert tomtegrense
- Grense for sikringssone

Reguleringsbestemmelser

a.1) Sikringssoner

- Frisikt

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for Bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass

2. Samferdselsanl. og tekn. infrastr.

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

Symboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stengning av avkjørsel
- Vegstenging

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:1000

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Nye felt for vegetasjonsskjerm og parkeringsplass	12.09.2012		

PETLUNDTUNET	Målestokk: 1 : 1000
PlanID 0417 273	Kartblad:
	Forslagstiller: Trysilhus Areal AS
	Dato: 24.01.2012

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	Oktober 2010		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	29.03.2012		
Offentlig utleggelse	23.04.-18.06.2012		
Vedtak kommunestyret	24.10.2012		

Stange kommune
Pb.214, 2366 Stange

Saksbehandler: MBS
Tegningsnummer

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Stange kommune

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Planavdelingen

KOMMUNEDELPLAN OTTESTAD
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 12.08.2011
Kommunestyrets vedtak 7.9.2011 sak 40/11

Kommunedelplan Ottestad 2010	**Revidert 12.08.2011**
Bestemmelser Arealbruk som er vist på plankartet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) kan suppleres med bestemmelser som fastsetter forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å vise på plankartet. Plankartet angir følgende arealbruk: - byggeområder - landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø eller vassdrag - viktige ledd i kommunikasjonssystemet	**Retningslinjer** Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men er veiledende og informerende. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser, og de gir ytterligere holdepunkter for praktisering I tillegg til disse retningslinjene gjelder også retningslinjer for estetikk og grøntområder vedtatt som vedlegg til kommuneplanen 2005 – 2016
1 BYGGEOMRÅDER	
1.1 Byggeområder for forretning, kontor, off bygg, industri, lager og kombinerte formål. Innenfor byggeområder for forretning, kontor, off bygg, industri, lager, næring og kombinerte formål og som ikke omfattes av reguleringsplan, kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende virksomheter eller ved vesentlig endret virksomhet skal det stilles krav om at det skal utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med reguleringsplan (evt byggesøknad der det ikke er krav om regulering) skal bygningers høyde, volum, plassering, utforming, fargebruk med mer vurderes med hensyn på nær- og	Senter og tettere utnyttede områder Vikaområdet skal utvikles til et "urbant" senterområde, dvs. at bebyggelsen tillates bygd høyere og tettere enn for øvrig i Bekkelaget. Som kommunedelsenter skal det søkes etablert tilfredsstillende tilbud både kommersielt og med offentlig tjenestetilbud. For Åkershaganområdet og andre omformingsområder må det utarbeides en helhetlig plan som legger hovedgrepet for utbyggingen i området og utbyggingsetapper. Ved for eksempel endring i bruk i

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Rådhuset
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

E-post:
post@stange.kommune.no
www.stange.no

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA
.

fjernvirkning, områdets eksisterende bebyggelse og grønnstruktur. I utbyggingsområdet NK ved Kåterudkrysset skal byggegrense mot E6 fastsettes gjennom reguleringsplan. I området NK ved Kåterud kan tillates næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som med støy eller andre forurensninger overstiger gjeldende grenseverdier satt i statlig retningslinje, forskrift eller lov. Det tillates ikke etablert forurensende eller brann- og eksplosjonsfarlig industri innenfor planområdet.	industriområde fra gartneri til annen tyngre virksomhet skal konsekvenser for nærmiljø utredes i forbindelse med reguleringsplan, til et beslutningsrelevant nivå før det tas stilling til om ny virksomhet kan tillates etablert.
1.2 Kommunedelsenter Området rundt Vikasenteret benevnt BFK skal videreutvikles til kommunedelsenter med vekt på utvikling og kombinasjon av handel, service, næring og bolig. Det skal legges vekt på gode møteplasser både innendørs og utendørs. Før byggetillatelse for tiltak i Vikaområdet gis skal det være utarbeidet og godkjent område-/reguleringsplan som viser hovedgrep for Vika som kommunedelsenter og hvordan en etappevis utbygging kan foregå. Kjøpesenteret i Vika (Vikasenteret) tillates ikke utvidet med mindre det dokumenteres behov knyttet til utbygging i nærområdet, jfr fylkesdelplan for SMAT pkt R.6.2.3 og R.6.2.4. Etablering av virksomheter som selger plasskrevende varer tillates ikke.	Premissene for utvikling av et kommunedel-senter i området omkring Vikasenteret skal bygge på beskrivelsen av formålet med den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre, §1. Hensikten med kommunedelsenter skal være å styrke eksisterende tettsted (unngå tettstedsspredning), bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg (unngå bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil) slik at tettstedets beboere tilbys varer og tjenester i samsvar med behovet. Det henvises også til SMAT pkt R.5.3.
1.3 Eksisterende boligbebyggelse/Fortetting i boligområder I byggeområder uten reguleringsplan eller der gjeldende reguleringsplan er uklar mht tomtedeling og utnytting, byggeformål og utforming av bygninger, skal fradeling, nybygging og endring av bestående bebyggelse skje på en måte som tar hensyn til områdets karakter, bebyggelse og struktur (pbl § 20-4, pkt b). På uregulerte boligeiendommer eller innenfor husklynger med flere slike boligeiendommer	Fortetting forstås her som all ny boligbe-byggelse innenfor planområdet. (Jfr SMAT*)* Eiendommer /kvartaler/områder som har størst potensial for fortetting er avmerket på plankartet med egen signatur. Ved fortetting skal bebyggelsen tilpasses og videreføre kvalitetene i området med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kultur-minner, miljø og biologisk mangfold. Støy og trafikksikkerhet skal vurderes særskilt. Ved fortetting på enkelttomter bør det vises

satt av som eksisterende byggeområde i LNF områdene skal det ved fortetting/ utbygging med flere boenheter kreves reguleringsplan. Planen skal omfatte tilliggende eiendommer innenfor et naturlig avgrenset område. Fortetting i områder anvist som fortettings-områder, i boligområder for øvrig samt på enkelttomter skal ikke skje før det foreligger en vurdering av hvordan tiltaket påvirker og evt. kan innordnes områdets bebyggelses-mønster, kulturminner og kulturmiljø. Det skal også vurderes muligheter til videre fortetting innen et naturlig tilgrensende og avgrenset område. Grad av utnytting skal fastsettes på grunnlag av denne vurderingen. Planmyndigheten kan på dette grunnlaget kreve reguleringsplan for området. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedr antall enheter, kan disse områdene bebygges med frittliggende boliger (evt kjedet) med en hovedbruksenhet per fradelt tomt, og der forholdene ligger til rette for det, sekundærleilighet. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i strandsonen nærmere vannkant ved normalvannstand (kote 122,9) enn 35 meter. Tiltak i strandsonen som hindrer allmenn ferdsel etter friluftsloven er ikke tillatt.	konsekvenser for naboeiendommene evt. med muligheter for ytterligere fortetting. Det bør fortettes med høyere utnyttelse nær senterområder og kollektivruter. Bygningstyper, bebyggelsesmønster og tetthet kan avvike fra omgivelsene dersom den nye bebyggelsen danner en større, ensartet og klart avgrenset gruppe. I klart etablerte og strukturerte bygnings-miljøer skal ny bebyggelse innordne seg etablert orden. I uklart etablerte og ustruk-turerte bygningsmiljøer bør man se på hvordan ny bebyggelse kan skape bedre orden og helhet. I eksisterende boligområder tillates etablert næringsvirksomhet under forutsetning av at denne ikke er til sjenanse for nabolaget eller medfører økt trafikk. Eksempel på aktuelle virksomheter er tannlege, frisør, konsulent-virksomheter mv, som ikke krever særlig grad av varetransport eller generer større kunde-trafikk og ikke gir støy eller luftforurensing. Parkering må dekkes på egen tomt. Planmyndighetene kan tillate/pålegge utbygger en sterkere grad av fortetting i områder nær opp til senterområdene Vika/Åkershagan, Breidablikk og Gartneritomta Tønseth.
1.4 Omformingsområder Før videre utbygging i Åkershaganområdet skal hovedgrepet være fastlagt gjennom områdeplan. Mindre arealbruksendringer kan avklares gjennom detaljreguleringsplan. For Gartneritomta/Tønsethområdet og Essotomta i Sandvika skal det før utbygging foreligge detaljreguleringsplan som skal vurdere bygningers høyde, volum, plassering, utforming, fargebruk med mer med hensyn på nær- og fjernvirkning, bebyggelse og grøntstruktur mv., jfr pkt 1.1.	
1.5 Tekniske anlegg og tjenester I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder trafikksikre forhold for gående og syklende er	<u>Utbyggingsavtaler</u>: Stange kommunes retningslinjer for utbyggingsavtaler pbl § 64a datert 26.9.2006 skal legges til grunn for vurdering av behov

tilfredsstillende etablert. Tilsvarende gjelder for samfunnstjenester som skole og barnehage som skal være etablert med tilfredsstillende kapasitet. Utbygging av boligområder som er vist i planen, og som er større enn 15 daa, kan ikke finne sted før tilfredsstillende gang- og sykkelveg, eller gangforbindelse på lavtrafikkert helårsveg fra boligområdet til barneskole er etablert (jfr pbl § 20-4 annet ledd pkt b) Langs E6 er det en byggegrense på 100 m på begge sider av vegen, med unntak av utbyggingsområdet ved Kåterudkrysset hvor byggegrensen fastsettes gjennom reguleringsplan.	for utbyggingsavtale i aktuelle utbyggingstiltak.
1.6 Estetiske hensyn I planleggingen av nye bygg og anlegg (herunder landskapsinngrep som veger, massetak med mer) skal hensynet til kulturlandskapet og eksisterende bygg og anlegg vektlegges. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.	Det er et mål for Stange kommune at bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming. Det innebærer at nye bygg bør ha en forankring i lokalt miljø, og samtidig ha en form og et uttrykk som gjenspeiler vår egen tids arkitektur med nye tekniske krav, material-bruk og ny teknologi. Ny bebyggelse og andre tiltak innen eksis-terende boligområder skal legge vekt på estetiske kvaliteter, videreføre og videre-utvikle særpreg og kvaliteter i boligområder, og bidra til en positiv videreutvikling av områdene. Det bør sikres at tiltakene planlegges av fagkyndige og at nye tiltak utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Kommunen kan innhente uavhengig råd og vurderinger om estetikk i tilfeller der det er tvil om tiltaket er gitt en tilfredsstillende estetisk utforming.
1.7 Bevaringsverdig bebyggelse og andre objekt For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Det skal også tas tilsvarende hensyn ved nybygging eller andre tiltak nær eller inntil bevaringsverdig bebyggelse. Med sikte på	Områder, anlegg eller bygninger ellers innen planområdet som kan ha bevarings- eller verneverdi er ikke spesielt avklart og vist i planen, men forutsettes vurdert i hvert enkelt tilfelle gjennom aktuelle planer/tiltak.

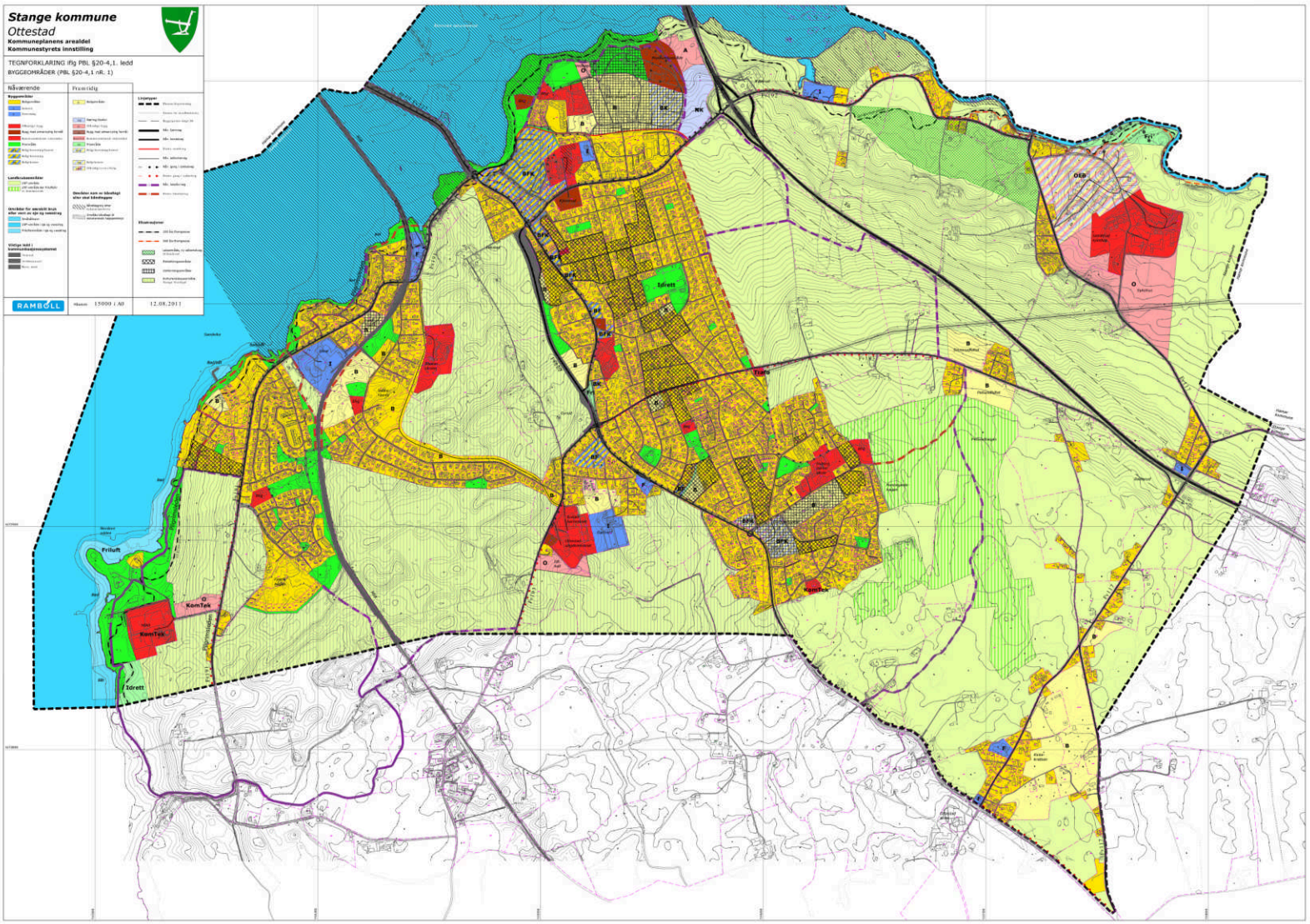
bevaring og /eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres (jfr pbl § 20-4 annet ledd pkt b)	
1.8 Grøntstruktur Ved etablering av nye boligområder (gjelder også omformingsområder) skal områdets tilknytning/tilgang til omkringliggende grønnstruktur /turstier/lekeareal/skogsområder / strandsoner med mer dokumenteres. Adkomst til turdrag og snarveger skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. For ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer/områder som grenser til hovedveg, jernbane eller boligområde, enten direkte eller med veg i mellom, skal det opprettes et minst 5 meter bredt vegetasjonsbelte med minst en trerekke på alle grensestrekninger. Langs hovedvegsystemet innenfor tettstedet, hovedadkomster til boligområder og innfartsårene til tettstedet skal det etableres og vedlikeholdes sammenhengende trerekke eller alleer. Langs stranden skal det i de tilfelle der det anlegges nye boligområder eller fortettes i eksisterende boligområder, settes av tilstrekkelig friareal til å føre fram tursti, min 20 meter fra normalvannstand (kote 122,9). Der det er naturlig skal det anlegges større arealer for opphold og lek.	Trerekker i gater bør være sammenhengende og ha start -endepunkt som knytter seg til en grense, til en gates begynnelse/slutt, overgang til annen gate, eller annen naturlig avslutning/start. Trær/vegetasjon kan brukes som sammenbindende ledd og utfyllende element i åpne /uryddige områder. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Det bør være parkmessig standard og høy vedlikeholdsgrad på offentlige/halvoffentlige uterom/torg/plasser med stor bruksfrekvens. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides. Turveger i tettstedet og i grøntområdene er en viktig del av kommunikasjonssystemet og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det er særlig viktig å sikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene. Turveger i LNF områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turveger og stier. I nærings, industri- og lagerområder skal grønne vegetasjonsbelter brukes som skjerming, sammenbindende element og evt oppholdsareal. Vegetasjon kan brukes som ordnende element i visuelt urolige områder. Trær og vegetasjon er viktige elementer i landskapsbildet og bør ivaretas og brukes til å sammenholde, underdele og understreke tundannelser og andre visuelt viktige steder.
1.9 Lekeplasser Lekeplasser og friområder for felles opphold i nye boligområder i tettbebyggelse skal ligge sentralt og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Lekeplassene og de trafikksikre adkomstene skal opparbeides samtidig som området for	Småbarnslekeplasser i form av private arealer /fellesarealer skal utgjøre 50 m^2 pr bolig eller 25 m^2 pr bolig i konsentrert bebyggelse. Kvartalslekeplass bør ikke ligge mer enn 150 m fra bolig og utgjøre ca 1,5 daa. Plassen bør være delvis asfaltert og utstyrt med leke-

øvrig bygges ut. Ferdigstillelse og bruks-tillatelse skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan. I eksisterende boligområder kan redusert areal for leke- og ballfelt aksepteres dersom stedlige forhold ikke tillater dimensjonering etter normtall. I reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye eller eksisterende boliger skal aktuell lekeplassdekning for området dokumenteres. Det samme gjelder fortettingsområdene og omformingsområdene. Det skal redegjøres for om eventuell mangel på dekning kan løse lekeplasskravene innenfor vedkommende plan eller kan dekkes gjennom naturlig tilgjenge-lige områder utenfor planområdet. I sistnevnte tilfelle kan utbyggingsområdet erverve rettig-het til bruk av slike områder gjennom utbyggingsavtale.	apparat, sandkasse og bord med benker. Sentrale friområder for felles opphold bør ikke ligge mer enn 400 m fra bolig og utgjøre ca 5 daa. Området bør ha et variert terreng for virksomheter som ikke kan innpasses i mindre lekeplasser. Ballfelt for uorganisert lek bør utgjøre minst 3 daa. Innenfor eksisterende boligområder i tettbebyggelse kan lekefelt/ballfelt aksepteres ned til 1 daa og kvartalslekeplass ned til 0,5 daa. Arealene skal ved terrengform og plassering være godt egnet til sitt formål. Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten høyspent kraftlinje.
1.10 Tilgjengelighet Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av nye byggetiltak og skal dokumenteres ved rammesøknad eller søknad om byggetillatelse.	
1.11 Flomsikring For nye byggeområder langs Mjøsa og tilhørende vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende 200 årsflom (126,43 + 0,5 m) legges til grunn, jfr. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Avhengig av vind- og bølgepåvirkning på stranden kan det kreves ytterligere sikkerhetsnivå på 0,5 meter. Flomforebygging skal ikke anlegges uten tillatelse fra NVE.	
1.12 Støy Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grense-verdiene i retningslinjen for behandling av støy, T-1442. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner nær støykilder skal det foretas støyberegninger.	
1.13 Energi Byggeområder og bygg skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal i størst	

mulig grad velges byggemetoder og byggematerialer som gir best mulig energieffektivitet. Alternative energikilder skal dokumenteres vurdert ved planlegging av byggeområder og større bygg.	
2 Strandsone og vassdrag	
2.2.1 I 100 metersbeltet skal ikke arbeider og tiltak nevnt i pbl §§ 81, 84, 86a og 93, samt fradeling til slike formål, tillates før området inngår i reguleringsplan. 2.2.2 Bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse og veg- og jernbaneanlegg i 100 metersbeltet som klart reduserer natur- og kultur- og landskapsverdier og allmennhetens mulighet til fri ferdsel, rekreasjon og fiske skal ikke tillates. 2.2.3 I spesielt sårbare områder i 100 metersbeltet skal det ikke være tillatt med arbeider og tiltak nevnt i §§ 81, 84, 86a, 86b og 93. Dette gjelder for: a. Områder som er nasjonalt eller regionalt viktige for det biologiske mangfoldet (områder vernet eller naturvernloven, naturtypelokaliteter med A- eller B verdi) b. Områder som er nasjonalt, regionalt eller lokalt viktige som friluftsområder (sikrede friluftsområder, områder som er prioritert i kommunale friluftsplaner) c. Områder som er nasjonalt eller regionalt viktige kulturminner eller kulturlandskap. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse i strandsonen innen eksisterende boligområder nærmere vannkant ved normalvannstand (kote 122,9) enn 35 meter. Tiltak i strandsonen som hindrer allmenn ferdsel etter friluftsloven er ikke tillatt. Langs stranden skal det i de tilfelle der det anlegges nye boligområder eller fortettes i eksisterende boligområder, settes av tilstrekkelig friareal til å føre fram tursti, min 20 meter fra normalvannstand (kote 122,9). Der det er naturlig skal det anlegges større arealer for opphold og lek.	<u>Strandsone og vassdrag</u> Bestemmelsen er tatt inn fra Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, vedtatt av Stange kommune 18.12.2008 og anbefalt tatt inn i kommune(del)plan ved revisjon som bestemmelse. Innenfor allerede utbygde eiendommer kan det dispenseres fra plankravet jfr 2.2.1. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides. Skilting av turveger bør være ensartet. Utfylling av masser i strandsonen og langs vassdrag og som defineres som vesentlige terrenginngrep, er søknadspliktige. Eksisterende fyllinger som defineres som vesentlige terrenginngrep, kan kreves flyttet, bearbeidet eller overflatebehandlet av hensyn til visuelle, estetiske og bruksmessige forhold. Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone skal legges til grunn for planer og tiltak i strandsonen. For spesielt sårbare områder, pkt 2.2.3, henvises til Retningslinjer for planlegging i Mjøsas strandsone, kartvedlegg 3. I uregulerte områder innebærer bestemmelsen forbud mot alle byggearbeider med unntak av tiltak som fremmer formålet ved arealbruken. Bestemmelsen innebærer imidlertid ikke noe generelt forbud mot bebyggelse eller tiltak som måtte bli fastlagt gjennom reguleringsplan. Standard og vedlikehold på offentlige grønne områder skal tilpasses sted og bruk. Det bør være parkmessig standard og høy vedlike-holdsgrad på offentlige/halvoffentlige uterom/torg/plasser med stor bruksfrekvens. Planer og avtaler for vedlikehold av offentlige og private områder av spesiell verdi bør utarbeides.

For nye byggeområder langs Mjøsa og tilhørende vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende 200 årsflom (126,43 + 0,5 m) legges til grunn, jfr. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Avhengig av vind- og bølgepåvirkning på stranden kan det kreves ytterligere sikkerhetsnivå på 0,5 meter. Flomforebygging skal ikke anlegges uten tillatelse fra NVE.	
3 Landbruks-, natur- og friluftsområder	
3.1 Generelt I LNF områdene er arbeid og tiltak som gjelder stedbunden næring i tråd med planen, og kan godkjennes i henhold til pbl §§ 81, 85, 86a og-93. Spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt.	I kulturlandskapsområde Stange vestbygd skal det tas særlige hensyn til karakteristiske landskapsformer og landskapselementer som bygninger og bygningsmiljøer, trær og skogholt og sammenbindende strukturer som bekkefar, veger, trerekker, gjerder, åkerreiner, randvegetasjon og lignende. Ved vurdering av tillatelse for tiltak, og ved søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen, kan det med henvisning til de spesielle kulturlandskapsverdiene gis avslag eller stilles betingelser til plassering og utforming og materialbruk ved nye hus og anlegg. I forbindelse med hensynssoner (ny pbl) i reguleringsplan skal det utarbeides bestemmelser om plassering, utforming og størrelse på bygg og anlegg. Bestemmelsen begrunnes i hensynet til kulturlandskapet.
3.2 LNF Fri LNF område avmerket med LNF-Fri er et område svært viktig for friluftsliv. All virksomhet i disse områdene skal ta særlig hensyn til områdets verdi for friluftslivet. Evt tilrettelegging for friluftsliv må avklares i mer detaljerte planer.	
4 Forholdet til eldre kommuneplan, regulerings og bebyggelsesplaner	
Kommunedelplankart og bestemmelser gjelder generelt foran eldre planer når ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner som er i overensstemmelse	Med arealplaner forstås kommuneplan, kommunedelplan, områderegulering og detaljregulering, jfr. revidert Plan og bygningslov av 01.07.09.

med kommunedelplanen skal fortsatt gjelde, og legges til grunn for den detaljerte arealbruk. Arealplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt vil gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplan for E6 er vedtatt og skal fortsatt gjelde som sjølstendig plan som grunnlag for det videre reguleringsplan-arbeidet som skal gjennomføres.	


Stange kommune
Ottestad
Kommuneplanens arealdel
Kommunestyrets innstilling
TEGNFORKLARING iflg PBL §20-4,1. ledd
BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4,1 nr. 1)
Nåværende
Fremtidig
RAMBØLL
Målestokk 15000 i A0
12.08.2011
Idrett
KomTek
Friluft
Tomt
OEB
BFK
BK
NK
BF
BS
BH
BPF
BPR
BPT

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4214

BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 18:00, Bryggerhuset, Kjonerud.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekt §1
8. Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 2
9. Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 3
10. Flytting av tekst i vedtekt §2.2
11. Endring av tekst i vedtekt §3.1, pkt 5
12. Utvidelse av vedtekt §3.1, pkt 5
13. Endring av vedtekt §3.2, pkt 2
14. Endring av vedtekt §5
15. Endring av vedtekt §5.1, pkt 1
16. Endring av vedtekt §5.3
17. Ny vedtekt, §5.4
18. Utvidelse av § 6.1, pkt b
19. Nytt punkt under § 6.1, pkt L
20. Endring av vedtek §6.1
21. Presisering av vedtektenes §6.3
22. Endring av §8.1, Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

23. Endre ordlyd i §8.3 Styrets oppgaver
24. Utvidelse av §9 Årsmøte
25. Endring av §9.1
26. Endring av §9.2
27. Endring av §12 Mislighold
28. Valg av tillitsvalgte
29. Valg av vaktmester

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fredrik Olastuen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Margit Sørlie foreslått. Protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4214 Petlundtunet Årsregnskap 2024.pdf
2. Dokument1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.

Sak 7

Endring av vedtekt §1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forenkling av språk i vedtekter, paragraf 1

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 1, første avsnitt endres fra "Sameiets navn er Boligsameiet Petlundtunet (heretter kalt «sameiet» eller «Petlundtunet»). Sameiet og består av 58 eierseksjoner på eiendommen gnr 20, bnr 36 i Stange kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring." endres til "Sameiets navn er Boligsameiet Petlundtunet og består av 58 eierseksjoner på eiendommen gnr 20, bnr 36 i Stange kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring."

Sak 8

Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forenkling av språk i vedtekter, paragraf 2.1

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 2.1, andre avsnitt endres fra "De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder utvendig bod, carport og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal." endres til "De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt utvendig bod, carport og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal."

Sak 9

Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Presisering i vedtekter, paragraf 2.1

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 2.1, andre avsnitt endres fra "Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. " endres til "Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, hvorav utleie er regulert gjennom §2.2 . Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. "

Sak 10

Flytting av tekst i vedtekt §2.2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Flytting av tekst, ligger feil sted i vedtektene

Forslag til vedtak

Teksten "De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de forskjellige bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. " flyttes fra §2.2 til §2.1

Sak 11

Endring av tekst i vedtekt §3.1, pkt 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av tekst i paragraf 3.1, pkt 5

Forslag til vedtak

Teksten "Gjerder males i hvit farge og anbefales bygget i tre, for å ivareta helheten i sameiet." endres til "Gjerder utføres i hvit farge og anbefales bygget i tre, for å ivareta helheten i sameiet.

Sak 12

Utvidelse av vedtekt §3.1, pkt 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utvidelse av paragraf 3.1, pkt 5

Forslag til vedtak

Et ekstra punkt om hekker tilføyes under §3.1, pkt 5: - Hekker kan oppføres etter avtale med naboer, og skal begrenses til en høyde på 120cm, og ha åpning for adkomst til eiendommen i tilfelle evakuering eller behov for vedlikehold. Vedlikeholdsplikten innebærer også trimming av hekkens høyde og bredde slik at den ikke går utover tomtegrensen og er innenfor fastsatte høydebegrensning.

Sak 13

Endring av vedtekt §3.2, pkt 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utvidelse av paragraf 3.2, pkt 2

Forslag til vedtak

Teksten "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen" endres til "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og øvrige naboer."

Sak 14

Endring av vedtekt §5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Presisering og utvidelse av vedtekt 5.

Forslag til vedtak

Teksten "Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget/parkeringsplassen som angitt som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen" Endres til "Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i carport som angitt som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen" I tillegg tilføyes følgende på slutten av første avsnitt: "Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å parkere på veiene rundt på sameiets område eller foran egen inngangsdør. Inntil 15 minutters midlertidig stans for av-/pålessing av varer og bagasje tillates dog."

Sak 15

Endring av vedtekt §5.1, pkt 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Presisering av vedtekt 5.1, pkt 1.

Forslag til vedtak

Teksten "En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn." Endres til "En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn."

Sak 16

Endring av vedtekt §5.3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtekt 5.3

Forslag til vedtak

Teksten "Hver seksjonseier kan melde sin interesse for å leie én ekstra carport. Sameiet disponerer 5 ekstra carporter som trekkes blant interesserte. Disse leies for kr 250,- pr måned pluss etableringsgebyr, og har en maks leieperiode på 2 år før carporten trekkes på nytt blant interesserte. Tidligere leietaker kan delta i ny trekning. Leietaker blir belastet for forbrukt strøm i disponert carport. Leieavtalen kan sies opp med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Oppsigelse skal skje skriftlig" Endres til "Hver seksjonseier kan melde sin interesse for å leie én ekstra carport. Sameiet disponerer 5 ekstra carporter som trekkes blant interesserte. Disse leies for et årlig fastsatt beløp som faktureres månedlig, samt et etableringsgebyr, og har en leieperiode på 2 år før carporten eventuelt trekkes på nytt ved flere interesserte. Tidligere leietaker kan delta i ny trekning. Leietaker blir belastet for strømforbruk i disponert carport. Leieavtalen kan sies opp med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Oppsigelse skal skje skriftlig."

Sak 17

Ny vedtekt, §5.4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innføring av ny vedtekt, §5.4

Forslag til vedtak

Styret foreslår å innføre en ny vedtekt rundt bruk av gjesteparkeringer. Forslag til tekst: "§ 5.4 Gjesteparkering Oppbevaring av biler som ikke er i bruk tillates ikke oppbevart på sameiets gjesteplasser. Det tillattes heller ikke å oppbevare tilhengere, campingvogner etc på gjesteplassene."

Sak 18

Utvidelse av § 6.1, pkt b

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utvidelse av § 6.1, pkt b

Forslag til vedtak

Varmepumpe innføres som en del av seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Ny tekst: "b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, varmepumpe, badekar og vasker"

Sak 19

Nytt punkt under § 6.1, pkt L

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt under §6.1, seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Pkt L.

Forslag til vedtak
Følgende tekst legges til som nytt punkt under §6.1: gjerder og hekk på egen eiendom, i henhold til §3.1

Sak 20

Endring av vedtek §6.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tekst under § 6.1 står også oppført under §6.2, og kan fjernes

Forslag til vedtak
Teksten "Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. " fjernes fra §6.1

Sak 21

Presisering av vedtektenes §6.3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes §6.3 presiseres til å også omfatte elektroarbeid.

Forslag til vedtak
Teksten "Det stilles krav til at det benyttes godkjente fagfolk ved arbeider på våtrom. Dette er ikke definert i lovverket i dag, kun som en norm/anbefaling, men styret forutsetter at det benyttes fagarbeidere på alt av vårtromsarbeid, med medfølgende dokumentasjon etter endt arbeid" Endres til "Det stilles krav til at det benyttes godkjente fagfolk ved arbeider på våtrom og i elektriske anlegg, med dokumentasjon på utført arbeid" Overskriften endres til "§ 6.3. Bruk av fagfolk ved våtroms- og elektroarbeid"

Sak 22

Endring av §8.1, Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes §8.1

Forslag til vedtak

Teksten "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand." Endres til "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis ha eierinteresse i boligsameiet.

Sak 23

Endre ordlyd i §8.3 Styrets oppgaver

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endre ordlyd i §8.3 Styrets oppgaver

Forslag til vedtak

Teksten "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet." endres til "Styret har ansvaret for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet."

Sak 24

Utvidelse av §9 Årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utvidelse av §9, om digitalt årsmøte

Forslag til vedtak

Teksten "Både ordinært og ekstraordinært årsmøte kan avholdes digitalt" legges til som ny tekst nederst i innledningen av §9.

Sak 25

Endring av §9.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring og presisering av §9.1, saker som behandles på ordinært årsmøte

Forslag til vedtak

pkt 4 endres fra "Valg av styremedlemmer" til "Valg av styreleder, -medlemmer og varamedlemmer" pkt 8 endres fra "Årlig vedlikeholdsprogram" til Årlig vedlikeholdsplan"

Sak 26

Endring av §9.2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av §9.2, Møteledelse og innkalling

Forslag til vedtak

Teksten "Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier." Endres til: "Forhåndsvarsling av årsmøte sendes ut i god tid før innkalling. Forhåndsvarselet skal angi tid for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Møteleder behøver ikke være sameier.

Sak 27

Endring av §12 Mislighold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av §12 Mislighold

Forslag til vedtak

Teksten "Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler " endres til "Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som mislighold regnes manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler og vedtekter"

Sak 28

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Olastuen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Monsen
- Heidi Hagen

Sak 29

Valg av vaktmester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utpeke/velge vaktmester og fastsette honorar selv i stedet for at det velges av årsmøtet

Forslag til vedtak

Styret utpeker/ansetter vaktmester og bestemmer honorar.

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter.

Vi har i løpet av 2024 måttet ta tak i ganske omfattende råteskader som er oppdaget i sameiet, etter at vi startet noe utbedring i 2023. Alle leiligheter i 2. etasje har fått skiftet ut de impregnerte bjelkene på terassen, og bærende søyler der det er avdekket råte er skiftet ut.

Arbeidet fortsetter videre i 2025 med leilighetene i 1. etasje hvor tilsvarende vil bli utført på terassene, før man går løs på inngangspartiene i alle leiligheter. Man må nok også etterhvert skifte ut en del søyler i carportene.

Vi engasjerte advokat, men etter å ha fått tilsendt all dokumentasjon og satt seg inn i saken, konkluderte advokaten med at det ikke var grunnlag for å gå til sak mot utbygger da feilene ble meldt inn for sent i henhold til lovverket, så kostnadene for utbedring tilfaller sameiet.

Det har også blitt gjort et arbeid med å fjerne ugress på alle områder med heller rundt omkring på tunet, vi er spent på effekten av dette nå når våren kommer og ting begynner å blomstre igjen. Det ble også avholdt dugnad for å beskjære busker, rydde og klargjøre området for vinteren, og vi gikk til innkjøp av flere redskaper for å forenkle denne jobben.

Vi har i 2024 skiftet servicepartner på NIBE og vanntåke-anlegget, og foreløpige tilbakemeldinger fra seksjonseierne er at ny servicepartner fremstår som mer profesjonell og kunnskapsrik, og de tilbyr også en rekke tjenester utover standard service som sameiet kan ha nytte av i årene som kommer, og vi har kontinuerlig dialog rundt andre tjenester vi kunne tenke oss inn i pakken, og som de ser på å integrere i sin portefølje.

Den årlige lekeplasskontrollen bød ikke på noen store overraskelser, de samme punktene går igjen hvert år, og mens noen er bagatellmessige finnes det også noen alvorlige avvik vi bør se på på sikt, men vi mener det er såpass usannsynlig at disse scenarioene skal inntreffe at vi har valgt å ikke prioritere dette.

Året som kommer vil bli brukt til videre utbedring av råteskadene i sameiet, samtidig som vi har en del stolper i carporter som er skadet og som må utbedres. En carport-vegg må muligens skifte kledning pga manglende vedlikehold. Det ble ikke utført husvask som planlagt i 2024 da styret innhentet tilbud på dette og det var svært kostbart. Med tanke på utgiftene til utbedring av råte ble dette derfor satt på vent inntil videre.

BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET
ORG.NR. 914 582 288, KUNDENR. 4214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 595 464	1 521 781	1 599 000	2 060 000
Andre inntekter	3	28 409	16 083	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 623 873**	**1 537 864**	**1 599 000**	**2 060 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-16 721	-16 721	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-9 229	-8 798	-9 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-139 775	-132 740	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-19 574	-3 781	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-445 389	-284 299	-332 000	-557 000
Forsikringer		-183 255	-158 826	-174 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-308 688	-271 788	-301 000	-351 100
Energi/fyring	10	-77 444	-81 640	-78 000	-78 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 804	-280 707	-292 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-158 470	-122 639	-144 700	-161 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 730 809**	**-1 430 399**	**-1 573 700**	**-1 957 980**
DRIFTSRESULTAT		**-106 936**	**107 465**	**25 300**	**102 020**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 878	5 369	0	0
Finanskostnader		0	-779	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 878**	**4 590**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-93 058**	**112 055**	**25 300**	**102 020**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	112 055		
Fra opptjent egenkapital		-93 058	0		

BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET
ORG.NR. 914 582 288, KUNDENR. 4214

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	30 654	47 375
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 654**	**47 375**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	4 058
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 654	-1 919
Andre kortsiktige fordringer	14	13 149	15 866
Driftskonto OBOS-banken		112 449	134 484
Sparekonto OBOS-banken		265 836	403 296
SUM OMLØPSMIDLER		**402 088**	**555 785**
SUM EIENDELER		**432 742**	**603 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		321 050	414 108
SUM EGENKAPITAL		**321 050**	**414 108**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 939	4 058
Leverandørgjeld		89 682	184 994
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**111 691**	**189 052**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**432 742**	**603 160**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ottestad, 18.2.2025
Styret i Boligsameiet Petlundtunet

Fredrik Olastuen/s/ Liv Haugli/s/ Kristina Tronslien/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	946 618
TV/Internett	297 192
Vedlikeholdsfond	183 425
Service nibe/vanntåkeanlegg	128 412
Avregning energi	25 817
Garasje	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 595 464**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	22 409
Tryg - utbetaling skadesak fra 2023	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 409**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 229.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 261
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 574**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-226 529
Drift/vedlikehold VVS	-159 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-445 389**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-308 688
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-308 688**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 444
SUM ENERGI / FYRING	**-77 444**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-7 312
Håndverktøy	-14 136
Lyspærer og sikringer	-3 983
Snørydding	-60 818
Gressklipping	-59 509
Andre fremmede tjenester	-1 070
Trykksaker	-1 194
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-180
Drivstoff	-210
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-158 470**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 653
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
SUM FINANSINNTEKTER	**13 878**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Molokk		
Tilgang 2019	117 047	
Avskrevet tidligere	-69 672	
Avskrevet i år	-16 721	
		30 654
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 654**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 721**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil 2024	13 149
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 149**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

Til årsmøtet i Boligsameiet Petlundtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Petlundtunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Vedlegg 1 22 av 26 4214 Petlundtunet Årsregnskap 2024.pdf

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Hamar, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25
Selskapsnummer: 4214 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

Organisasjonsnummer: 914582288
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Bryggerhuset, Kjonerud.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Fredrik Olastuen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Margit Sørlie foreslått. Som protokollvitne velges Heidi Hagen valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekt §1

Forenkling av språk i vedtekter, paragraf 1

Forslag til vedtak:
Vedtektenes paragraf 1, første avsnitt endres fra "Sameiets navn er Boligsameiet Petlundtunet (heretter kalt «sameiet» eller «Petlundtunet»). Sameiet og består av 58 eierseksjoner på eiendommen gnr 20, bnr 36 i Stange kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring." endres til "Sameiets navn er Boligsameiet Petlundtunet og består av 58 eierseksjoner på eiendommen gnr 20, bnr 36 i Stange kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring."

✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 2

Forenkling av språk i vedtekter, paragraf 2.1

Forslag til vedtak:
Vedtektenes paragraf 2.1, andre avsnitt endres fra "De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder utvendig bod, carport og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal." endres til "De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt utvendig bod, carport og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal."

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtekt §2.1, avsnitt 3

Presisering i vedtekter, paragraf 2.1

Forslag til vedtak:
Vedtektenes paragraf 2.1, andre avsnitt endres fra "Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner." endres til "Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, hvorav utleie er regulert gjennom §2.2 . Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner."

✓ **Vedtatt.**

10. Flytting av tekst i vedtekt §2.2

Flytting av tekst, ligger feil sted i vedtektene

Forslag til vedtak:
Teksten "De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de forskjellige bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov." flyttes fra §2.2 til §2.1

✓ **Vedtatt.**

11. Endring av tekst i vedtekt §3.1, pkt 5

Endring av tekst i paragraf 3.1, pkt 5

Forslag til vedtak:
Teksten "Gjerder males i hvit farge og anbefales bygget i tre, for å ivareta helheten i sameiet." endres til "Gjerder utføres i hvit farge og anbefales bygget i tre, for å ivareta helheten i sameiet.

✓ **Vedtatt.**

12. Utvidelse av vedtekt §3.1, pkt 5

Utvidelse av paragraf 3.1, pkt 5. Det kom inn flere forslag på hekkehøyde; 150 og 180. Det ble stemt over de forskjellige forslagene. Høde 180: 4 stemmer, Høyde 150: 9 stemmer og høyde 120: 0 stemmer. 1 stemme var blank.

Forslag til vedtak:
Et ekstra punkt om hekker tilføyes under §3.1, pkt 5: - Hekker kan oppføres etter avtale med naboer, og skal begrenses til en høyde på 150cm, og ha åpning for adkomst til eiendommen i tilfelle evakuering eller behov for vedlikehold. Vedlikeholdsplikten innebærer også trimming av hekkens høyde og bredde slik at den ikke går utover tomtegrensen og er innenfor fastsatte høydebegrensning.

✓ **Vedtatt.**

13. Endring av vedtekt §3.2, pkt 2

Utvidelse av paragraf 3.2, pkt 2

Forslag til vedtak:
Teksten "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen" endres til "Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og øvrige naboer."

✓ **Vedtatt.**

14. Endring av vedtekt §5

Presisering og utvidelse av vedtekt 5. Det var ikke hensikten å hindre servicebesøk og helsetjenester i å parkere. Det tilføyes derfor i forslaget at disse kan parkere.

Forslag til vedtak:
Teksten "Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget/parkeringsplassen som angitt som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen" Endres til "Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i carport som angitt som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen" I tillegg tilføyes følgende på slutten av første avsnitt: "Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å parkere på veiene rundt på sameiets område eller foran egen inngangsdør. Inntil 15 minutters midlertidig stans for av-/pålessing av varer og bagasje, samt servicebesøk og helseoppdrag tillates dog.

✓ **Vedtatt.**

15. Endring av vedtekt §5.1, pkt 1

Presisering av vedtekt 5.1, pkt 1.

Forslag til vedtak:
Teksten "En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn." Endres til "En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn."

✓ **Vedtatt.**

16. Endring av vedtekt §5.3

Endring av vedtekt 5.3

Forslag til vedtak:
Teksten "Hver seksjonseier kan melde sin interesse for å leie én ekstra carport. Sameiet disponerer 5 ekstra carporter som trekkes blant interesserte. Disse leies for kr 250,- pr måned pluss etableringsgebyr, og har

en maks leieperiode på 2 år før carporten trekkes på nytt blant interesserte. Tidligere leietaker kan delta i ny trekning. Leietaker blir belastet for forbrukt strøm i disponert carport. Leieavtalen kan sies opp med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Oppsigelse skal skje skriftlig" Endres til "Hver seksjonseier kan melde sin interesse for å leie én ekstra carport. Sameiet disponerer 5 ekstra carporter som trekkes blant interesserte. Disse leies for et årlig beløp fastsatt av årsmøtet som faktureres månedlig, samt et etableringsgebyr, og har en leieperiode på 2 år før carporten eventuelt trekkes på nytt ved flere interesserte. Tidligere leietaker kan delta i ny trekning. Leietaker blir belastet for strømforbruk i disponert carport. Leieavtalen kan sies opp med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Oppsigelse skal skje skriftlig."

✓ **Vedtatt.**

17. Ny vedtekt, §5.4

Innføring av ny vedtekt, §5.4

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å innføre en ny vedtekt rundt bruk av gjesteparkeringer. Forslag til tekst: "§ 5.4 Gjesteparkering Oppbevaring av biler som ikke er i bruk tillates ikke oppbevart på sameiets gjesteplasser. Det tillattes heller ikke å oppbevare tilhengere, campingvogner etc på gjesteplassene."

✓ **Vedtatt.**

18. Utvidelse av § 6.1, pkt b

Utvidelse av § 6.1, pkt b

Forslag til vedtak:
Varmepumpe innføres som en del av seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Ny tekst: "b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, varmepumpe, badekar og vasker"

✓ **Vedtatt.**

19. Nytt punkt under § 6.1, pkt L

Nytt punkt under §6.1, seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Pkt L.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst legges til som nytt punkt under §6.1: gjerder og hekk på egen eiendom, i henhold til §3.1

✓ **Vedtatt.**

20. Endring av vedtek §6.1

Tekst under § 6.1 står også oppført under §6.2, og kan fjernes

Forslag til vedtak:
Teksten "Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. " fjernes fra §6.1

✓ **Vedtatt.**

21. Presisering av vedtektenes §6.3

Vedtektenes §6.3 presiseres til å også omfatte elektroarbeid.

Forslag til vedtak:
Teksten "Det stilles krav til at det benyttes godkjente fagfolk ved arbeider på våtrom. Dette er ikke definert i lovverket i dag, kun som en norm/anbefaling, men styret forutsetter at det benyttes fagarbeidere på alt av vårtromsarbeid, med medfølgende dokumentasjon etter endt arbeid" Endres til "Det stilles krav til at det benyttes godkjente fagfolk ved arbeider på våtrom og i elektriske anlegg, med dokumentasjon på utført arbeid" Overskriften endres til "§ 6.3. Bruk av fagfolk ved våtroms- og elektroarbeid"

✓ **Vedtatt.**

22. Endring av §8.1, Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Endring av vedtektenes §8.1

Forslag til vedtak:
Teksten "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand." Endres til "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis ha eierinteresse i boligsameiet.

✓ **Vedtatt.**

23. Endre ordlyd i §8.3 Styrets oppgaver

Endre ordlyd i §8.3 Styrets oppgaver

Forslag til vedtak:
Teksten "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet." endres til "Styret har ansvaret for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet."

✓ **Vedtatt.**

24. Utvidelse av §9 Årsmøte

Utvidelse av §9, om digitalt årsmøte

Forslag til vedtak:
Teksten "Både ordinært og ekstraordinært årsmøte kan avholdes digitalt" legges til som ny tekst nederst i innledningen av §9.

✓ **Vedtatt.**

25. Endring av §9.1

Endring og presisering av §9.1, saker som behandles på ordinært årsmøte

Forslag til vedtak:
pkt 4 endres fra "Valg av styremedlemmer" til "Valg av styreleder, -medlemmer og varamedlemmer" pkt 8 endres fra "Årlig vedlikeholdsprogram" til Årlig vedlikeholdsplan"

✓ **Vedtatt.**

26. Endring av §9.2

Endring av §9.2, Møteledelse og innkalling

Forslag til vedtak:
Teksten "Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier." Endres til: "Forhåndsvarsling av årsmøte sendes ut i god tid før innkalling. Forhåndsvarselet skal angi tid for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Møteleder behøver ikke være sameier.

✓ **Vedtatt.**

27. Endring av §12 Mislighold

Endring av §12 Mislighold

Forslag til vedtak:
Teksten "Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler " endres til "Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som mislighold regnes manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler og vedtekter"

✓ **Vedtatt.**

28. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Olastuen

Følgende stilte til valg:
Fredrik Olastuen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Hagen
Bjørn Erik Monsen

Følgende stilte til valg:
Heidi Hagen
Bjørn Erik Monsen

29. Valg av vaktmester

Styret ønsker å utpeke/velge vaktmester og fastsette honorar selv i stedet for at det velges av årsmøtet

Forslag til vedtak:
Styret utpeker/ansetter vaktmester og bestemmer honorar.

✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Møteleder: *Fredrik Olastuen/s/*
Protokollvitne: *Heidi Hagen/s/*

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Fredrik Olastuen	Petlundtunet 8	2025-2027
Styremedlem	Liv Haugli	Petlundtunet 47	2024-2026
Styremedlem	Kristina Tronslien	Petlundtunet 43	2024-2026
Varamedlem	Heidi Hagen	Petlundtunet 20	2025-2026
Varamedlem	Bjørn Erik Monsen	Petlundtunet 15	2025-2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541813674

Dokument

4214 Petlundtunet protokoll
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-03-17 22:06:32 CET (+0100) av Margit Holten Sørlie (MHS)
Ferdigstilt den 2025-03-18 13:59:33 CET (+0100)

Initiativtaker

Margit Holten Sørlie (MHS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
margit.holten.sorlie@obos.no
+4791583480

Underskriverne

Fredrik Olastuen (FO)
Obos Eiendomsforvaltning AS
fredrik@olastuen.no
+4790400050
Signert 2025-03-17 22:10:24 CET (+0100)

Heidi Hagen (HH)
Obos Eiendomsforvaltning AS
heidi.hagen83@gmail.com
+4793474749
Signert 2025-03-18 13:59:33 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

ORG.NR 914 582 288

Vedtekter vedtatt på konstituerende selskapsmøte 29.10.14.

v 5.0 revidert 06.03.2024

Rev 4.0 revidert 16.03.2023
Rev 3.0 revidert 22.04.2020 iht ny eierseksjonslov av 01.01.2020
Rev 2.0 revidert 20.03.2019 iht ny eierseksjonslov av 16.06.2017

Sensitivity: Internal

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Petlundtunet (heretter kalt «sameiet» eller «Petlundtunet»). Sameiet består av 58 eierseksjoner på eiendommen gnr 20, bnr 36 i Stange kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr 20, bnr 36 i Stange kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med $^2/_3$ flertall, og eieren av den aktuelle seksjonen har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 Rettslig råderett

§ 2.1 Råderett

Hver sameier har én sameiedel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens §23

§2.2 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styret.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de forskjellige bruksenhetene og elektrisitet frem til

Sensitivity: Internal

bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn
(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte
(4) Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar ved formålet, jamfør §1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, med unntak av følgende:
    - Levegger kan oppføres etter avtale med berørte naboer. Fargene skal passe farge på øvrig fasade, dvs. oppføres i ytterveggers farge eller nøytral hvit.
    - Markise kan oppføres på egen terasse. Markiser skal være i nøytral farge.
    - Eiere av seksjoner i 1. etg. kan føre opp gjerde rundt egen tomt etter avtale med naboer. Gjerdet bør være av lav type (maks ca. 100 cm) for å ivareta et åpent område og gi gode solforhold til plenen. Gjerder males i hvit farge og anbefales bygget i tre, for å ivareta helheten i sameiet.

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, innglassing, boblebad/badestamp og lignende krever forhåndsgodkjenning av styret/årsmøtet.

Seksjonseiere i 1.etg kan utvide platting, men flytting/fjerning av eksisterende rekkverk er ikke tillatt.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §5, 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3.2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er kun lov til å ha ett husdyr pr. seksjon. Hunder må alltid holdes i bånd på sameiets område. Lufting av dyr anmodes om at skjer

Sensitivity: Internal

utenfor sameiets område. Urinering og avføring skal unngås på sameiets område og evt. fjernes umiddelbart.

§ 4 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstav d) og e), som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde

b) lys/oppvarming av fellesarealer

c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

d) eiendomsforsikring, jf. § 21

e) utvendig beising og vedlikehold

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 15. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra egen måler

Sensitivity: Internal

§ 5 Parkering

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummeret biloppstillingsplass i garasjeanlegget/parkeringsplassen som angitt som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen

§ 5.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5.2 Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Styret må sørge for at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse.
(2) Styret kan pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 5.3 Ekstra carport

Hver seksjonseier kan melde sin interesse for å leie én ekstra carport. Sameiet disponerer 5 ekstra carporter som trekkes blant interesserte. Disse leies for kr 250,- pr måned pluss etableringsgebyr, og har en maks leieperiode på 2 år før carporten trekkes på nytt blant interesserte. Tidligere leietaker kan delta i ny trekning. Leietaker blir belastet for forbrukt strøm i disponert carport. Leieavtalen kan sies opp med 2 måneders gjensidig oppsigelsestid. Oppsigelse skal skje skriftlig.

Sensitivity: Internal

§ 6 Vedlikehold

§ 6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) beising/oljing av terrassegulv, trapper og toppbord utføres minimum hvert tredje år. Dette for å unngå råte/skade

k) Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten skal være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Sensitivity: Internal

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ytre vedlikehold.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

§ 6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av veranda og vinduer der disse ikke er tilgjengelig for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6.3. Bruk av fagfolk ved våtromsarbeid.

Det stilles krav til at det benyttes godkjente fagfolk ved arbeider på våtrom. Dette er ikke definert i lovverket i dag, kun som en norm/anbefaling, men styret forutsetter at det benyttes fagarbeidere på alt av vårtromsarbeid, med medfølgende dokumentasjon etter endt arbeid

Sensitivity: Internal

§ 7 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8 Styret

§ 8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre

§ 8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

§ 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8.5 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Sensitivity: Internal

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Sensitivity: Internal

§ 8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 9.1 Saker som behandles på ordinært årsmøte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Sensitivity: Internal

§ 9.2 Møteledelse og innkalling

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 9.3 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

Sensitivity: Internal

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9.4 Om årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sensitivity: Internal

§ 11 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 12 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13 Fravikelse

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Ktyret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.6

§ 14 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Sensitivity: Internal

§ 15 Diverse opplysninger

§ 16.1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 16.2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

§ 16.3 Definisjoner

I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: *eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.*

b) bruksenhet: *et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.*

c) bruksenhetens hoveddel: *en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.*

d) bruksenhetens tilleggsdel: *de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.*

e) fellesareal: *de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene*.

f) boligseksjon: *en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.*

g) sameiebrøk: *seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.*

h) seksjonering: *å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.*

i) reseksjonering: *en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.*

j) sameiet (eierseksjonssameiet): *fellesskapet av alle seksjonseierne*.

Sensitivity: Internal

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET PETLUNDTUNET

GNR 20, BNR 36, SNR 1-58 I STANGE KOMMUNE, JFR §3.

Seksjonsnummer	Eierbrøk
Snr 1	70
Snr 2	70
Snr 3	70
Snr 4	70
Snr 5	70
Snr 6	112
Snr 7	112
Snr 8	112
Snr 9	112
Snr 10	112
Snr 11	70
Snr 12	70
Snr 13	70
Snr 14	70
Snr 15	70
Snr 16	112
Snr 17	112
Snr 18	112
Snr 19	112
Snr 20	112
Snr 21	70
Snr 22	70
Snr 23	70
Snr 24	112
Snr 25	112
Snr 26	112
Snr 27	70
Snr 28	70
Snr 29	70

Seksjonsnummer	Eierbrøk
Snr 30	70
Snr 31	70
Snr 32	112
Snr 33	112
Snr 34	112
Snr 35	112
Snr 36	112
Snr 37	70
Snr 38	70
Snr 39	70
Snr 40	70
Snr 41	70
Snr 42	70
Snr 43	112
Snr 44	112
Snr 45	112
Snr 46	112
Snr 47	112
Snr 48	112
Snr 49	70
Snr 50	70
Snr 51	70
Snr 52	70
Snr 53	70
Snr 54	112
Snr 55	112
Snr 56	112
Snr 57	112
Snr 58	112

Sensitivity: Internal

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:
Petlundtunet 27, 2312 Ottestad
Gnr. 20, Bnr. 36, Snr. 58, Stange kommune.

Oppdragsnummer:
320260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 992 52 301

E-post: arbresh.vitija@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.
