PRIVATMEGLEREN

BØRSTADALLEEN 5C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Budskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Børstadalleen 5 C, 2318 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2773

Andelsnummer 322

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 25.01.2026 **Rapportdato:** 25.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1200 **Referansenummer:** TS2083

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.

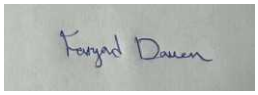
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av fasadeplater av metall. Etasjeskillere av betong. Skråtak i trekonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2018. Bygningen har hovedytterdør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2018.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betong- og trekonstruksjoner. Fasade/kledning har metallplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2018.
Bygningen har hovedytterdør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2018.
Støpt overbygget balkong med utgang fra stue. Spaltegulv av trekonstruksjoner oppå gulv på balkongen. Rekkverk av glass og malt metall.
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. Veggene har malte plater, malt strie og malt betong. Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist ved servant til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 5 mm. Det er oppkant ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone i soverom.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under egne punkter.
Oppvarming i form av elektriske varmekabler på bad og fjernvarme via radiatorer. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Varmtvannstanken er en benkebereder, og er plassert under kjøkkenbenk.
Leiligheten er utstyrt med porttelefon.
Boligen har fjernvarme via radiatorer i diverse rom.
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 utenfor entré.

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

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU. Leiligheten ligger imidlertid i 2.etasje av blokka.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

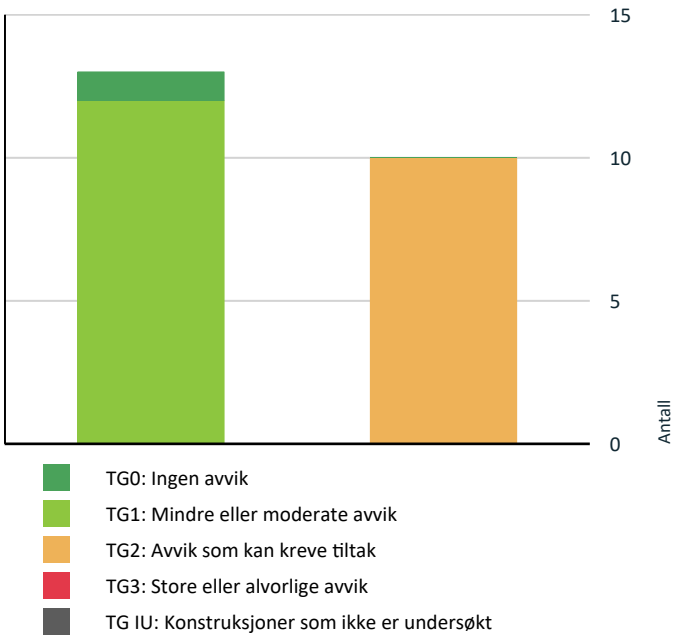
Boligbygg med flere boenheter

- 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: tatt i bruk- 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 borettslaget 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. Nåværende har lagt nytt laminatgulv i boligen, behandlet en del innvendige overflater, byttet servant og toalett på bad.
Vedlikeholdshistorikk for øvrig er hentet fra tidligere prospekt:
2018 Nye vinduer og balkongdører
2014 Maling av vinduer og terrassedører.
2014 Vask av fasader og mur. Rens av takrenner. Maling av vinduskarmer, balkongdører og mur.
2013 Nye lufteventiler og avløp til samtlige radiatorer i blokka.
2012 Stenlegging foran entréer, kantsten og beplanting av prydbusker på fremsiden av blokka.
2012 Asfaltering rundt/foran blokka og garasjer.
2012 Nye inngangsdører til de fire oppgangene. Nytt porttelefonsystem (KABA MøllerUndall AS).
2010 Bygging av to skur til søppeldunker.
2010 Maling av oppganger og fellesvaskeri. samt nytt gulvbelegg i oppgangene.
2009 To nye vaskemaskiner til fellesvaskeri.
2009 Installasjon av bredbånd (fiber). Installasjon av bredbånd (fiber) for tilgang til TV, internett og telefoni (v/Eidsiva bredbånd AS).
2009 Nye radiatorkraner/termostat og målere.
2009 Rens av takrenner.
2007 Installasjon av automatsikringer. Ny hovedtavle og installasjon av automatsikringer til leilighetenes sikringsskap.
2004 Tilknyttet det nye fjernvarmeanlegget.
2003 Nye, utvidede balkonger.
2001 Maling av vinduskarmer og balkongdører.
2001 Nye entrédører og brannslukningsapp. Nye brannklassifiserte entrédører montert.
2000 Asfaltering foran nye garasjer. Garasjer beiset.
1999 6 nye garasjer

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betong- og trekonstruksjoner. Fasade/kledning har metallplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2018.

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt overbygget balkong med utgang fra stue. Spaltegulv av trekonstruksjoner oppå gulv på balkongen. Rekkverk av glass og malt metall.

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.

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, malt strie og malt betong. Innvendige tak har malt betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

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

Det er målt forskjell på 11 mm innen en lengde på 2 meter i leiligheten.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er dør i våtsone.
Direkte dusjing på vegger kombinert med manglende mekanisk avtrekk gir grunn til å overvåke overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.
Overvåk tilstanden jevnlig, og rengjør overflatene jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist ved servant til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 5 mm. Det er oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ukjent om membran er ført videre opp under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Høyde ved terskel





Høyde ved sluk i dusj

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det er ukjent/ikke-dokumentert utførelse rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig, og gjennomfør lokal utbedring ved behov.





ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

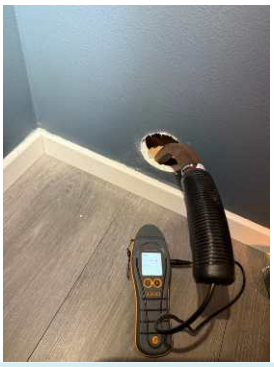
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Sørg for god ventilering ved dusjing.
Eventuelle tiltak må gjøres i samråd med borettslaget.



ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone i soverom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Eventuelle tiltak må gjøres i samråd med borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i form av elektriske varmekabler på bad og fjernvarme via radiatorer. 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en benkebereder, og er plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten er utstyrt med porttelefon.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har fjernvarme via radiatorer i diverse rom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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 utenfor entré.

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.
   1958

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Nåværende eier har ikke foretatt elektrisk arbeid.

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 smsvarserklæring for installasjon av måler og skift av benkarmatur på kjøkken.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, på grunn av manglende samsvarserklæring for enkelte arbeid som bla. fastkobling av bereder og diverse stikkontakter samt alder på deler av anlegget at det
utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU. Leiligheten ligger imidlertid i 2.etasje av blokka.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukkingsapparat er fra 2012, som er eldre enn 10 år.
Utvendig dør slår innover.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



Aktsomhetsgrad for radon

Bygninger på eiendommen

Bod i loft



Anvendelse
Boden brukes til lagring.

Byggeår
1958

Kommentar
Antatt etter byggeår til boligen.

Standard
Enkel standard av netting-bod.

Vedlikehold
Utvendig bod er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod i kjeller



Anvendelse
Boden brukes til lagring.

Byggeår
1958

Kommentar
Antatt etter byggeår til boligen.

Standard
Enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold
Utvendig bod er ikke tilstandsvurdert 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

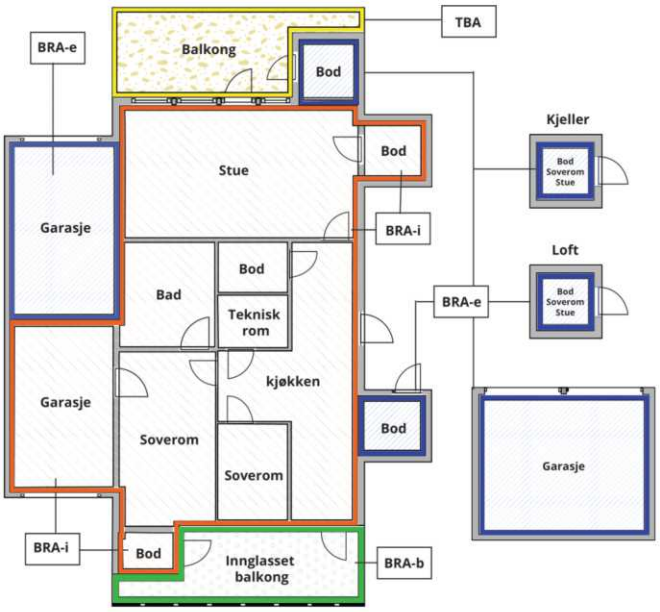
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	63			63	11
SUM	**63**				**11**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		

Kommentar

Åpent areal er areal av balkong med utgang fra stue.

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

Bod i loft

	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)**
Loft		4		4		5	9
SUM		**4**				**5**	**9**
SUM BRA	**4**						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av utvendig bod under skråtak er tatt med som areal ved lav himlingshøyde.
Utvendig bod i felles bodanlegg i loft er tatt med som BRA-e da denne ifølge eier hører til leiligheten.

Bod i kjeller

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

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod i felles bodanlegg i kjeller er tatt med som BRA-e da denne ifølge eier hører til leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.1.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3403 HAMAR	1	2773		0	3300.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Børstadalleen 5 C

Hjemmelshaver

Børstadalleen 5 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG	948169215			Gaarden Ola Edvardsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

322

Kommentar

Kjøper oppfordres til å etterspørre og sette seg inn i innskudd, pålydende mm. Dette er ikke fremvist takstingeniøren på befaring.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Kjøper oppfordres til å etterspørre og sette seg inn i årsregnskap. Dette er ikke fremvist takstingeniøren på befaring.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med ganske sentral beliggenhet. Det er ca.1,5 km til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av alle daglige tjenester bla. banker, restauranter, kjøpesentre osv.. Borettslaget ligger svært sentralt i gangavstand til skoler, barnehager og nærbutikker. Gangavstand til Børstad Frisbeegolf park med tur muligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030, og er i et område for boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
KOMMUNEPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20110002. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 31.08.2011.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.
Kommuneplanens arealdel 2028-2049 med planid 2025008. Status: Planlegging igangsatt.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner.

Om tomten

Felleseie tomt på ca3300 kvm for borettslaget. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

2006/152781-1/201 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
07.12.2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom borettslaget.

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	25.01.2026	

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.

•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

enova

Energiattest



Adresse	
Børstadalleen 5C, 2318 HAMAR	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250127**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13766991**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2773**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,76 kWh/m²	**19 743 kWh**

Børstadalleen 5C, 2318 HAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Arbresh Vitija
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: Arbresh.vitija@privatmegleren.no

Deres ref.: d25fe68a-5307-405d-957a-3d19afcfc427 . Vår ref.: 4720-1-322 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948169215
Andelseier:	Gaarden, Ola Edvardsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	322
Adresse:	Børstadalleen 5 C, 2318 HAMAR
Andelsnummer:	322
Gnr.	1
Bnr.	2773

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 560627.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer m/venteliste.
Energiavregning: Borettslaget har avregning fjernvarme pr. 30.06. gjennom Brunata. Ansvarlig nøkkelbestilling er OBOS Innlandet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12136260624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	3 872 357,86
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 322,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	500,00	
Felleskostnader	4 822,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 146,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 689,-
Annen formue:	50 315,-
Gjeld:	114 141,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12136260624
Restsaldo:	113 151,31
Kapitalkostnader:	2 250,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 151,31,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Tangen pr. e-post: alexander.tangen@OBOS.no eller telefon: 22 86 75 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jo Fredrik Smedholen, e-post: borstadalleen5@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Hamar kommune

Byggesak og oppmåling

Børstadalleen 5 Borrettslag
Børstadalleen 5

2318 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Gustav Hammer Tlf: 62 56 30 10 03/179(12)	L42/ 18141/14	1/2773//	28.04.2014

BØRSTADALLEEN 5, HAMAR - FERDIGATTEST FOR UTVIDELSE AV BALKONGER.

Tiltakshaver: Børstadalleen 5 Borrettslag
Anmodning mottatt: 27.03.2014

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1, 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for utvidelse av balkonger på eiendommen: Gnr. 1 Bnr. 2773.

Bygningsnr.: 13766991
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.
Bygningen har ingen pipeløp.

Bygget er tatt i bruk.

FAKTA:
Arbeidets art: Utvidelse av balkonger Byggets art: boligbygg med 4 boenheter

MERKNADER:

- Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 89.
- Byggverk skal være prosjektert og oppført med tilrettelegging for effektiv drift og enkelt og effektivt vedlikehold og renhold. Det skal finnes skriftlig instruks om hvordan igangsetting, drift og vedlikehold av byggverk og tekniske anlegg skal utføres slik at gjeldende forskriftskrav tilfredsstilles. I de tilfeller der slik instruks er åpenbart overflødig, kan kravet frafalles.(Teknisk forskrift §8-6)

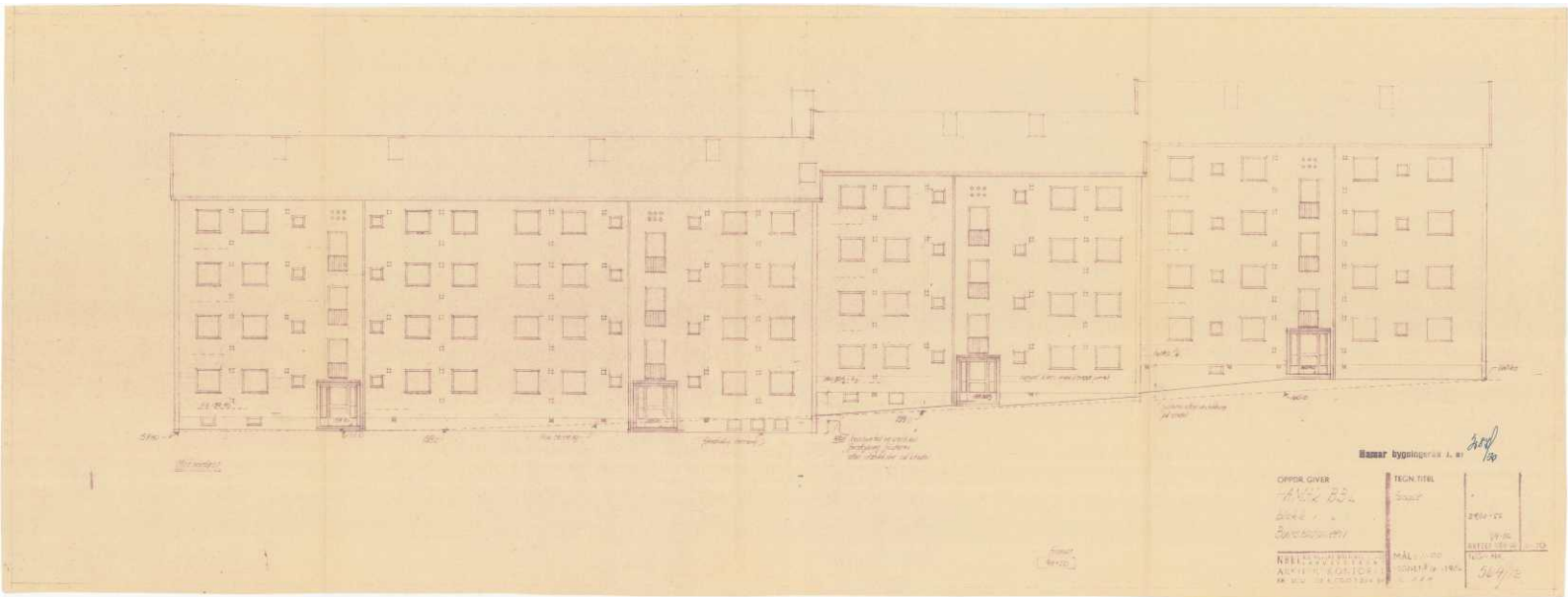
Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen
Hamar kommune



Gustav Hammer
Avd.ing.
servicekontor@hamar.kommune.no

Hedmarken Brannvesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR



Hamar bygningsråd 1. gs 2nd 1/10

OPPDR. GIVER

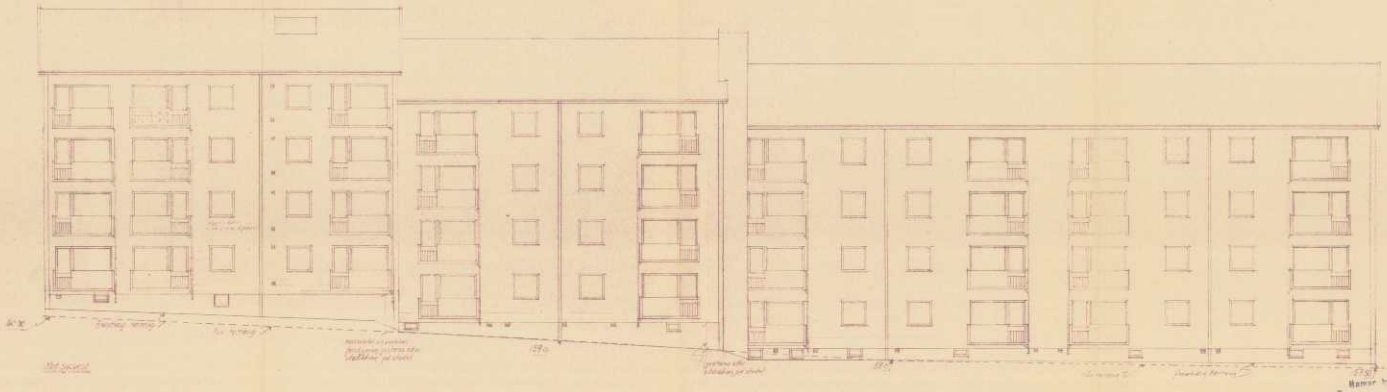
TEGN. TITEL

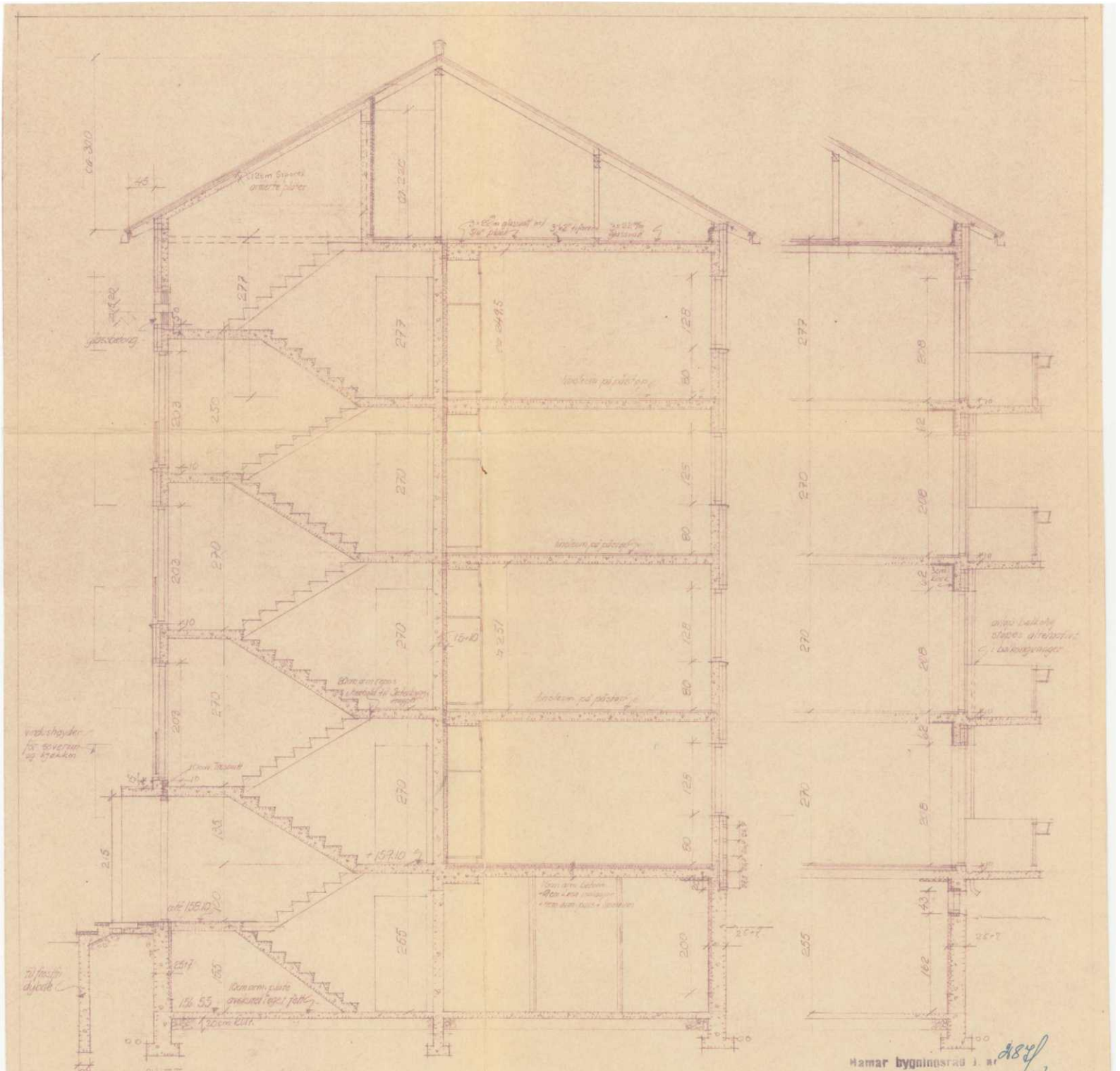
Snitt

MÅL

SØKNR. 1960

TEGN. NR. 504/12



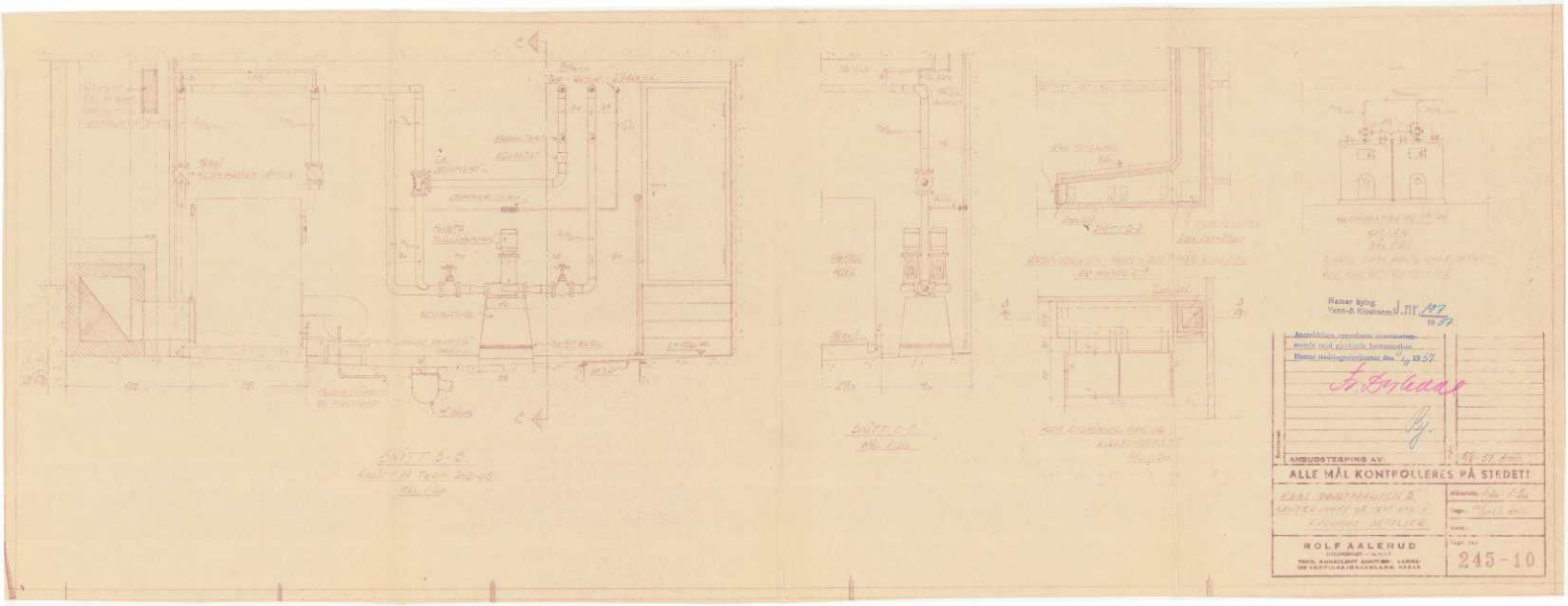


SNITT gj. trapperom (A-B) sedel 2.

Hamar byggmestrad J. B[illegible]

284/56

OPPDR. GIVER	HAMAR BBL BLOKK I BØRSTADALLEEN
TEGN. TITTEL	SNITT
MÅL:	
TEGNET 27/6 1956	
RETTET	DATO
26/11-56 6/12-56 27/12-56 23/1-57 9/2-57 7/3-57	
TEGN. NR.	51-107



Hamar kjøbg. J.nr. 177
Tekn.-d. Kontoret 19 57

Anmeldelsen, opmålene, overslaget,
tegningen med påførte forandringer
Hamar stadingeniørkontor den 4/4 19 57

S. Borlaug

Ing.

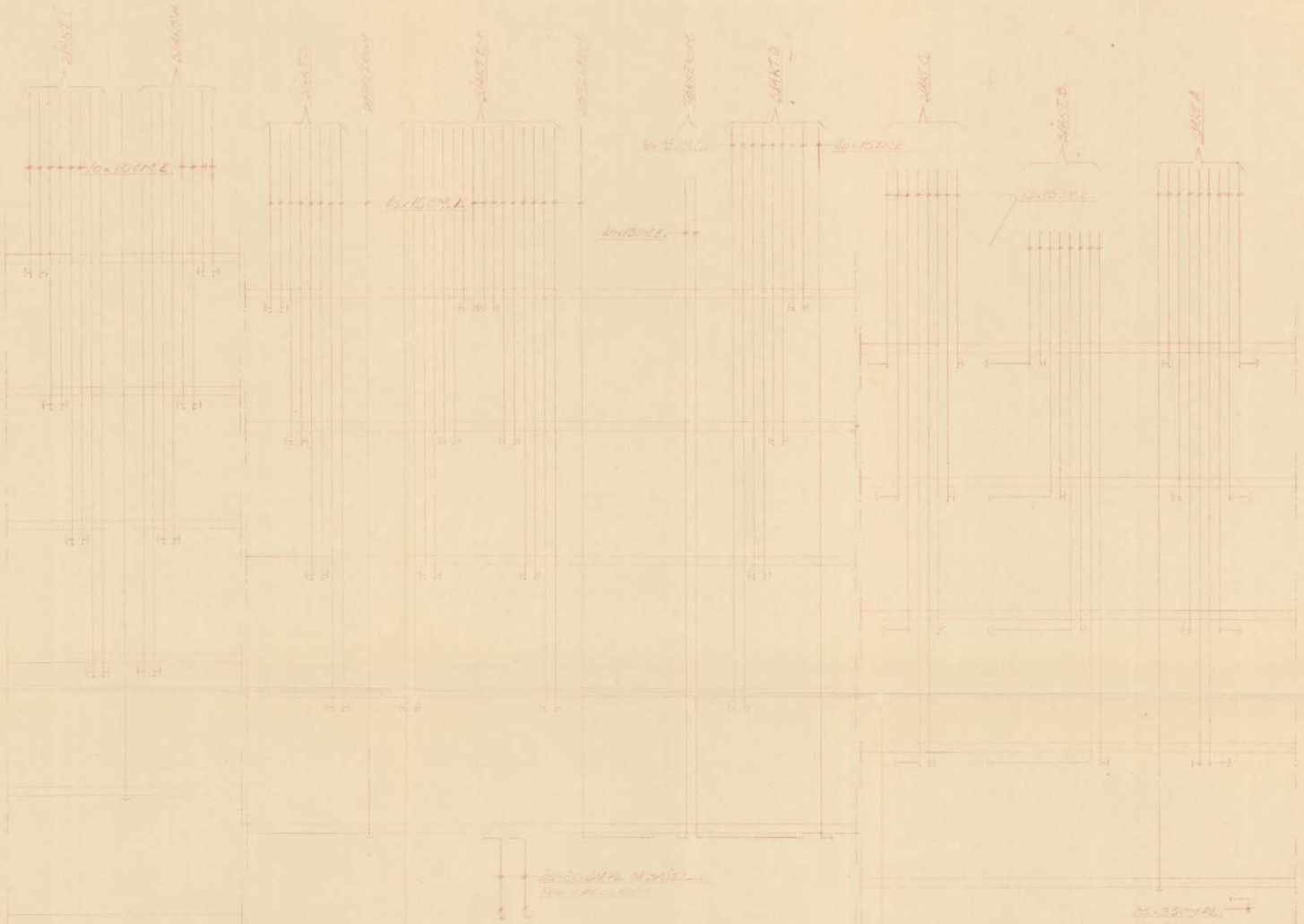
ANDUDSTEGNING AV:

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

EKSE. BRUKSBANKEN B.
NYTEGN. UNDERGANG M. TRAPPER
FORSLAG OPTALER

ROLF AALERUD
INGENIØR
TEKN. KANDIDAT SINTEF
VARME- OG VENTILASJONSANLEGG
HAMAR

245-10



Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser.
Hamar stadsingeniørkontor den 11/11 1957

F. Bjølstad

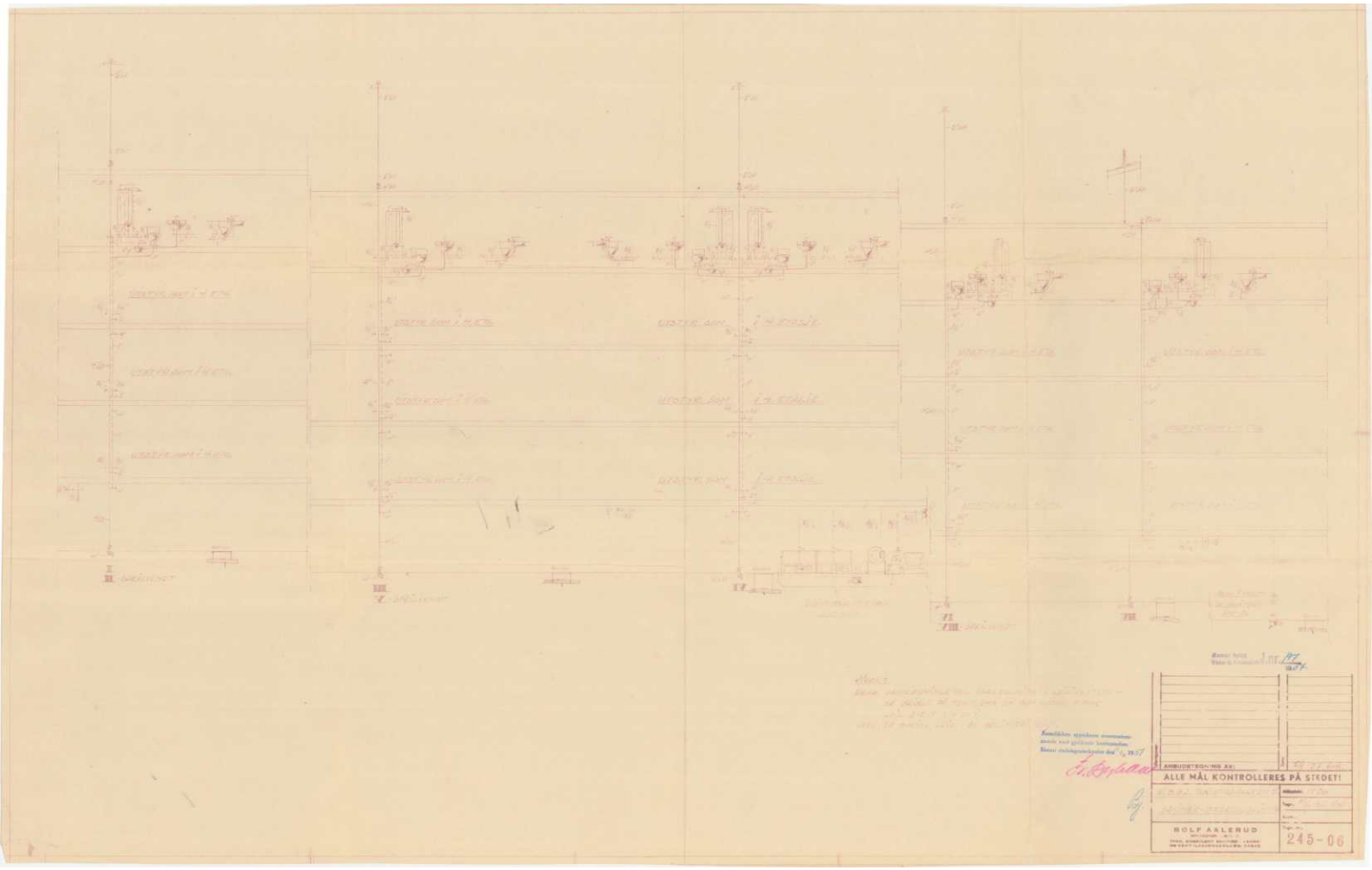
Hamar byfog.
Vann- & Kloakanm. J.nr. 197
1957

ANBUDSTEGNING AV:

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

ROLF AALERUD
SIVILINGENIØR - M.N.I.F.
TEKN. KONSULENT SANITÆR-, VARME- OG VENTILASJONSANLEGG. HAMAR

245-11

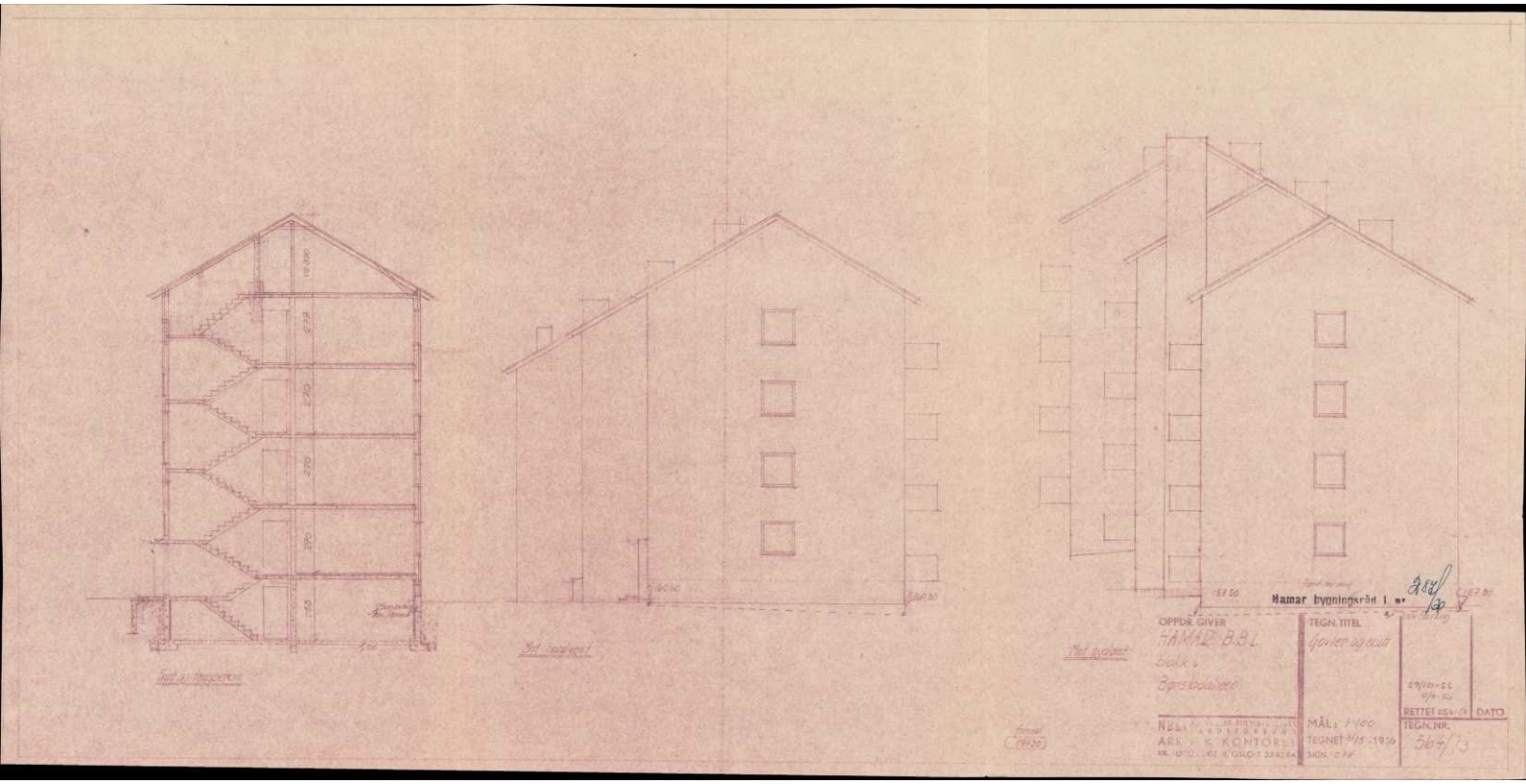


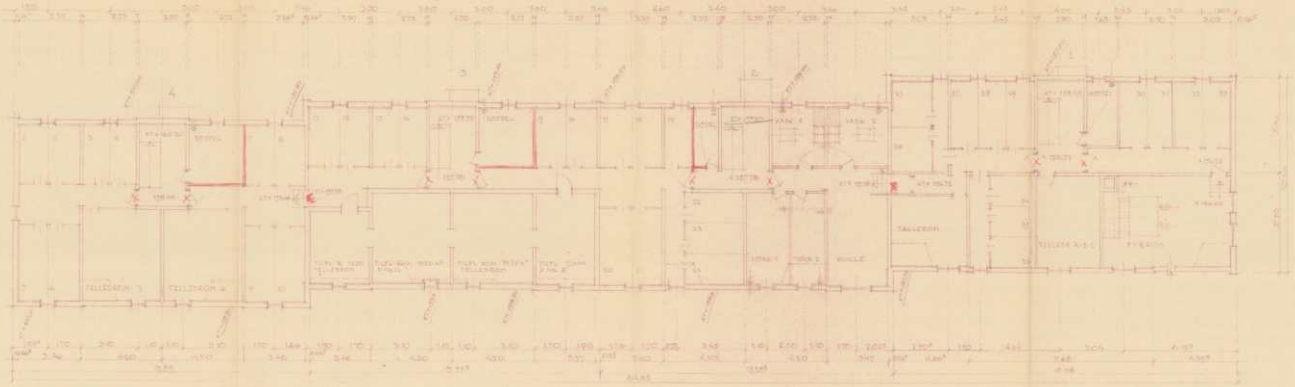
ARBUDSTEGNING AV:

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

ROLF AALERUD

245-06


Hamar bygningsråd
OPPDR. GIVER
HAMAR B.B.L.
TEGN. TITEL
Gavler og snitt
MÅL: 1:100
TEGNET 4/5 -1936
TEGN. NR.
567/13
DATO



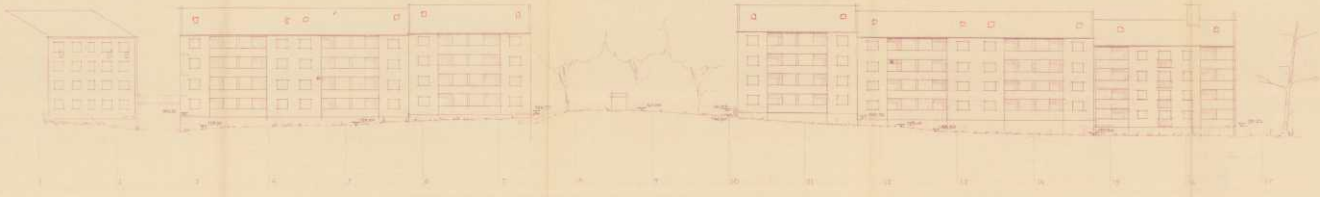
Wenner Ingeniørfirma I. a.

TEGNET: RENS-OKT-1957
TRUKKET: FOSSE ARKITEKTFIRMA A.S

MÅL
1:100

ØVRE LUNDA-2 - BORSTADALEEN
PLAN - KJELLER

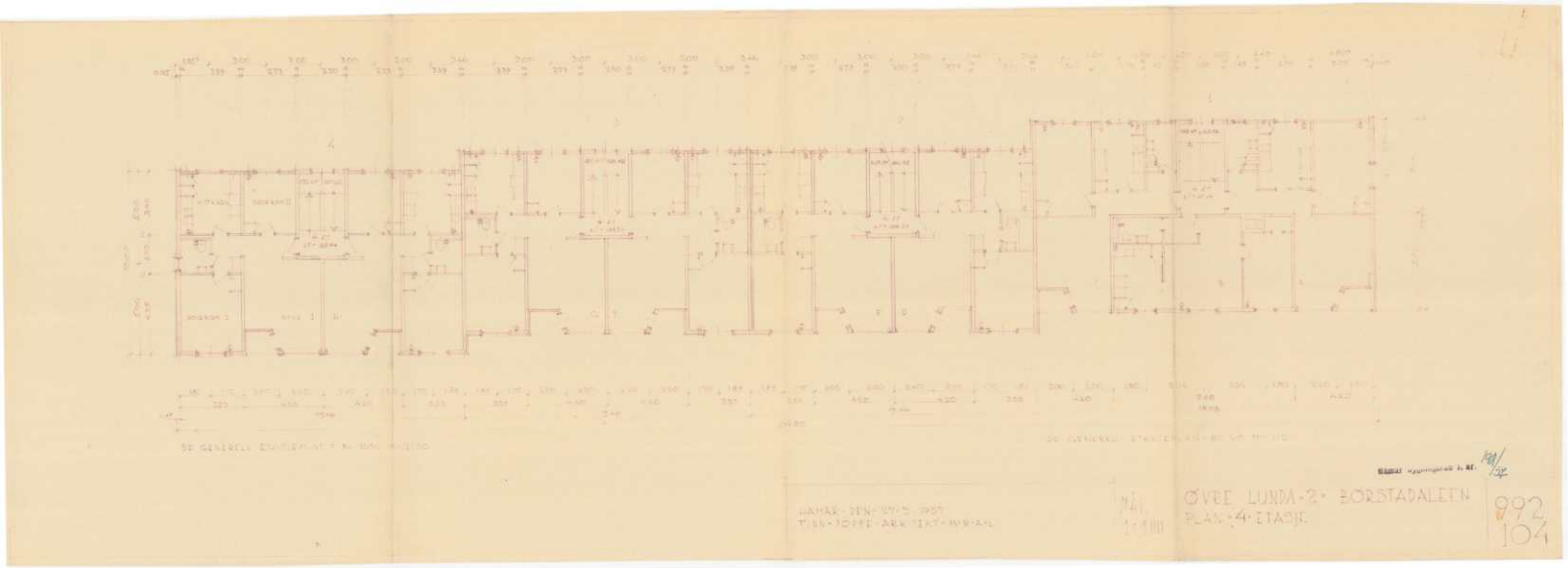
992
100



MÅL 1:200

STRÆT. LUNDA-2-
FASADESKISSE - SYD

992/3

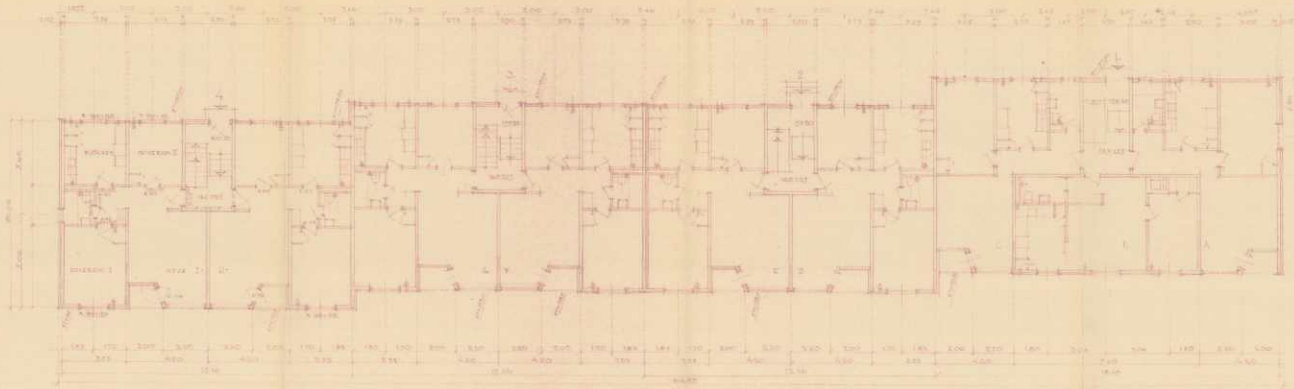


HAMAR BYGGSTIFT
TIDS-TOPPE ARKITEKTKONTOR A/S

ØVRE LUNDA-2 BORSTADALLEEN
PLAN 4 ETASJE

1:100

992
107



BRA - SEKT.

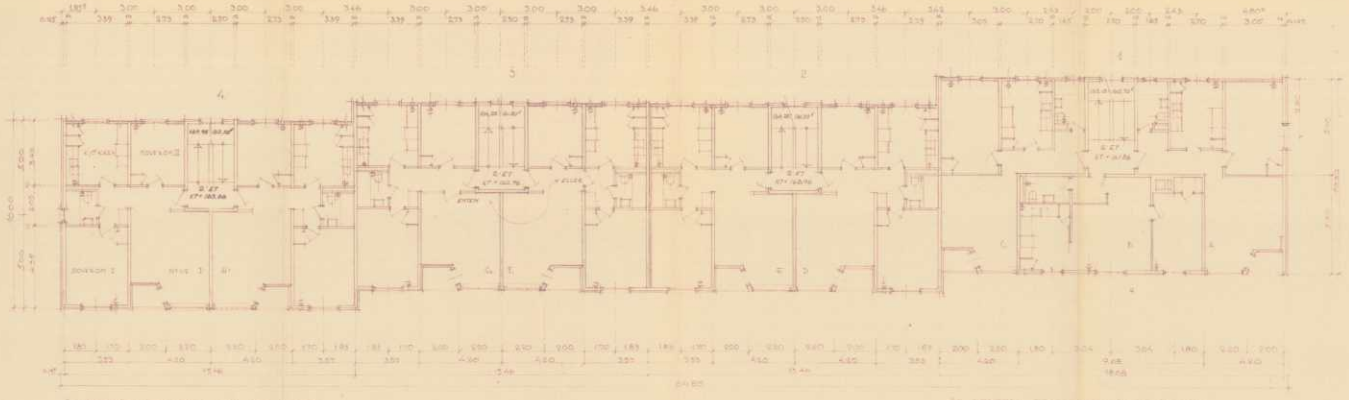
Hamar bygningsråd i s.m. [illegible]

LAGAR DEN: 27-3-1957
FINN POPPE ARKITEKT M.N.A.L.

MÅL
1:100

ØVRE LUNDA-2 - BØRSTADALLEEN
PLAN - 1' ETASE

992
101

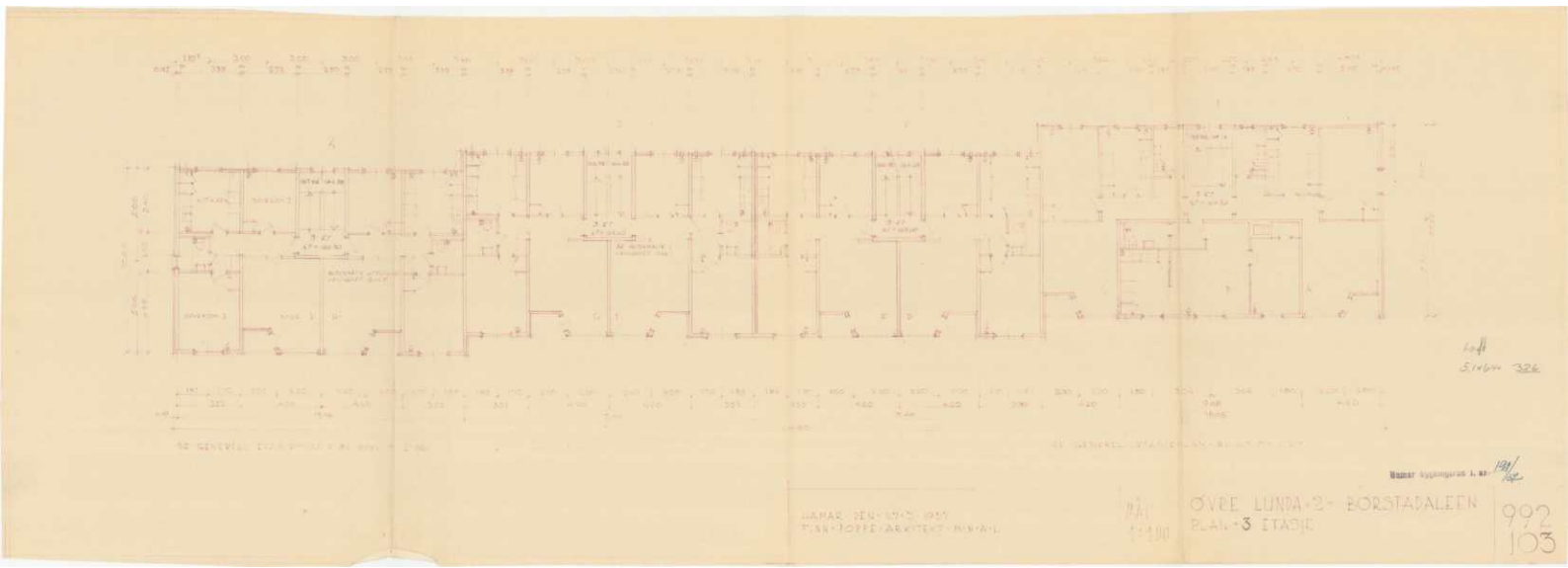


JUNAR BEN-SVEN-1957
TINA-POPPE-ARKITEKT-M-N-A-L

M.1:100

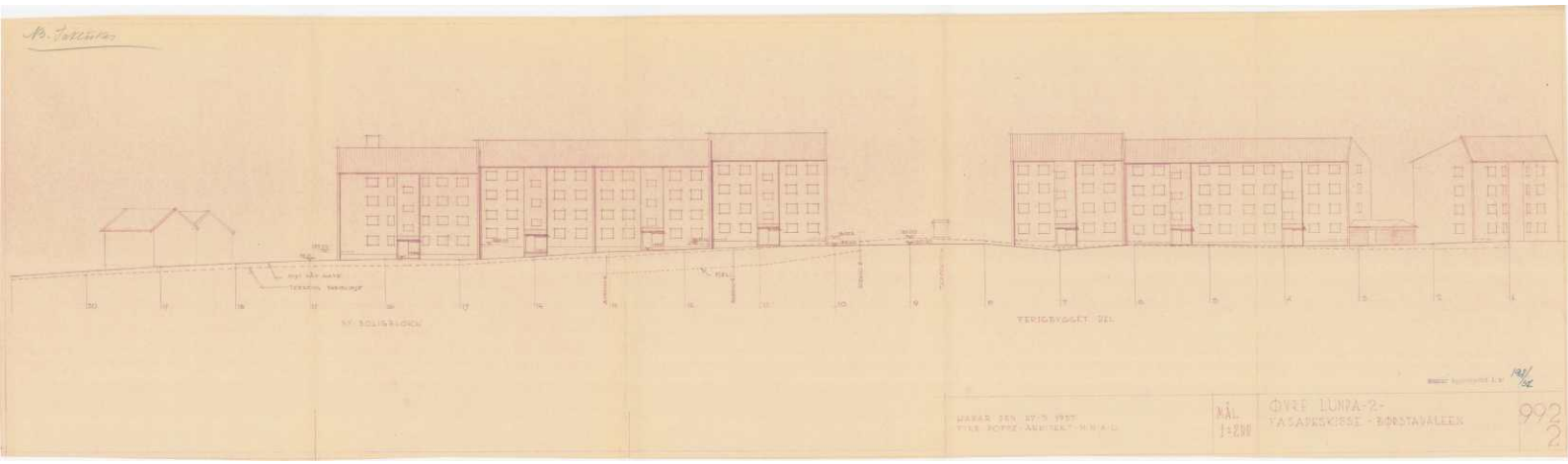
ØVRE LUNDA-2-BORSTADALEEN
PLAN-2-ETASJE

992
102



ÖVRE LUNDA-2- BORSTADALEEN
PLAN-3 ETAGE

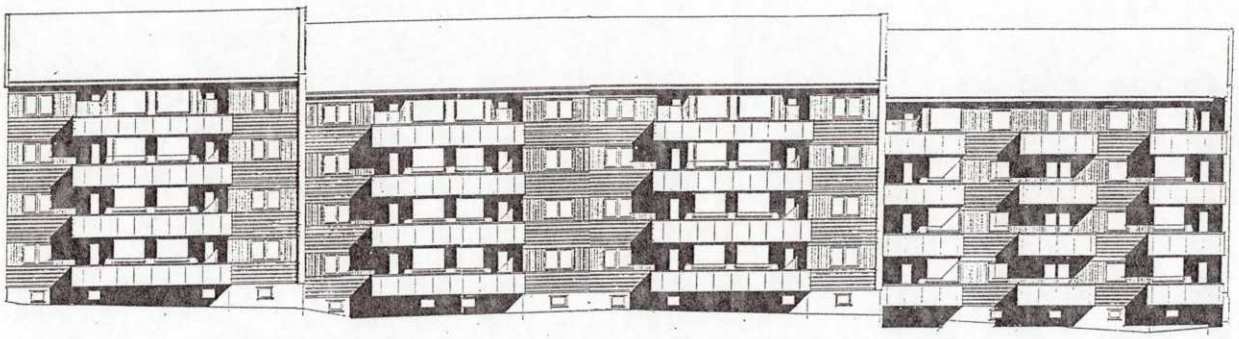
992
103



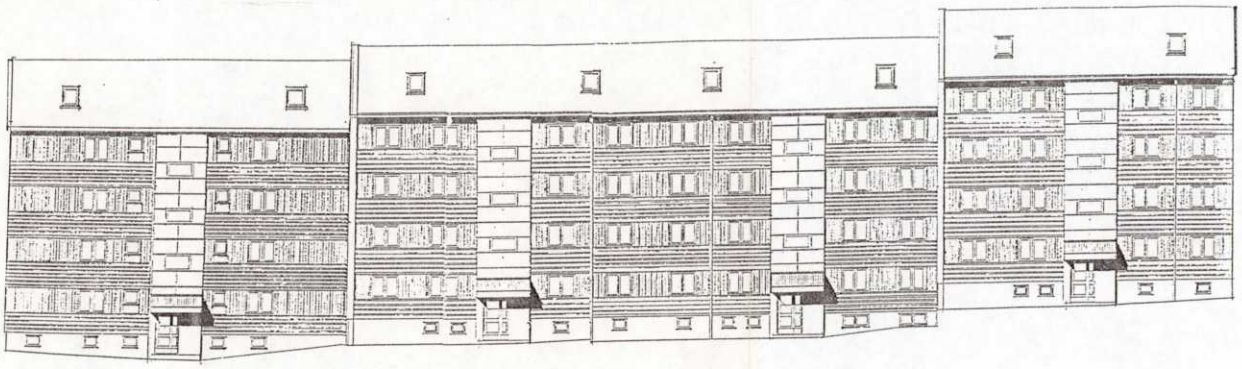
MÅL 1:250

ØYRE, LUNDA-2-
TVÄRSNITT - BORGSTADALLÉEN

992
2



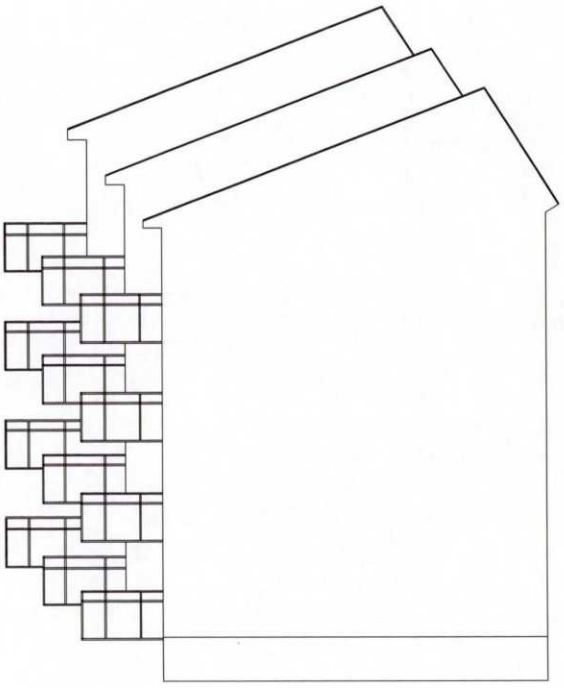
BØRSTADALLEEN 5
FASADE VEST
M = 1:200
HAMAR 16.6.88
TK

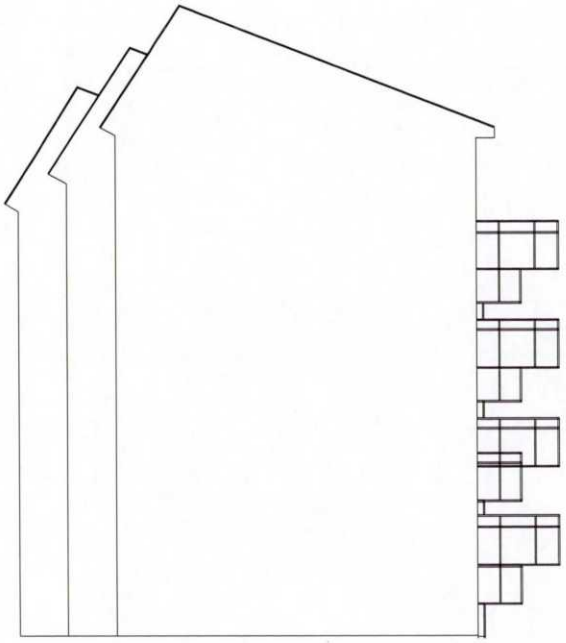


467/88
28.6.88
5 11

BØRSTADALLEEN 5
FASADE NORD
M = 1:200

HAMAR 16.6.88
I.R





HAMAR KOMMUNE
1 8 FEB 2003

Rev.	Sign.	Dato	Revisjonen Gjelder

Børstadalleen 5 BRL

Dato:	14.01.03	Mål.
Sign:	A. G.	1:100

Børstadalleen 5
Fasade
Balkonger 01

Sak Nr.	Tegn. Nr.	Rev.
2003	01	0

Groven Engineering
konstruksjoner – prosjektering – konsulenttjenester
Postboks 963 – 4662 SØGNE
Tel: 38 16 50 16 Fax: 38 16 50 17



HAMAR KOMMUNE
18 FEB 2003

Fasade mot sör-østre del

Rev.	Sign.	Dato	Revisjonen Gjelder

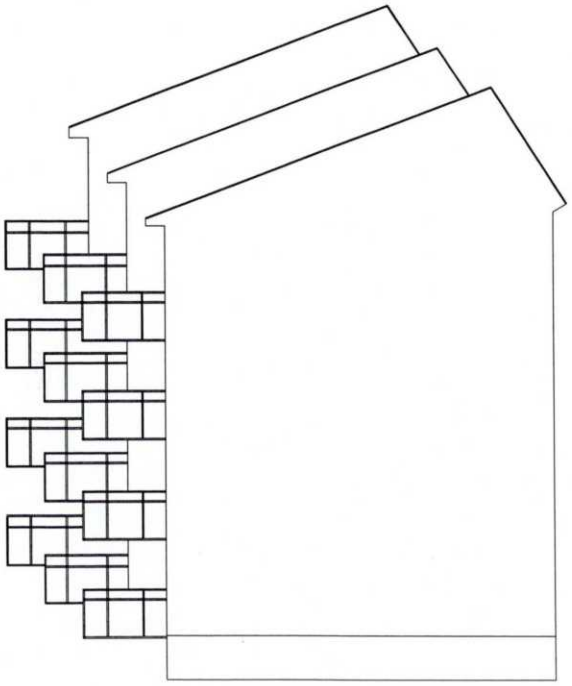
Børstadalleen 5 BRL

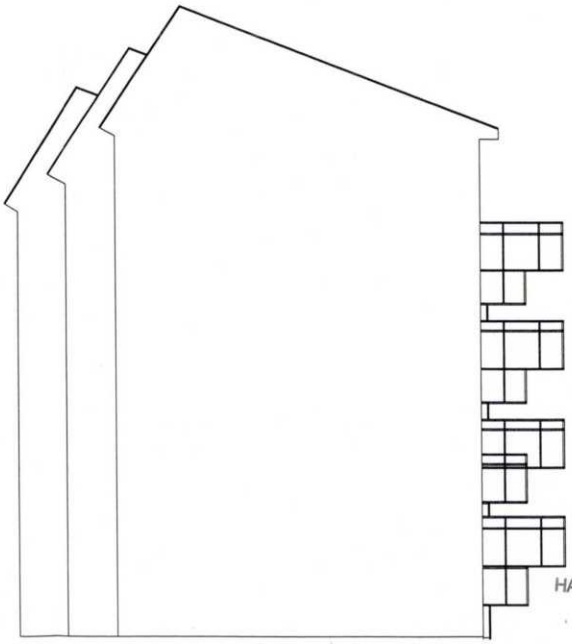
Dato: 14.01.03 | Sign: A. G. | MÅL 1:100

Børstadalleen 5
Fasade

Sak Nr. 2003 | Tegn. Nr. 01 | Rev. 0

Groven Engineering
Postboks 963 - 4662 KRISTIANSAND
Tel: 38 18 50 18 - Fax: 38 18 30 17



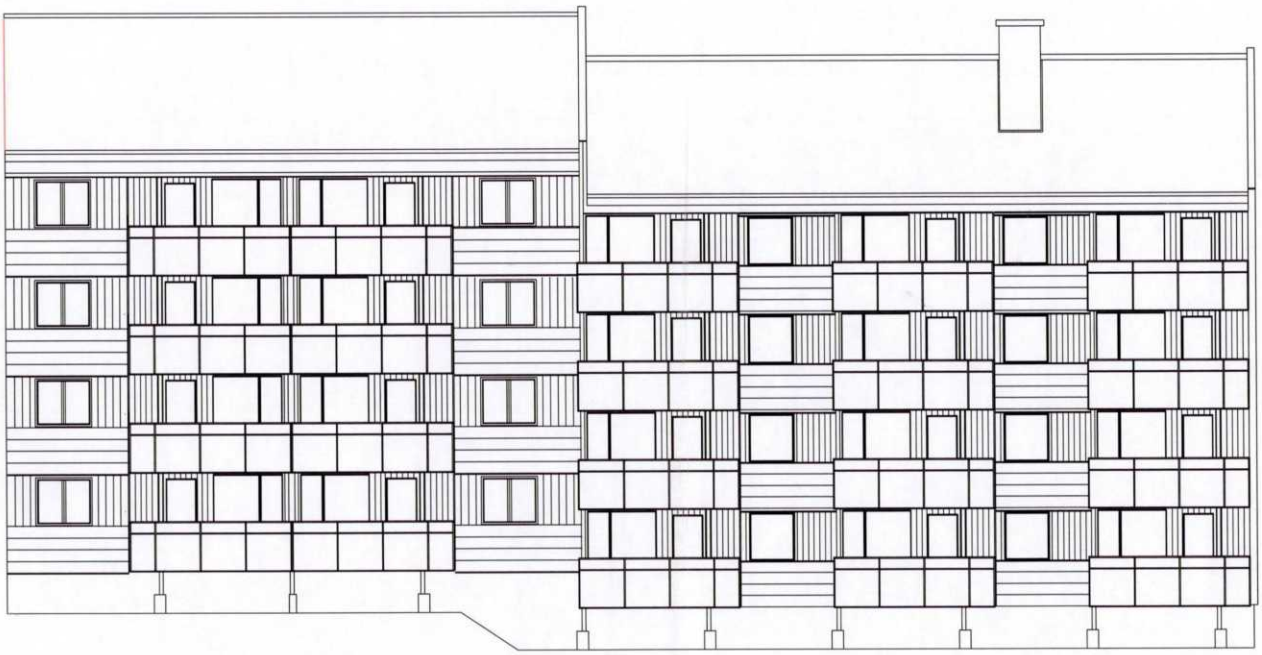


HAMAR KOMMUNE
18 FEB 2003

Rev.	Sign.	Dato	Revisjonen Gjelder

Børstadalleen 5 BRL	Dato:	14.01.03	Mål:
	Sign:	A. G.	1:100
Børstadalleen 5 Fasade	Sak Nr.	Tegn. Nr.	Rev.
	2003	01	0

Groven Engineering
Postboks 963 – 4662 SØGNE
Tel: 38 16 50 16 Fax: 38 16 50 17



HAMAR KOMMUNE
18 FEB 2003

Fasade mot sör-østre del

Rev.	Sign.	Dato	Revisjonen Gjelder

Børstadalleen 5 BRL	Dato: 14.01.03	MÅL 1:100
	Sign: A. G.	
Børstadalleen 5 Fasade Balkonger 01	Sak Nr. 2003	Tegn. Nr. 01
		Rev. 0

Groven Engineering
Konstruksjoner – prosjektering/veiledning – konsulentoppdrag
Postboks 963 – 4662 SIRDAL
Tel: 38 16 50 16 Fax: 38 16 50 17

HAMAR KOMMUNE

Bygningssjefen OLS/EH

Hamar Bolig og Byggelag.

v/e.r.enkefører Cappelen,

H a m a r.

Ferdigbesiktigelse av boligblokk i Børetadalleen 5.

Matr.nr. 2773, Hamar.

Bygget ble sist besiktiget av bygningskontrollen den 15. oktober 1958.

Det attesteres at byggearbeidet så vidt en har kunnet kontrollere er utført i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven og dens forskrifter med vedtekter for Hamar.

Fyranlegget forutsettes godkjent av brannvesenet.

HAMAR BYGNINGSSJEF, den 16. oktober 1958.

for bygningssjefen.

Gebyr. kr. 10.-

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4720

BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4720

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG

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
Julia Gustavsson, rådgiver i OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Veronika Skotheim Ørjansen og Anne Igeltjørn er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4720 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4720 Børstadalleen 5 brl Revisjonsberetning .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 106 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 106 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jo Fredrik Smedholen

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

- Anne Igeltjørn
- Veronika Skotheim Ørjansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Langdalen
- Mari Mass
- Oddveig Eggen

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

- Eva Engli
- Hege Kleven

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Jo Fredrik Smedholen

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

- Veronika Skotheim Ørjansen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styremøter
31. oktober 2024 Diverse saker/ Beredskap/ HMS
15. August 2024 Diverse saker/ Beredskap
7. Mars 2024 Diverse saker/ Valg
5. Mars 2024 Diverse/Økonomi/ Innkomne saker
15. Februar 2024 Diverse saker/ Økonomi/ HMS

Oppgaver utført av styret og vaktmester i 2023:
Oppfølging vedrørende utleie av borettslagets 18 parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Sommerarrangement i hagen. Hyggelig med så mange fremmøtte. I år håper vi på enda flere!

Arbeid oppfølging med HMS – Evaluering/kontroll av fellesarealer.

Oppfølging av ulike service oppdrag ved Børstadalleen.

Mindre vedlikeholdsarbeid.

Sommer- og vinterdrift av utearealer.

Arbeid i vedlikeholdsportalen og bærekraftmodul i Styrerommet.

Tilstand, tiltak, bærekraft og avtaler/leverandører.

Oppfølging via VIBBO.

Fremtidig planlagt vedlikehold:
Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver som skal på anbud i de neste årene, men utfører nødvendig ettersyn og vedlikehold etter hvert som de oppstår.

Øvrig.

Tusen hjertelig takk til...
Knut, Roy, Eva og Hege

BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 169 215, KUNDENR. 4720

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 365 817**	**2 293 836**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		267 802	229 779
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 120 866	-156 625
Innsk. øremerk. bankkto		-2 098	-1 173
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-855 162**	**71 981**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 510 655**	**2 365 817**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 610 412	2 436 793
Kortsiktig gjeld	-99 757	-70 976
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 510 655**	**2 365 817**

BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 169 215, KUNDENR. 4720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 830 726	1 772 776	1 770 000	1 859 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	2 000	0
Andre inntekter	3	9 975	290 755	246 840	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 840 701**	**2 063 531**	**2 018 840**	**1 868 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 861	-43 053	-47 000	-47 000
Styrehonorar	5	-106 000	-106 000	-106 000	-106 000
Revisjonshonorar	6	-8 446	-8 053	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-4 000	-2 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-102 745	-97 575	-102 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-25 796	-33 786	-15 000	-15 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-26 990	-71 284	-154 000	-169 000
Forsikringer		-78 168	-62 124	-68 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-608 300	-580 793	-649 000	-672 000
Energi/fyring		-17 752	-299 410	-272 360	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 768	-215 569	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-96 196	-90 580	-114 500	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 359 223**	**-1 617 427**	**-1 785 060**	**-1 619 200**
DRIFTSRESULTAT		**481 478**	**446 104**	**233 780**	**248 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 195	49 013	0	0
Finanskostnader	12	-262 871	-265 339	-283 000	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-213 676**	**-216 326**	**-283 000**	**-239 000**
ÅRSRESULTAT		**267 802**	**229 779**	**-49 220**	**9 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		267 802	229 779		

BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 169 215, KUNDENR. 4720

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 924 856	7 924 856
Tomt		14 774	14 774
Andre varige driftsmidler	14	429 262	429 262
Miljøbankkonto, øremerket		65 168	55 399
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 434 061**	**8 424 292**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		110	75
Forskuddsbetalte kostnader		1 226	1 088
Driftskonto OBOS-banken		579 726	751 060
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 400	5 100
Sparekonto OBOS-banken		1 023 949	1 679 471
SUM OMLØPSMIDLER		**1 610 412**	**2 436 793**
SUM EIENDELER		**10 044 473**	**10 861 085**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		5 609 470	5 341 668
SUM EGENKAPITAL		**5 613 370**	**5 345 568**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 999 242	5 120 108
Borettsinnskudd	16	270 400	270 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	61 704	54 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 331 346**	**5 444 541**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 737	55 774
Skyldige offentlige avgifter	18	8 486	6 910
Påløpte renter		1 300	2 462
Energiavregning	19	36 333	3 195
Annen kortsiktig gjeld	20	2 900	2 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		**99 757**	**70 976**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 044 473**	**10 861 085**
Pantstillelse	21	8 430 400	8 430 400
Garantiansvar		0	0

Hamar, 06.03.2025
Styret i Børstadalleen 5 Borettslag

Jon Anders Harby /s/ Veronika Skotheim Ørjansen /s/ Jo Fredrik Smedholen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

PRINSIPPENDRING
Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på fjernvarme lavere.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 771 796
Garasjeleie	58 100
Strøm/lys	1 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 830 976**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 830 726**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	9 975
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 975**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-23 700
Påløpte feriepenger	-2 900
Arbeidsgiveravgift	-19 261
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 861**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 106 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 446.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 796
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 796**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 374
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 416
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 990**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-229 655
Vann- og avløpsavgift	-294 689
Renovasjonsavgift	-83 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-608 300**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 599
Driftsmateriell	-269
Renhold ved firmaer	-45 200
Snørydding	-14 188
Andre fremmede tjenester	-12 361
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-267
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-11 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 196**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 619
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 576
SUM FINANSINNTEKTER	**49 195**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-262 871
SUM FINANSKOSTNADER	**-262 871**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	2 347 885
Tilgang 2003	3 170 960
Tilgang 2011	136 313
Tilgang 1990	2 269 698
SUM BYGNINGER	**7 924 856**

Tomten ble kjøpt i 1958.
Gnr.1/bnr.2773
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Garasjeanlegg

Kostpris	429 262	
		429 262
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**429 262**

NOTE: 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-6 909 500	
Nedbetalt tidligere	1 789 392	
Nedbetalt i år	1 120 866	
		-3 999 242
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 999 242**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-270 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-270 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-61 704
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-61 704**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 186
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 486**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) varme fra andelseierne, juli-desember	-119 530
SUM INNTEKTER	**-119 530**

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juli-desember	83 197
SUM KOSTNADER	**83 197**

SUM ENERGIAVREGNING	**-36 333**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 900**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	3 999 242
TOTALT	**4 269 642**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 924 856
Tomt	14 774
TOTALT	**7 939 631**

Til generalforsamlingen i Børstadalleen 5 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Børstadalleen 5 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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

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, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 4720 **Selskapsnavn:** BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Julia Gustavsson, rådgiver i OBOS, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Veronika Skotheim Ørjansen og Anne Igeltjørn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 106 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jo Fredrik Smedholen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Igeltjørn

☐ Veronika Skotheim Ørjansen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Knut Langdalen

☐ Mari Mass

☐ Oddveig Eggen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Eva Engli

☐ Hege Kleven

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Jo Fredrik Smedholen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Veronika Skotheim Ørjansen

**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.

HUSORDENSREGLER
FOR BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG.

Generelt.
Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke "kjøreregler" for alt og alle, men hver enkelt borettshaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler.

Ro og orden.
Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00 (fra kl. 24.00 til kl. 09.00 på fredager og lørdager). Søndag og helligdager skal det være ro hele dagen. Dersom det skal iverksettes støyende arbeid eller aktiviteter, skal naboer varsles på forhånd.

Søppel og renhold.
Håndtering av søppel skal skje i h.h.t. informasjon fra HIAS om renovasjon i borettslag, og oppslag i søppelrommet.

Vaskeri og tørkeplass.
Det henvises til oppslag i vaskeriet.

Parkering.
Parkering må kun skje på oppmerkede plasser, bortsett fra ved av- og pålessing. Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasjeplass disponeres.

Dyrehold.
Det er generelt forbud mor å holde hund eller katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Bruksoverlating.
Viser til Lov av 6. juni 2003.
All bruksoverlating skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Balkongflagg følger leiligheten ved overdragelse.

Vedlikehold.
Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende rom.
Det vises til vedtektenes pkt. 5 for Børstadalleen 5 borettslag, som regulerer dette.
Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Forsikring.
Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr.
Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting.
Andelseier har selv ansvar for å bytte batteri på røykvarsel. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Overtredelser.
Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret.
Gjentatte overtredelser av regelverket kan medføre **salgspålegg av andelen.**

Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på lik linje som husordensreglenes bestemmelser.

Vedtekter

for Børstadalleen 5 borettslag, org. nr. 948 169 215

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.2013. Endret 22.03.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Børstadalleen 5 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 28.12.2011, tidligere Hamar og Omegn boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948169215
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 12:00 til 10. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

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:**
> Julia Gustavsson, rådgiver i OBOS, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Veronika Skotheim Ørjansen og Anne Igeltjørn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 106 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 106 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jo Fredrik Smedholen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jo Fredrik Smedholen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Igeltjørn (14 stemmer)
Veronika Skotheim Ørjansen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Igeltjørn
Veronika Skotheim Ørjansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddveig Eggen (13 stemmer)
Knut Langdalen (14 stemmer)
Mari Mass (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddveig Eggen
Knut Langdalen
Mari Mass

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Eva Engli (14 stemmer)
Hege Kleven (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Engli
Hege Kleven

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jo Fredrik Smedholen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jo Fredrik Smedholen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Veronika Skotheim Ørjansen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Veronika Skotheim Ørjansen

Hamar kommune
Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Utskriftsdato: 15.05.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børstadalleen 5D, 2318 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 301 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_ **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 3 301 m^2 **KPHensynsonenavn** H330_ **KPFare** Radon
	Delareal 3 301 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20110002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1254/KDP%20kulturminner%20tekstdokument%20vedtatt.pdf

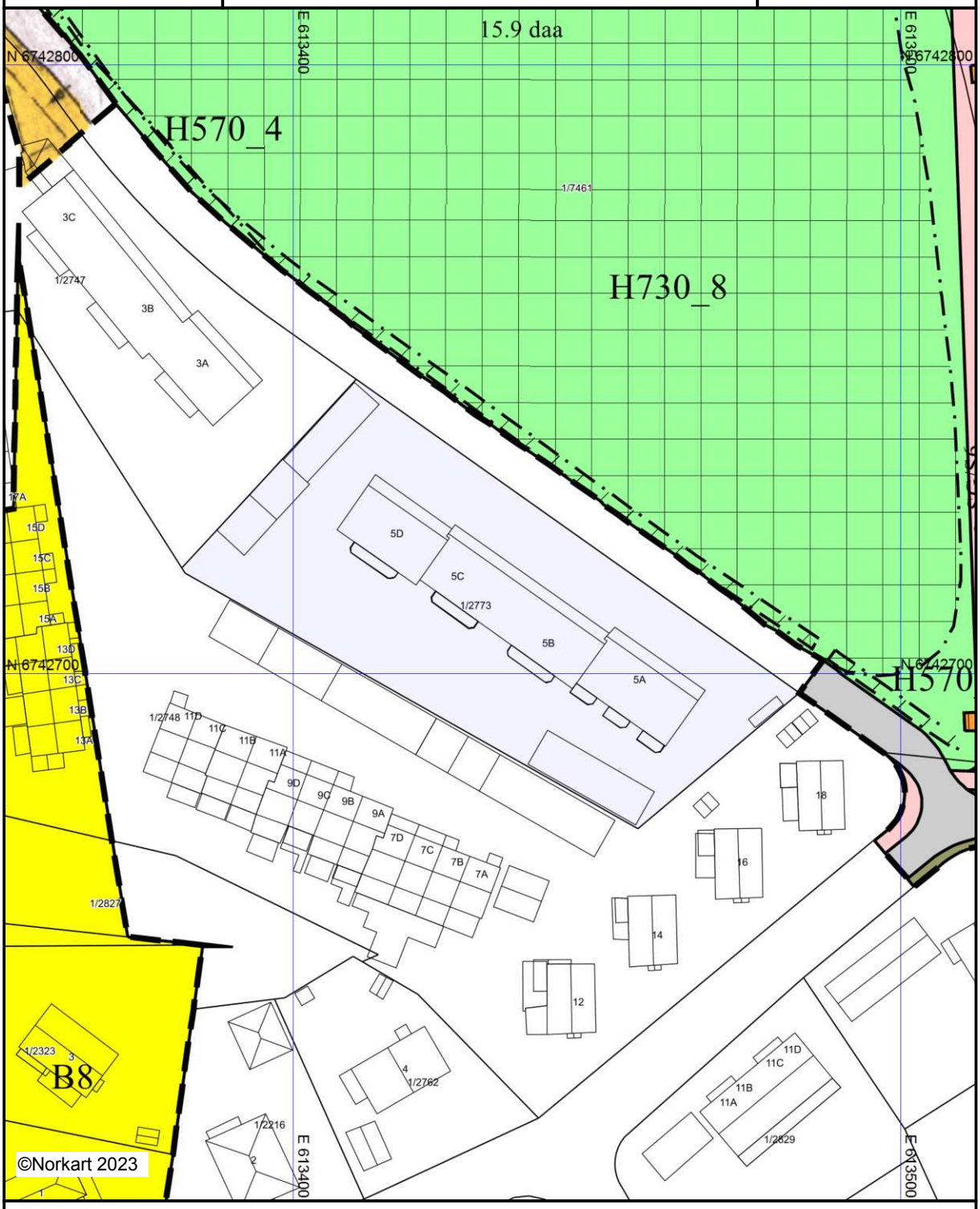
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2773
Adresse: Børstadalleen 5D
Dato: 15.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Idrett
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkering
- Grønnstruktur
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

HAMAR

KOMMUNEPLAN
2018-2030

AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



STØRST VED MJØSA

Størst ved Mjøsa.
Midt i landet.
Hamar speiler seg i vannet.
Saga-Norges yngste datter.
Vekst og vår og barnelatter.
Velbygd, hvit og trygg du hviler
Hamar – der hvor Norge smiler.

Rolf Jacobsen 1989 – fra femte utgave av Samlede dikt, 1999.



Design/oppsett:
Ferskvann reklamebyrå

Trykk:
Mjøsanker

Foto:
Ferskvann Reklamebyrå, Fredrik Garshol,
Lars Martin Bøe, Skyphoto, Hamar Arbeiderblad,
Bård Eivind Bratlie

Hamar mot 2030

Aldri har verden forandret seg raskere. Aldri har det vært vanskeligere å lage planer for framtiden. Aldri har det skjedd større og mer gjennomgripende teknologiske endringer som endrer hverdagen vår både hjemme og på jobb.



Hamar er en liten del av verden, men resten av verden kommer stadig nærmere oss. Både vi og verden står overfor store klima-utfordringer og økte sosiale forskjeller. De politiske spenningene internasjonalt øker. Vi er heldige som bor i en kommune som Hamar.

Da Hamar ble etablert i 1849, vokste byen gjennom å utnytte mulighetene for handel og utvikling i den nære regionen. Med jernbaneutbyggingen på andre del av 1800-tallet ble markedet både for varer, tjenester og menneskelig kontakt drastisk utvidet. Med dobbeltsporet jernbane, firefelts motorveg og under en times reiseavstand til Oslo, blir Hamars tilhørighet grunnleggende forandret. Vi blir en del av Oslo-regionen i tillegg til Innlandet. Det kan gi oss flere innbyggere, og vi vil legge til rette for at disse både jobber i og bidrar til å utvikle kommunen vår.

Kommunens samfunnsdel trekker opp 5 hovedmål for utviklingen mot 2030:

- I 2030 er Hamar den viktigste byen i og for Innlandet.
- I 2030 er Hamar en kunnskapsby med ledende utdanningstilbud, rikt næringsliv og stor innovasjonskraft.
- I 2030 er Hamar en bærekraftig kommune, hvor det er lett å leve miljøvennlig.
- I 2030 er Hamar en av landets beste kommuner for barn og ungdom.
- I 2030 er Hamar en trygg og inkluderende kommune med rom for alle.

En hovedutfordring knyttet til arealplanlegging i Hamar kommune, er å legge til rette for at de som ønsker å bo her kan finne seg en bolig etter sitt behov. Vi vil legge til rette for en befolkningsøkning på 1 – 1,5 % per år, og det betyr at det må bygges 200-250 nye boliger per år i kommuneplanperioden. Denne planen legger rammene for at vi kan nå det målet. I tillegg til å legge til rette for flere boliger, og ulike typer boliger, må vi planlegge for at de som bor her opplever livskvalitet, og at vår livsstil er bærekraftig.

Vi kan være stolte over hva Hamar har fått til de siste ti årene. Vi har fulgt visjonen om å gjøre Hamar til det mest attraktive boområdet i Innlandet, og vi har satset på barn og unge. Dialog og medvirkning har vært viktig for oss, og det skal det fortsatt være. Vi trenger mer samhandling med både fylket og andre kommuner, og mellom kommunen, næringslivet og innbyggerne. Vi trenger en felles forståelse av utfordringene våre, og vi må sammen se hvor mulighetene ligger og i hvilken retning lokalsamfunnet skal utvikle seg. Vi vil bygge Hamar sammen med deg som innbygger.

Einar Busterud
ordfører

Bjørn Gudbjørgsrud
rådmann

Innhold

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner	**7**
1.01 Større planarbeider og krav om områderegulering	7
1.02 Krav om reguleringsplan	7
1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner	8
1.04 Forholdet til eldre reguleringsplaner	8
2 Generelle bestemmelser og retningslinjer	**9**
2.01 Utbyggingsavtaler	9
2.02 Rekkefølgekrav	10
2.03 Krav om medvirkning	10
2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet	10
2.05 Lokalisering av virksomheter – generelt	11
2.06 Handel og kjøpesentergrense	11
2.07 Naturverdier og grønnstruktur	12
2.08 Arealer for barnehager og skoler	12
2.09 Arealer for lek og rekreasjon	12
2.10 Kulturminner og kulturmiljøer	14
2.11 Kunst og kultur	15
2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering	15
2.13 Krav til løsninger for veg og transport	16
2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger	16
2.15 Radonsikring	17
2.16 Støy og luftkvalitet	17
2.17 Byggegrenser	17
2.18 Energi og fjernvarme	18
2.19 Grad av utnytting	19
2.20 Universell utforming	19
2.21 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer	20
2.22 Fast forankring og lagring av båter, husbåter med videre ved Mjøsa	20
2.23 Tekniske anlegg, herunder elektroniske kommunikasjonsanlegg og trafokiosker	20
2.24 Forholdet til jordvernloven og gjenbruk av matjord	21
2.25 Bruksendring og riving av bolig (PBL § 31-6)	21
2.26 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel	21
2.27 Estetikk, arkitektur og byform	21
2.28 Skilt og reklame	21
3 Boligbebyggelse	**22**
3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse	22
3.02 Fortetting, inkludert påbygg og tilbygg	23
3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene	24
4 Fritidsbebyggelse	**27**
4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse	27
4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A	29
4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B	29
5 Sentrumsformål og bybebyggelse	**30**
6 Offentlig eller privat tjenesteyting	**32**
7 Fritids- og turistformål	**32**
8 Råstoffutvinning	**33**
9 Næringsbebyggelse (forretning, kontor, hotell, bevertning, industri, lager)	**34**
10 Grav- og urnelund	**36**
11 Idrettsanlegg	**36**
12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	**36**
13 Samferdsel	**37**

14 Grønnstruktur **39**
15 Grønnstruktur med bebyggelse **40**
16 Landbruks-, natur- og friluftsområder **40**
16.1 Generelle bestemmelser 40
16.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse 41
16.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse 42
16.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder med spredt fritidsbebyggelse (seterområder) 43
17 Bruk og vern av sjø og vassdrag **44**
17.1 Friluftsområde - badeområde 44
17.2 Båthavn 44
18 Bestemmelsesområder **44**
19 Hensynssoner **45**
19.1 Sikringssone 45
19.2 Støysoner 45
19.3 Faresoner 45
19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410) 46
19.5 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø 46
19.6 Sone for båndlegging 48
19.7 Sone for planoppfølging 48

VEDLEGG: **49**
Vedlegg 1 - Parkering **50**
Vedlegg 2 - Estetikk, arkitektur og byform **54**
Vedlegg 3 - Skilt- og reklameinnretninger **60**
Vedlegg 4 - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel **64**

Hensikten med kommuneplanens arealdel

Arealdelen med bestemmelser skal sikre en bærekraftig utvikling i Hamar kommune. Arealdisponeringen skal være i tråd med målene i Kommuneplanens samfunnsdel og Samordnet miljø- areal- og transportplan for Hamarregionen (SMAT-planen).

Hovedformålet med arealplanen er å sikre bosetting og aktivitet i hele kommunen, forsterke tettstedene, prioritere bygging av boliger, og særlig boliger egnet for barnefamilier.

Planbestemmelser er vist med farget bakgrunn

Annen tekst er retningslinjer til planen.
Henvisninger til hjemmel for bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven dersom annet ikke er presisert.

Innledning

Plan- og bygningsloven sier at alle kommuner skal ha kommuneplaner å styre etter.

Kommuneplanen for Hamar består av

- samfunnsdel med langsiktig arealstrategi
- arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser og retningslinjer.

Alle plandokumenter og kart finner du på kommunens nettsider www.hamar.kommune.no under Planer.

Kommuneplankartet finnes i pdf-format i to forskjellige målestokker og kartutsnitt:

- Hele kommunen i målestokk 1: 50 000 (liten detaljeringsgrad)
- Sentrale områder (inkludert Ingeberg og Hjellum) i målestokk 1:10 000 (høy detaljeringsgrad).

I disse kartene vises arealbruk, men ikke alle hensynssoner. Hensynssoner er obs-områder hvor det må tas spesielle hensyn, for eksempel på grunn av bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer, flomsoner, forurenset grunn, viktige artsforekomster, viktige friluftslivsområder og kulturlandskapsområder, støy eller lignende.

Husk at du kan gå inn i kommunens karttjeneste, www.hedemarkenkart.no og finne kommuneplankartet der, med mulighet til å zoome inn på det området du er interessert i og skru på kartlag med hensynssoner.

For noen deler av kommunen finner det mer detaljerte reguleringsplaner som styrer arealbruken. Der hvor reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel, vises det på kommuneplankartet med skravur over hvit bakgrunn. Hvis du er usikker på hvilken plan som gjelder, så ta kontakt med kommunen.

Arealdelen har rettsvirkning. Det vil si at den fungerer som en slags lokal lov.
Dersom noen vil bygge eller gjøre et tiltak som ikke er i tråd med planen, må de søke om dispensasjon.

Hamar kommune har som mål at innbyggerne skal kjenne sin kommune og delta i og påvirke planprosessene. Du er velkommen til å ta kontakt med oss med spørsmål eller innspill!

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret i møter
30. mai 2018, sak 42/18 og 20. juni 2018, sak 76/18.

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner





1.01 Større planarbeider og krav om områderegulering
(§§ 11-8 punkt e og 11-9 punkt 8)

For følgende områder skal det foreligge områderegulering eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) før detaljregulering kan vedtas:
- Ingeberg
- Midtstranda
- Tjuvholmen
- Stavsberg, inkl områdene B13, B14, B15 og eksisterende boligarealer som ikke er utbygd.

Det kan være aktuelt å kreve områderegulering for flere områder enn de som er nevnt.

1.02 Krav om reguleringsplan
(§ 11-9 punkt 1)

Reguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplankartet, med unntak av B1Grubhol, B18 Vestre Alu og BOP1 og BOP2 barnehage. Det kreves ikke reguleringsplan for deling og tiltak for å sikre eller gi tilgang til offentlige friområder.

For Fuglsethtomta og Storhamarsenteret kreves ny reguleringsplan/regulerings-endring før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak.

For øvrig vil det kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Dette betyr at det vil kunne kreves regulering der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg
- vil ha vesentlig betydning for omgivelsene,
- berører mange interessenter,
- har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- er i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting.

Det skal ikke kreves reguleringsplan for mindre arbeider og endringer som
- har liten betydning for omgivelsene,
- berører få interessenter,
- ikke har betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,
- er i samsvar med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,
- er i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byform.

Krav til reguleringsplan for tiltak som berører gul liste eller område regulert til bevaring i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2011), jf § 2.2, 4 og 5 i nevnte plan kan fravikes for mindre tiltak der intensjonen ved kravet om regulering kan ivaretas i byggesaken.

1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner
(§ 1-5)

Følgende kommunedelplaner, som er eldre enn kommuneplanen, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus. Dette gjelder inntil planene evt oppheves eller revideres.

Kommunedelplan for Sentrum, vedtatt 14. juli 1995
Kommunedelplan for Strandsonen, vedtatt 25. juni 2003
Kommunedelplanen for Vang allmenning, vedtatt 2. mars 2005
Kommunedelplan for Stavsberg, vedtatt 28. februar 2007
Kommunedelplan for Sørøstre bydeler, vedtatt 13. juni 2007
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 31. august 2011
Kommunedelplan for E6, vedtatt 23. april 2013
Kommunedelplan for Hjellum, vedtatt 29.oktober 2014

1.04 Forholdet til eldre reguleringsplaner
(§ 1-5 og §11-8 punkt f)

Eldre reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er listet opp i vedlegg 4 og er vist på /kommuneplankartet som hensynssone.

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (punkt 2) og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer (punkt 19) supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus.

Eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i vedlegg 4 skal gjennomgås med tanke på mulig oppheving eller endring av plan. For disse planene vil kommuneplanen gå foran ved eventuell motstrid, jfr. Pbl § 1-5. Der reguleringsplanen har satt en høyere utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil grensen i reguleringsplanen likevel gjelde.



Byplan
fra 1848.



2 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.01 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2)

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklaring av rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.



Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur: Kommuneplan med geografiske delplanområder, veg og transportplan, hovedplan for vann og avløp, boligplan, handlings- og økonomiplan, retningslinje for graving i friområder og retningslinje for graving i offentlig veg.

2.02 Rekkefølgekrav
(§ 11-9 punkt 4)

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf teknisk forskrift)
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til offentlig parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslokking,
- Areal for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.)

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplanen. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggs formål.

Det stilles ikke rekkefølgekrav for å sikre etablering av "sosial infrastruktur" som barnehage, skole og sykehjem såfremt dette ikke er presisert for enkeltområder i kommuneplanen for Hamar.



2.03 Krav om medvirkning
(§§ 11-9 punkt 8 og 5-1)

Den som fremmer planforslag skal kunne dokumentere at kravene til medvirkning etter plan og bygningsloven er ivaretatt.

Den som fremmer planforslag skal i en tidlig fase legge til rette for medvirkning fra berørte grupper. Målgrupper for medvirkning kan være barn og ungdom, beboere, grupper med spesielle behov, grunneiere, utviklings- og næringsaktører, offentlige og halvoffentlige etater m.v.

2.04 Krav om registrering og analyse for å ivareta områdekvalitet
(§ 11-9 punkt 7 og 8)

Den som planlegger å bygge eller regulere skal først registrere og analysere området for å finne:

- Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg- parkering- og grønnstruktur) det kan bygges videre på.
- Hvordan ny bebyggelse kan bidra til bedre struktur og helhet.
- Om det er automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området som kan inngå som en ressurs for området.
- Om det er etablerte og offentlig brukte lekeområder, grønne områder, stier eller adkomstveger til grøntområder, og tilgang til lekeplasser og friområder i området.
- Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.
- Om det er bekker eller fordrøyningsarealer for overvann innenfor planområdet.

2.05 Lokalisering av virksomheter – generelt
(§ 11-9 punkt 8)

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

Kommunen bør aktivt hjelpe til med å legge til rette for etablering av virksomheter. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:

A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nær kollektivknutepunkt.. Eksempel på slike virksomheter er detaljvarehandel og større kontorarbeidsplasser.
B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedveinettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike næringer er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare.
C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær fjernveg. Eksempel på slike virksomheter er produksjoner med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.

Nærservice, som butikk og barnehager, bør lokaliseres sentralt i boområdet som skal dekkes og innen gangavstand for flest mulig.

Det skal etterstrebes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, 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 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.



2.06 Handel og kjøpesentergrense
(§§ 11-9 punkt 5 og 11-10)

Nyetablering eller utvidelse av kjøpesenter, enkeltforretning eller flere forretninger til samlet klimatisert sone med bruttoareal over 3000 m2 tillates bare innenfor kjøpesentergrense vist på kartet. Unntak gjelder for plasskrevende varer som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler.



Hamar sentrum skal være kommunens og regionens tyngdepunkt for handel og kulturvirksomheter. I sentrum er det fri etablering av handel og service.

I bydelssenter på Storhamar kan forretning eller kjøpesenter med bruttoareal ut over 3000m^2 vurderes gjennom reguleringsplan. Forretningsareal skal fastsettes i reguleringsplan og tilpasses områdets funksjon som bydelssenter og befolkningsgrunnlaget i området.

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende (motorkjøretøy, trelast og større byggevarer, planteskole, møbler, hagesenter m.m.) bør lokaliseres utenfor bykjernen langs hovedvegnettet.

Det vises ellers til bestemmelser i samordnet miljø-, areal- og transportplan for Hamarregionen (SMAT) og til statlig bestemmelse om kjøpesenteretableringer.



2.07 Naturverdier og grønnstruktur

(§ 11-9 punkt 6)

Alleer er karakteristisk for Hamar, og skal bevares og videreføres. Alleer skal utformes med en ensartet standard, som gir helhet, sammenheng og gjenkjennelse.

Furutrær langs Mjøsstranda er også karakteristisk for Hamar og skal, med mindre særlige forhold tilsier annet, bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Se også bestemmelser for områder som er avsatt til grønnstruktur, punkt 14.
I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, lek og rekreasjon ivaretas. Fortetting skal ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnstruktur og tilgjengelighet til denne.

Kantvegetasjon skal bevares langs vassdrag. Allmennheten skal sikres tilgang til strandsonen så langt det kan forsvares ut fra et mål om å ivareta hensyn til biologisk mangfold.

2.08 Arealer for barnehager og skoler

(§ 11-9 punkt 5)

Barnehager

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye heltidsbarnehager skal være minst 50 m^2 pr. barn, men minst 30 m^2 der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til barnehagen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.

Ved reguleringsplan for mer enn 50 boliger må behov for barnehagetomt avklares. Barnehagens uteareal bør ha variert terreng og eksisterende vegetasjon på tomta bør bevares. Sammen med søknad om tiltak for etablering av barnehage skal det utarbeides en faglig forsvarlig plan for opparbeidelse og bruk av utearealene.

Skoler

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye grunnskoler skal være minst 50 m2 uteareal per elev[1]. Mindre areal kan aksepteres der det etter kommunens skjønn er tilstrekkelig adgang til offentlig friområde egnet for lek i direkte tilknytning til skolen. Uteområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.



Skolens uteareal bør ha variert terreng og vegetasjon og legges til rette for mange ulike utendørs aktiviteter, samvær og undervisning. Standardnormene i IS-1130, rapport fra Sosial- og helsedirektoratet 2003, eller de til enhver tid gjeldende normer, skal være retningsgivende for størrelse og lokalisering av skolens uteareal.

2.09 Arealer for lek og rekreasjon

(§11-9 punkt 6)

a) Generelt

Alle leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres.

I reguleringsplaner som omfatter nye eller eksisterende boliger skal dekning av sentralt rekreasjonsområde og kvartalslekeplass for området dokumenteres. Det skal redegjøres for hvordan eventuell mangel på slike områder skal løses. Lekeplassene og atkomster til disse skal være etablert før ferdigattest utstedes. Eventuelt kan krav om dette stilles i brukstillatelsen.

[1] Jf. anbefaling fra sosial- og helsedirektoratet

Lekeplasser 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. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av anlegget. Lekeplasser bør utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. For øvrig gjelder statlige retningslinjer i rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.
Arealer for utendørs rekreasjon bør også sikres i områder hvor mange mennesker oppholder seg, for eksempel i tilknytning til samling av mange arbeidsplasser, handelsområder, idrettsarenaer og lignende.

b) Krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder

Kvartalslekeplasser skal være på min. 2 daa og ikke ligge mer enn 150 meter fra bolig. Kvartalslekeplass skal etableres i tettbebyggelse med mer enn 10 boliger. I bybebyggelse med høy tetthet aksepteres mindre areal, men det bør ikke være mindre enn 25 m^2 pr. bolig. Kvartalslekeplass skal ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres.

Større rekreasjonsområder skal i by- og tettbebyggelse være tilgjengelig innen 400 meter fra bolig. Områdene skal være minimum 6 daa og ligge på bakkeplan. Områder over bygning i skrånende terreng kan vurderes dersom de er i flukt med bakkenivå på en side og dersom områdekvalitet og gode adkomster sikres. Egnede arealer for større rekreasjonsområder skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.



Uteoppholdsareal ved bolig bør ikke ligge lenger enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal. Se bestemmelser i punkt 3.

Kvartalslekeplasser er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Kvartalslekeplasser bør ha sol på minst halvparten av arealet ved jevndøgn kl 15.00, og 2/3 av området bør ikke være brattere enn 1:3. Plassen bør ha lekeredskaper og bord med benker. Det kan ikke aksepteres at mindre barn må krysse hovedveg eller samleveg for å komme til kvartalslekeplass.

Større rekreasjonsområder er områder som er offentlig tilgjengelig for felles opphold, rekreasjon og lek. Større rekreasjonsområder bør ha variert terreng og vegetasjon og gi mulighet for allsidige aktiviteter som ikke kan innpasses på mindre lekeplasser, for eksempel akebakker, ballfelt, byggelekeplasser, plaskedam, toaletter og leskur. Det bør finnes ballfelt og det bør kunne legge skøyteis om vinteren.

Større rekreasjonsområder vil også kunne fungere som kvartalslekeplass dersom områdene har tilfredsstillende kvaliteter og nærhet i forhold til kravene for kvartals-lekeplass. Gatetun uten gjennomkjøring, med innslag av trær og lekeapparater, kan regnes som kvartalslekeplass i områder hvor det er vanskelig å løse arealbehovet på annen måte.

Eierskap og avtale om drift av kvartalslekeplasser bør avklares i forbindelse med regulering. Det er vanlig at drift ivaretas av tilhørende boenheter i et område eller gjennom velforening, med mulighet for tilskudd fra kommunen.

c) Lekeplasskrav ved fortetting

Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplasstetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye boligområder, men kvartalslekeplass kan aksepteres ned til 0,5 daa dersom området har gode lekekvaliteter. Dersom kravet til kvartalslekeplass ikke er mulig å løse, tillates ikke fortetting med mindre det kan avsettes min. 250 m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Ved fortetting med flere boenheter som har felles uteareal gjelder et tillegg på 100 m2 per boenhet for bolig nr 2, 3 osv, slik at 4 boenheter vil utløse minstekrav om 550 m2 felles privat uteareal.





Det er et mål å etablere flere boliger i sentrum. For å oppnå dette kan kommunen etter en nærmere vurdering og under visse forutsetninger fravike kravet om trafikksikker tilgang til kvartalslekeplass innenfor kvartalsstrukturen i sentrum. For fortetting i sentrum forutsettes det likevel at bakgård eller tak kan benyttes som uteoppholdsareal med gode oppholdskvaliteter og lekemuligheter. Lekeplassdekning skal i en slik sammenheng prioriteres framfor parkering i gårdsrom, jf. punkt 2.09 a).

2.10 Kulturminner og kulturmiljøer

(§11-9 punkt 7 samt kulturminnelovens §§ 8, 9, 11a, 15a, 19, 20 og 25.)

Tiltak som kan berøre fredet eller bevaringsverdig kulturminne (riving, bruksendring, fasadeendringer, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen m.m., jf. plan- og bygningsloven § 20-1 og 20-2 og 20-3), skal oversendes kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for uttalelse, evt. for godkjenning/dispensasjon dersom det er snakk om fredet kulturminne.

Det middelalderske byanlegget Hamarkaupangen er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet. Tiltak skal ikke endre eller forringe de arkitektoniske-, historiske- eller kulturelle verdier som knytter seg til bygning eller kulturmiljø. I møtet mellom gammel og ny bebyggelse i hensynssoner må en forholde seg til enkeltbygninger og kulturmiljøer slik at en tar hensyn til uttrykk, byggehøyder og målestokk. Søknader må inneholde dokumentasjon som viser hvordan hensynene er ivaretatt.

For kulturminne eller kulturmiljø som ikke er fredet etter Kulturminneloven skal kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hamar med bestemmelser legges til grunn for vurdering av bevaringshensyn. Planen bør suppleres med faglige vurderinger i hver enkelt sak. Bevaringsplan for Hamar sentrum skal fortsatt gjelde som retningslinje. Fylkesdelplan for kulturminner skal i tillegg være retningsgivende for planbehandling og saksbehandling knyttet til kulturminner.

Tiltak på sefrak-registrerte bygg oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering. Riving bør ikke tillates før bygninger er dokumentert etter antikvariske retningslinjer jf Fylkesdelplan for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunen skal ta et selvstendig ansvar for å ivareta sine kulturminner og kulturmiljøer ved hjelp av plan- og bygningslovens regler. Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø bør bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

Automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer skal reguleres til hensynssone – båndlegging. For disse objektene og områdene gjelder bestemmelser i punkt 19.6. Andre bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljøer kan reguleres til bevaring ved hensynssone og styres gjennom bestemmelser når det er nødvendig for å sikre bevaring.

Utgåtte båndlegginger i eldre kommunedelplaner skal fortsatt være retningsgivende for planlegging og tiltak i området. Ved saker i disse områdene skal det vurderes å vedta midlertidig forbud mot tiltak dersom tiltaket ikke er forenlig med målet om bevaring.

Pilegrimsleden skal være merket og tilgjengelig. Det kan vedtas restriksjoner i forbindelse med tiltak langs leden, der tiltaket vil forringe opplevelsen av miljø og landskap.

2.11 Kunst og kultur
(§ 11-9 punkt 6)

Kunst og kultur skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen. Den som er ansvarlig for større utbyggingsprosjekter skal sørge for at kunsten og kulturens plass vurderes og ivaretas.

I forbindelse med planlegging bør det etableres avtaler om hvem som eier og vedlikeholder kunst i offentlige byrom.

2.12 Krav til løsninger for vann og avløp og overvannshåndtering
(§ 11-9 punkt 3, §§ 27-1 og 27-2 og § 30-6)

Krav til vann og avløp

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Unntak fra kravet om tilknytning til offentlig vann og avløp gjelder for boligområdet Hoel Østre, for SB 1 Skjeset og for område for tjenesteyting AT1 på Fredhjem. Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i hht. Sanitærreglement for kommunene Hamar, Løten, Ringsaker og Stange.
Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse.

Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg, jf. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Terrengendringer som berører offentlige vann-/avløpsanlegg må avklares med ledningseier.

For bygninger med innlagt vann og som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett gjelder "Forskrift for utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Hamar, Løten og Stange kommuner".
For behandling av enkeltsaker for fritidsboliger uten innlagt vann gjelder "Retningslinjer for sanitærteknisk standard i bygninger uten innlagt vann".



Krav til overvannshåndtering

1) Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

2) Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering og 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. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

3) I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

4) Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

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







Flerfunksjonelle løsninger bør etterstrebes, slik at vann kan bli en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealer.

Norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode bør legges til grunn ved regulering og byggesak for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon. Spesielt bør det i stilles krav til dette ved regulering av større utbygginger eller i områder der det forventes problemer med overvannshåndteringen. Inntil egen kommunal veileder foreligger vises det til veileder om blågrønn faktor: http://www.klimatilpasning.no/veiledere/blagronn-faktor/. Det vises også til kommunens flomveikart, som bør ligge til grunn i reguleringsplaner for utbygginger.

2.13 Krav til løsninger for veg og transport

(§11-10 punkt 4)

Rammeplan for avkjørsler i Hedmark fylke angir holdningsklasser for riks- og fylkesveger og skal legges til grunn for vurdering av avkjørsel til hovedveg.

Kommunale veger, inklusiv gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse.

For utbyggingsområder som kan skape mye trafikk/parkering/besøkende, skal det utarbeides trafikkavviklingsplan i forbindelse med regulering.

Ved byggetiltak og regulering skal det tas hensyn til utbyggingens effekt på trafikksystemet, lokalt vegnett, hovedvegenettet, parkering, nødvendig manøvreringsareal for henting og levering av varer og behovet for kollektivt transportilbud. Kommunedelplan for veg og transport, eller tilsvarende nyere plan, skal legges til grunn for vurderingene.

2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. ROS-vurderinger skal også dokumenteres ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn 5 år hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flomutsatt eller langs elver/bekker.
- Tiltaket genererer transport eller oppbevaring av farlig eller brannfarlig gods, eller tiltaket ligger i nærområdet til denne typen virksomheter.
- Tiltaket ligger nær kraftledninger og –kabler eller trafostasjon, og kan bli utsatt for høyere feltstyrke enn 0,4 mikrotesla ved gjennomsnittlig strømbelastning.
- Området er ikke tilstrekkelig dekket mht. omkjøringsmuligheter og adkomst for utrykningskjøretøyer.
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens § 2 om forurenset grunn.
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad større enn 30 grader.
- Tiltaket ligger i innflygningstrase til flyplass eller helikopterlandingsplass.
- Tiltaket ligger i nærområdet til sårbare eller viktige samfunnsobjekter eller tiltaket er i seg selv et objekt som kan påvirke tilgrensende arealbruk.
- Området har mangelfull trafikksikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafikksikkerhet.

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Støy, støv, radonstråling, forurensning i grunnen, lukt og andre forurensningsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utbyggingssaker og for oppholdsområder etter gjeldende retningslinjer og forskrifter. Utfylt sjekkliste for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.
Se også bestemmelser om forurensning i grunnen (hensynssoner) i punkt 19.3.

2.15 Radonsikring
(§ 11-9 punkt 6)

For ny bebyggelse gjelder bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med krav om radonforebyggende tiltak i bygning for varig opphold (§ 13-5). Kravet gjelder dermed boliger, kontorer, institusjoner, skoler, barnehager i hele kommunen. For fritidsbebyggelse vil kommunen legge til grunn at kravet om radonsikring gjelder for områder hvor omdisponering fra hytte til bolig kan bli aktuelt. Kravet omfatter dermed sørlige deler av kommunen til og med Gåsbu-området. Kommunen vil ikke kreve radonsikring for hytter i fjellområdene nord for Gåsbu.

For eksisterende bebyggelse anbefales det å utføre tiltak ved radonkonsentrasjon høyere enn 100 Bq/m^3 luft.

2.16 Støy og luftkvalitet
(§ 11-9 punkt 8)

Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan. Demping av trafikkstøy skal primært ivaretas ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjerm kan oppføres langs Ringgatas sørside mellom Aluvegen og Vognvegen i tråd med godkjent illustrasjonsplan. Oppføring av støyskjerm langs offentlig veg tillates ellers bare i tråd med reguleringsplan.

Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller tilsvarende nyere retningslinjer, samt kommunens bestemmelser for røde og gule støysoner slik det framgår av bestemmelser for hensynssoner – støy punkt 19.2 og tilhørende temakart skal legges til grunn. Tilsvarende skal T-1520 eller nye retningslinjer legges til grunn for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Ved planlegging av bolig og boligområder bør bebyggelsen organiseres slik at uteoppholdsplass legges på den rolige siden av huset. For utforming av støyskjerming gjelder bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (Vedlegg 2, punkt 9 c).

2.17 Byggegrenser
(§ 11-8 punkt c, § 11-9 punkt 5 og § 11-11 punkt 5)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommunedelplan, er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål langs vassdrag med grenser som nedenfor. Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel eller enklere tilrettelegging for friluftsliv.

Forbudet gjelder i 100-metersbeltet langs Mjøsa, Brumundsjøen, Spjeldsjøen, Nybusjøen og Kveådammen, samt på hver side av Åsta, Nybuelva, Kveåas hovedøp og Flagstadelva innenfor Vang almenning.

Forbudet gjelder innenfor 50 meter på hver side av Lageråa sør for Vang almenning, Svartelva, Finsalbekken, Flagstadelva sør for Vang almenning og andre vassdrag med helårs vannføring.

For uregulerte områder i tettbygde strøk, skal det mot kommunal veg være et forhagebelte på 4 meter mellom regulert veggrunn og boligbebyggelse, jf retningslinjer i punkt 3.01



Avstand regnes med utgangspunkt i gjennomsnittlig flomvannstand.
Tettbygde strøk defineres ihht SSBs kriterier.

Byggegrense langs Mjøsstranda skal ivareta Hamars tilgjengelige og grønne strandsone og mulighet til å oppleve uforstyrret nærhet til Mjøsa.

Byvekstgrense signaliserer at byvekst i Hamar skal foregå i form av fortetting innenfor grensen og ikke i markaområdene eller kulturlandskapet som omkranser byen.

Dersom byggegrense på 100 m mot E6 berøres, må tiltaket godkjennes av Statens vegvesen. Byggegrense for riks- og fylkesveger er 50 meter fra vegmidt. For kommunale veger utenfor tettbygd strøk, hvor kommunen ikke har satt annen grense, jf. over, er Veglovens byggegrense 15 meter.
Dersom byggegrense på 30 m mot jernbane berøres må tiltaket godkjennes av Jernbaneverket.



2.18 Energi og fjernvarme

(§11-9 punkt 3 og § 27-5)

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m^2 eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m2. Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2 vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Dispensasjon kan gis der behovet for alternativ energiforsyning dokumenteres dekket ved miljømessig bedre energiløsning enn fjernvarme. Dispensasjonssøknader avgjøres i samsvar med kommunens delegeringsreglement etter at fjernvarme-selskapet har hatt anledning til å uttale seg.

Fjernvarmeledninger skal, så langt det er mulig, legges i tilknytning til offentlig trafikkområde og ikke i potensiell byggegrunn.

Avgrensning av konsesjonsområdet vises som hensynssone "konsesjonsområde for fjern-varme". Med "feltutbygging" menes nye boligfelt der bygninger oppføres og ferdigstilles tilnærmet samtidig.

All ny bebyggelse i kommunen bør planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. I nye byggeområder bør det installeres vannbårne varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme basert på miljøvennlige energibærere. Det samme gjelder større nye bygg samt byggverk som får så omfattende endring eller reparasjon at det i det vesentlige blir fornyet (hovedombygging).
I forbindelse med reguleringer forutsettes det at aktuelle utbyggere kontakter konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Klimatilpassede løsninger må ta hensyn til kulturminneverdiene.

2.19 Grad av utnytting

(Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk §5-4 punkt 2 bokstav b)

a. Bruksareal under terreng
Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal følgende legges til grunn:
Tilleggsdel og parkeringsareal med målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bruksarealet med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,75 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bruksarealet.
Ved bruk av arealet til annet formål enn tilleggsdel/parkering skal dette arealet regnes med 100 % i beregning av grad av utnytting, jf hovedregel i teknisk forskrift. Med tilleggsdel menes slik dette er definert i veiledning til TEK-10 § 6-1. For boliger skal bruksareal for egen boenhet i underetasje/kjeller regnes med i sin helhet. Hoveddel for øvrig skal beregnes etter punkt 2.19 a første ledd.

b. Parkering
Utvendig parkeringsareal i henhold til minimumskrav om p-plasser skal inngå i bruksarealet ved beregning av grad av utnytting. Garasjer og lignende med flatt tak/lokk som flukter eller ligger under terreng og som kan benyttes som uteareal, medregnes ikke arealet.

Bestemmelsene skal stimulere til at det opprettes parkeringsarealer i kjeller. For øvrig skal Miljøverndepartementets veileder for grad av utnytting (2007 eller nyere utgave) legges til grunn.
Oppfylling som utelukkende har til hensikt å senke mønehøyde eller gesimshøyde for å øke grad av utnytting tillates ikke.
Maksimumsrammer for arealutnyttelse i byggeområdene og krav til parkeringsdekning framgår av øvrige bestemmelser.

2.20 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesakforskriften.

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).



2.21 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer
(§ 11-9 punkt 6)

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.



2.22 Fast forankring og lagring av båter, husbåter mv. ved Mjøsa
(§ 11-9 punkt 6)

Fast forankring og lagring av båter, flytebrygger, flytende hytter og husbåter på/ved Mjøsa tillates i samsvar med reguleringsplan eller der det er gitt tillatelse ihht plan og bygningsloven. Ut over dette tillates ikke bøyer for fast fortøyning og lagring av båter mv. på/ved Mjøsa.

Utenom badeområder kan det etter søknad tillates etablert fast fortøyning for mindre fritidsbåter dersom de ikke er til sjenanse for friluftsinteressene.
På land innenfor slike områder kan det også etter søknad tillates opplag av mindre robåter og lignende såfremt disse ikke hindrer den allmenne ferdsel eller er til sjenanse for friluftsinteressene.

2.23 Tekniske anlegg, herunder elektroniske kommunikasjonsanlegg og trafokiosker
(§ 11.9, punkt 6)

Operatører skal utarbeide en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.

En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.

Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.

Se også bestemmelser om skilt og reklame (vedlegg 3).

2.24 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord
(Jordloven § 2 og Plbl § 11-9 punkt 8.)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.



2.25 Bruksendring og riving av bolig (PBL § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge.

b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
- er ekspropriert av det offentlige, eller
- ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen.

c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler

d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig. Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelsens første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

2.26 Krav om parkeringsarealer for bil og sykkel
(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for parkering gjelder slik det framkommer av vedlegg 1.

2.27 Estetikk, arkitektur og byform
(§11-9 punkt 6)

Bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform gjelder slik det framkommer av vedlegg 2.

2.28 Skilt og reklame
(§ 11-9 punkt 5)

Bestemmelser og retningslinjer for skilt og reklame gjelder slik det framkommer av vedlegg 3.



3 Boligbebyggelse

(§ 11-10)

3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse



I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært bygges boliger. Etter en nærmere vurdering og gjennom reguleringsplan kan det tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, dersom kommunen finner det forenelig med bomiljø og med retningslinjer for virksomhetslokalisering (punkt 2.05 og 2.06). Ved vurdering av om virksomhet er forenelig med bomiljø skal det legges vekt på:

- Om virksomheten, herunder adkomst og trafikkbelastning, medfører vesentlige ulemper for bomiljøet (forurensning, støy, trafikk).
- Om virksomheten kan bidra positivt i nærmiljøet.

Bruksendringer fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom:

- Virksomheten skjer i egen bolig.
- Bruksendring er knyttet til en bestemt virksomhet og til person.

Bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten tillates ikke.

Ved utbygging i områder for boligbebyggelse skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer og til eksisterende naturområder med verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Det skal sikres grønnstruktur med sammenheng til andre grøntområder gjennom korridorer og "smett". Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til offentlig tilgjengelige leke- og rekreasjonsområder.

Hamar kommune skal tilrettelegge for boligbygging i henhold til mål i Kommuneplanens samfunnsdel og Boligplan for Hamar. Boligbyggingen skal skje innenfor Hamars byvekstgrense og som styrking av eksisterende grendesentre. Det bør i nye sentrale utbyggingsprosjekter sikres en variasjon i boligstørrelser for å sikre et mangfold blant beboerne.

Uteoppholdsareal kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). Det skal gjennom illustrasjonsplan konkret vises til de arealene som skal tas med i

beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Arealene som inngår i beregning av "minste uteoppholdsareal" MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2 punkt 3d/e).

Som hovedregel skal enebolig- og rekkehusområder ha forhagebelte på 4 meter mot offentlig veg jf. bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform (vedlegg 2, punkt 4e). Det anbefales en dybde på private hager på 10-15 meter og en dybde på minst 2-3 meter foran inngangspartiet på egen tomt.

For eiendommer som ligger ved hovedveg og har adkomst direkte fra hovedveg kan omregulering fra bolig til næringsvirksomhet vurderes. Nyoppføring av næringsbygg inne i etablerte boområder er ikke ønskelig.

3.02 Fortetting, inkl. påbygg og tilbygg



Med fortetting menes økt bruksareal og/eller økt antall boenheter.

Dersom det er ønske om fortetting skal tiltakshaver på et tidlig tidspunkt kontakte kommunen for å få avklart rammer. Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplasstetthet og samme kvaliteter på lekeplassene som forutsatt for nye bolig-områder, jf. punkt 2.09. Det skal i tillegg settes av tilstrekkelig areal for privat/felles uteopphold og for bil- og sykkeloppstilling (jf. punkt 2.26).

Det vises ellers til bestemmelser og retningslinjer for estetikk, arkitektur og byform (punkt 2.27 med vedlegg 2).

Bestemmelsene nedenfor henviser til Temakart ensartede områder i Hamar by. Bestemmelsene gjelder også for tilsvarende tettbebyggelse som ikke dekkes av temakartet, for eksempel på Vangli, Hjellum og Slemsrud.

Fortetting i villaområder
For fortetting i villaområder, inkludert arbeid og tiltak som nevnt i plbl. § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, gjelder følgende dersom ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan:

a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BRA= 40%. Annen utnyttingsgrad må evt fastsettes gjennom reguleringsplan, jf bestemmelse 1.04.

b) Minste uteoppholdsareal (MUA).
Boenheter med bruksareal over 40 m^2 skal ha MUA=100m^2.
Boenheter med bruksareal under 40 m^2 skal ha MUA=20 m^2.

For eneboliger kan det, innenfor rammene i punkt a-b over, tillates inntil én bileilighet med BRA<70m^2 som del av hovedbolig.

I områder vist som eksisterende boligbebyggelse utenfor tettstedene er det ikke tillatt med fortetting med mindre det skjer i samsvar med reguleringsplan. Unntak gjelder for tomt ved Vikerkollvegen i Furuberget hvor det tillates en enebolig. Ut over det tillates ikke fortetting.

Se også Vedlegg 2 om Krav til estetikk, arkitektur og byform, punkt 4 f.

Fortetting i gruppebebyggelse
(§ 11-10 punkt 1)

For fortetting i gruppebebyggelse, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, godkjennes uten reguleringsplan dersom grad av utnytting ikke overstiger %BRA= 45%.

Fortetting i blokkbebyggelse
For fortetting i blokkbebyggelse gjelder at for arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål skal det utarbeides reguleringsplan. Mindre tilbygg og påbygg er unntatt fra bestemmelsen.

3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene

For boligområder på Stavsberg (B12, B13, B14, B15 samt tidligere avklarte boligarealer på Stavsberg) skal det senest i forbindelse med regulering gjøres en konsekvensvurdering av nedleggelse av Hamar flyplass.

Tabellen under viser øvrige bestemmelser og retningslinjer knyttet til de enkelte boligområdene.

Nr i kart	Navn	Bestemmelse	Retningslinje/ Vurdering av egnet type bebyggelse
	Ilseng (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging kan ikke igangsettes før - Det foreligger avtale om skolegang på Ilseng (Breidablikk). - Trafikksikker skoleveg er avklart.	Enebolig/rekkehus
	Stavsberg (eksisterende byggeområde for bolig)	Det skal foreligge godkjent områdereguleringsplan for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder. Planen skal også vurdere behov for barnehage og andre offentlige tjenester i området. I forbindelse med planoppstart skal det legges fram en konsekvensvurdering av nedlegging av Hamar flyplass. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge i kommunedelplan Stavsberg settes med dette til side.	Rekkehus/ flermannsbolig/ lavblokk
	Vold (eksisterende byggeområde for bolig)	Utbygging på Vold kan igangsettes etter detaljregulering. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for delområdene i kommunedelplan Stavsberg og områderegulering Vold og Lund settes med dette til side.	Rekkehus/ flermannsbolig/ lavblokk

B1	Grubhol	Det tillates fradeling av eksisterende uthus/garasje samt oppføring av ny garasje mot rv 25. Ut over dette tillates ikke nye boenheter.	Ikke krav om regulering
B3	Vangseter	Reguleringsplan må sikre trygg g/s-veg til/fra bussholdeplass.	Boligtype avklares i reguleringsplan
B4	Greftenmoen		Enebolig/rekkehus
B5	Slettvoll, Slemsrud nord	Reguleringsplan skal omfatte hele området.	Enebolig/rekkehus. Omlegging av Østås-løypa bør vurderes i forbindelse med regulering.
B6	Sande, Slemsrud sør	Dyrka mark i B6 skal ikke omdisponeres før øvrige deler av B6, samt B4 og B5, er bygd ut. Dersom ikke hele området reguleres samlet, skal det legges fram analyser som ser hele området under ett og viser hovedtrekk i arealdisponering og plassering av adkomstveger.	Enebolig/rekkehus. Reguleringsplan bør omfatte hele området. Verdifull naturtype skal søkes bevart som del av den interne grønnstrukturen i området.
B8	Svegutua, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	Enebolig/rekkehus
B9	Putten, Ridabu	Det skal ved regulering vurderes rekkefølgebestemmelse som sikrer g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25.	Enebolig/rekkehus
B10 og B11	Torshov - Li, Ridabu	Området kan ikke bygges ut før det er etablert g/s-veg-forbindelse til skole via Finsalvegen og til rv 25. Området skal gis en høy utnytting innenfor areal som reguleres til bolig. Før reguleringsarbeid starter skal det foreligge en stedsanalyse for Ridabu (evt for Ridabu nord), inkludert en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv. Det skal i forbindelse med regulering vurderes behov for å sette av tomt til barnehage innenfor planområdet. Reguleringsplan skal sikre turdrag og grønnstruktur langs Finsalbekken. Det forutsettes at det inngås forpliktende avtaler om dyrking av tilsvarende areal som Li og Torshov (86 daa) i samme klimasone (egnet for hvetedyrking) før utbygging kan skje.	Rekkehus/ flermannsbolig. Ved regulering bør det legges fram minst to scenarier som viser høy utnyttelse, men med ulike typer bebyggelse. En steds-analyse innebærer en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtids-muligheter. Fokus bør særlig ligge på hvordan behovet for offentlige funk-sjoner, handel og tjenesteyting dekkes i Ridabu-området, slik at møteplasser og lokalsenter styrkes. Planområdet må ses i sammenheng med areal til idrettsformål sør for Finsalbekken.

B12	Stavsberg	Som del av detaljregulering må det utarbeides detaljert støykartlegging, som omfatter vegstrafikk, flytrafikk og vurdering av sumstøyvirkninger. Det må dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal kan oppnås, jf T-1442 /2016.	Rekkehus/flermannsbolig/lavblokk
B13 B14 B15	Stavsberg	Områdene kan ikke bygges ut før Hamar flyplass er avviklet. Det skal foreligge godkjent områdereguleringsplan eller planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Stavsberg før delområdene kan detaljreguleres og bygges ut, se punkt 1.01. Områderegulering/vpor skal vurdere hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge for delområdene. Det skal gjennomføres en utredning av verdifull slåttemark, og vurderes om denne kan tas vare på i grønnstrukturen i nye boligområder.	Rekkehus/flermannsbolig/lavblokk. Områdeplan kan omfatte detaljering av delområder. For B14 og B15 bør området avsluttes med adkomstveg eller g/s-veg mot grønnstruktur i vest.
B16	Kornsilovegen/ Hamar Vest	Reguleringsplan skal sikre trygg kryssing av Nystuvegen mot skolen.	Avklares i reguleringsplan. Høy utnytting. Karrebebyggelse/ kvartalsbebyggelse bør vurderes.
B17	Tidl Ankerskogen vgs	Det skal i reguleringsplan vurderes om deler av området skal avsettes til formål tjenesteyting med tanke på sykehjem.	
B18	Vestre Alu/ tun		Enebolig
B19	Hjellumbana	Området kan ikke bygges ut før idrettsanlegg på Ridabu er etablert som erstatningsanlegg. Det skal settes av areal for kvartalslekeplass innenfor området.	Rekkehus/flermannsbolig/ lavblokk. Forutsetter at idrettsanlegg er relokalisert, jf. planbestemmelse. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensutredning og nødvendige tiltak med tanke på flom og overvannshåndtering.



4 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

I område BFR1 Brumundkampen (to delområder) tillates maksimalt 55 hyttetomter, og slik at området totalt omfatter 350 tomter.

For område BFR3 Steinfjellia skal reguleringsplan sikre god avstand mellom ny hyttebebyggelse og etablerte skiløyper. Det skal vurderes om utsiktspunkt i området skal reguleres slik at det er allment tilgjengelig. Videre skal utebelysning begrenses og det skal legges fram illustrasjoner av fjernvirkning av utbygging.

Ved utbygging i BFR2 forutsettes det at beitemulighetene for nåværende seterdrift på Måsetra opprettholdes.



For fritidsbebyggelse i seterområdene gjelder egne bestemmelser, se punkt 16.4

4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Ved regulering for fortetting av eksisterende hytteområder og/eller utbygging av nye hytteområder skal bebyggelsen planlegges med innlagt vann og omfattes av områdeplan for vann og avløp. Ved planlegging av nye hytteområder skal hyttene som eksisterer i området fra før også inngå i områdeplan for vann- og avløpsløsning.

Valg av løsninger for vann og avløp skal skje på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurderinger. Dersom det er mulig, så skal bygningene knyttes til offentlig avløp. Utslippstillatelse kan enten omfatte de enkelte hytter, flere hytter innen reguleringsområdet, hele reguleringsområdet eller et større område der reguleringsområdet inngår.

For hytter som inngår i eldre reguleringsplan og for eksisterende hytter utenfor regulerte områder tillates det ikke innlagt vann, uten at dette inngår i en områdeplan for vann- og avløpsløsning.
Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes. Nye byggeområder skal gis et enhetlig preg. Ved fortetting i eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende. Bebyggelsen skal gis en enkel og harmonisk utforming.



>> forts. neste side

>> forts. foregående side

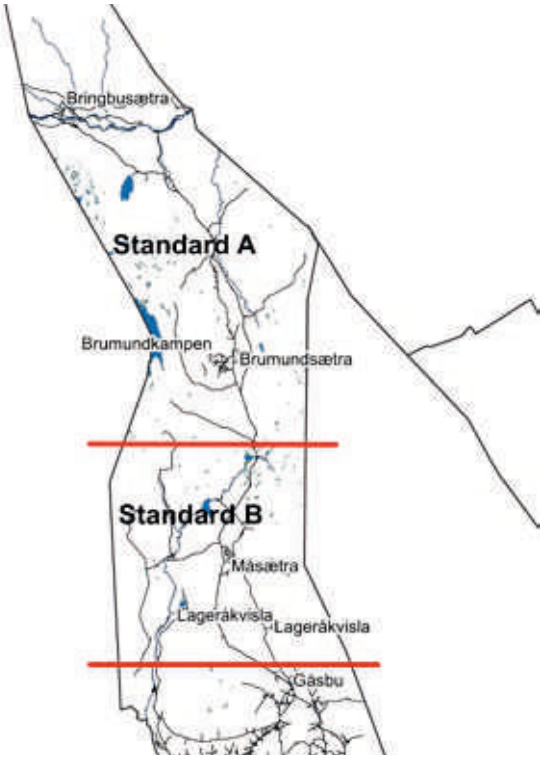
- I områder for fritidsbebyggelse er det søknadsplikt også for uthus/anneks som er mindre enn 15 m².
- Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Gjerder tillates bare oppført unntaksvis.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper eller flaggstenger tillates ikke.
- Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå.
- Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV mv. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.
- Ny fritidsbebyggelse skal planlegges med fokus på å begrense energibruk.
- Uthus tillates utnyttet som anneks.
- Det tillates inntil to bygninger per fritidseiendom. Dette gjelder ikke seteranlegg.
- Det tillates ikke utvidelse av eksisterende hytter/koier nord for Bringebu.

Unntak fra formingsbestemmelsene kan godkjennes dersom bygget bidrar med særlige arkitektoniske kvaliteter og er tilpasset omgivelsene. Unntak skal være begrunnet.

Overbygde terrasser inngår i graden av utnytting, jf. veiledning for Grad av utnytting (Kommunal og moderniseringsdepartementet 2014).
Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. For grunnmur og terrassegulv måles maksimal høyde fra ferdig terreng.

For eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse kreves det i utgangspunktet regulering ved planlegging av adkomstveger eller fortetting. For tiltak som ikke påvirker omgivelsene vesentlig kan kommunen vurdere å frafalle krav om regulering, jf punkt 1.02.

Det skal være enkel standard på hyttene innerst i fjellområdene og tilrettelagt for høyere standard nærmere bygda. Endelig standpunkt til standard besluttes i reguleringsplan. Fritidsbyggelse med høyere standard enn B tillates bare i Gåsbu Hyttegrend og områder sør for Gåsbu.



4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 90 m2. Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 30m^2 forutsatt plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 20m2 oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimale høyder
- mønehøyde 4,6 m
- gesimshøyde 3,0 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- høyde gulv på oppbygget terrasse 0,5 m

Det skal opparbeides parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr tomt. Nye byggeområder skal legges til rette for framføring av adkomstveger til hver enkelt hytte, og også forberedes strømtilknytning.

Standard A (enkel standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i områdene ved Brumundkampen.

4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B

Maksimalt tillatt bruksareal pr tomt er BRA= 110 m2. Overbygd areal regnes med i bruksarealet. Herav kan det tillates frittliggende uthus eller anneks med maks BRA= 40m2 forutsatt en plassering og utforming som gir tunvirkning og ikke mer enn 3,0 meters avstand mellom bygningene. I tillegg kan det i direkte tilknytning til hytta tillates inntil 40m^2 oppbygget ikke-overdekket terrasse med rekkverk.

Maksimale høyder:
- mønehøyde 5,0 m
- gesimshøyde 3,2 m
- høyde synlig grunnmur 0,4m
- gulv i oppbygget terrasse 0,5m

Med mindre annet fastsettes i reguleringsplan skal det opparbeides adkomstveg fram til hver hytte og anlegges parkeringsplass som kan vinterbrøytes for minst 2 biler pr. tomt. Det skal legges til rette for tilknytning av strøm til hyttene.

Standard B (høyere standard) gjelder i utgangspunktet for nye hytteområder i området ved Måsætra/St.Olav.



5 Sentrumsformål og bybebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10)



I byggeområde for sentrumsformål og bybebyggelse kan det etableres boliger, næringsvirksomhet, tjenesteyting og kulturvirksomhet.

Innenfor kvartalstrukturen i sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg, selv om dette gjør at mindre enn 75% av bruksareal benyttes til hovedformål angitt i kdp for sentrum, jf. bestemmelse 3.01 i kdp for sentrum (1995).

På Tjuvholmen skal reguleringsplan fastsette endelig fordeling av arealbruk mellom bebyggelse, samferdsel, grønnstruktur, sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i byggeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

Kommunedelplan for sentrum gir bestemmelser og retningslinjer for planlegging i Hamar sentrum. Det vises for øvrig til vedlegg 2 Estetikk, arkitektur og byform, punkt 7. Hamar byromsplan (Gehl architects 2013) er retningsgivende for tiltak i sentrum.

I sidegatene mellom Torggata og Østregate, og i Østregate sør for Vangsvegen, kan det vurderes boliger i 1. etg. Ved nybygg skal det da sikres tilstrekkelig etasjehøyde til at bruksendring til næringsformål kan gjøres på senere tidspunkt.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som ikke sprenger byskalaen for områdene rundt. Dette gjelder både flatemessig og volummessig. Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse i kvartalsstrukturen skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner. Kommunedelplan for sentrum (fra 1995 eller nyeste revidert plan) angir byggehøyder for kvartalsbebyggelsen. Ny bebyggelse skal tilrettelegge for aktivt byliv i byrommene.

Nye byrom skal etableres med trafikksikre gangforbindelser og gode forhold for myke trafikanter. Nye byrom skal vurderes etablert for å ivareta visuelle forbindelser i by-strukturen og gangforbindelser for myke trafikanter. Byrom i byutviklingsområdene skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og lavt støynivå.

For følgende områder skal det planlegges egne lokal- eller bydelssentre:

- Slemsrud
- Hjellum
- Ridabu
- Ingeberg
- Smeby/Solvang
- Stavsberg (Vold)
- Storhamar

I lokal- og bydelssentre kan det etableres virksomheter (forretninger, tjenesteyting, kulturvirksomheter og lignende) hvor lokalmiljøet er målgruppe. Ren boligbebyggelse er ikke ønskelig. Handelsareal skal tilpasses nærmiljøet som målgruppe.

For lokalsentre som ikke er vist på kommuneplankartet, skal avgrensning avgjøres på bakgrunn av medvirkningsprosesser i lokalmiljøet, og områdene skal kartfestes gjennom reguleringsplaner eller ved neste kommuneplanrevidering.





6 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)



I område BOP1 (Ingeberg) og BOP2 (Ridabu) kan det etableres barnehage. Inntil det er etablert barnehage skal områdene brukes som friområde. Ved utbygging av barnehage i BOP2 kan det etableres barnehage med inntil 6 avdelinger. Ved utbygging ut over dette kreves reguleringsplan, hvor trafikkforhold skal utredes spesielt. Lekeelementer som berøres skal gjenetableres på tilgrensende friområde.

BOP4 er areal for funksjoner som hører til Rollsløkken skole (lek, parkering for skolen). Det skal sikres åpen turvegforbindelse gjennom området.

I andre områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale ol) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

For område Fredhjem må det foreligge godkjent områdeplan for avløp før byggetillatelse kan gis.

Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal hensynet til historisk verdi, arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas.

7 Fritids- og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

På Gåsbu og Hedmarktoppen skal interesser knyttet til områdene som utgangspunkt for friluftslivsaktivitet for allmennheten ivaretas i all planlegging og gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven, jf §§ 20-1 og 20-2.



8 Råstoffutvinning

(§ 11-7 og § 11-9 punkt 1)

Områder for råstoffutvinning/massetak over 1000 m^2 eller uttaksvolum 1000 m^3 må inngå i godkjent reguleringsplan før nyetablering eller utvidelser kan tillates. Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, dvs. uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av veianlegg på egen eiendom.



For mindre uttak der det er potensial for konflikt rundt uttaket skal kommunen også vurdere å stille krav om reguleringsplan før tiltaket kan godkjennes.

I reguleringsplan skal det redegjøres for nødvendig etappevis utbygging og istandsetting av berørte områder. Ved hver etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen to år. Dette ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplan.

Der område for råstoffutvinning ligger inntil vassdrag skal det i reguleringsplanen avsettes areal til bevaring av randvegetasjon, biologisk mangfold og eventuelle turstier langs vassdraget. Der det er stier i et område som tas til råstoffutvinning skal det i reguleringsplanen sikres alternativ turtrase som opparbeides før oppstart.

Retningslinje for vurdering av dispensasjonssøknader:
Dersom masseuttak skal drives over kortere perioder på 2-4 år og terrenget etter uttaket gjenfylles med nye masser slik at opprinnelig terrengform gjenskapes, og tiltaket for øvrig ikke fører til konflikt med omgivelsene, kan det dispenseres fra plankravet for uttaksområder på opptil 5000 m^2, jf. plan og bygningslovens § 19.



9 Næringsbebyggelse (forretning, kontor, hotell, bevertning, industri, lager)

(§ 11-7 og § 11-10)



Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingssaker. Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.

Grad av utnytting for uregulerte næringsområder skal ikke overstige % BRA= 45%. I industri- og lagerbebyggelse på eiendommer i næringsområder som grenser til hovedveg, jernbane eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes et minst 5 meter sammenhengende vegetasjonsbelte med minst en trerekke på alle grensestrekninger.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

I næringsområde ved Hedmarktoppen (underjordisk kjøleanlegg) tillates det ikke oppført nye bygg.

Omforming fra næring til bolig kan tillates for mindre næringseiendommer som ligger i boligstrøk og som ikke er nødvendige for å opprettholde et lokalsenter.

Det vises til retningslinjer for lokalisering av virksomheter, punkt 2.05.

Næringsområder skal ha en innbydende eksponering mot offentlig veg og adkomstsone, og bør tilrettelegges med uteoppholdsarealer, gjerne felles for flere virksomheter. Utendørs lagerområder bør plasseres slik at de skjermes mot innsyn. Kombinasjon med boliger og tjenesteyting kan tillates etter nærmere vurdering og etter angitte retningslinjer for de enkelte områdene.

Mål og rammer for enkeltområder skal vurderes som retningsgivende for videre planarbeid og skal bidra til å styrke sentrum, begrense miljøbelastninger og unngå konflikter mellom bolig og næringsvirksomheter:

Sted	Mål	Rammer
Jønsrudløkka, Martodden	Område for småindustri og tilhørende kontor og tjenesteyting.	Industri, kontor. B-virksomheter. Regulering for transformasjon til mer blandet formål, med næring, kontor, tjenesteyting og bolig er ønskelig på sikt.
Maxi og Stormyra	Bymessig omforming av området og hevet kvalitet på felles utearealer. Høy utnytting av sentrale arealer. Økt vekt på boliger, kontor og tjenesteyting.	Utvikling av kjøpesenter innenfor arealrammene i vedtatt reguleringsplan, dvs. 24000 m^2. Kontorvirksomhet og tjenesteyting (A og B-virksomheter). Kombinasjon med bolig ønskelig. Trafikkgenererende virksomhet bør lokaliseres med adkomst fra Aslak Boltsgt (dvs Maxi-området samt de delene av Stormyra som ligger mot Aslak Boltsgt). Reguleringsplan bør legge til rette for gode forbindelser mot sentrum og vurdere mulighet for lokal holdeplass for jernbanen.
Midtstranda	Høy kvalitet i arkitektonisk uttrykk som markerer hovedinnfarten til Hamar fra E6, og god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.	B-virksomheter, herunder handelstilbud knyttet til plasskrevende varer.
Furnesvegen	Bymessig preg og styrking av en av hovedinnfartsvegene til Hamar.	B-virksomheter. Små og mellomstore virksomheter.
Tommelstad	God innpassing i gårdsmiljø/kulturlandskap.	B- og C virksomheter. Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.
Imerslund og Gåsbuvegen	God innpassing i kulturlandskap.	C-virksomheter. Småindustri og lager.
Sælid	Virksomheter som ikke skaper store trafikkmengder.	C-virksomheter og kontor som ikke skaper store trafikkmengder. Ikke forretningsareal ut over dagens etablerte.
Hamar næringspark (Trehørningen, Gålåsholmen, Øversvea, Vendkvern og Narmo)	Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse.	C-virksomheter, industri og lager. Uttak av grusmasser bør vurderes ved regulering. På Vendkvern kan utvidelse av område for motorsportaktivitet vurderes innenfor næringsarealene. I reguleringsplanoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag og trafikk.
Hamar næringspark, deler eksponert mot E6 (Nedre Arnkvern, ca 70 daa)	En innbydende innfallsport til Trehørningen næringsområde.	B-virksomheter. Aktuelt område for storvarehandel som retter seg mot et regionalt omland. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.
Heggvin Sør	Ryddig og innbydende næringspark med god arealutnyttelse	C-virksomheter. Industri, lager. I reguleringsoppfølging kreves nærmere konsekvensvurderinger og evt tiltak mtp flom i vassdrag.
Hjellum	Ryddig og innbydende næringsområde.	C-virksomheter. Industri, lager.

10 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

Kirker og kirkegårders nærmeste omgivelser skal, så langt det er nødvendig for å sikre anleggets symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi, ivaretas ved at de reguleres til hensynssone bevaring.

Behov for mer areal til gravlund skal vurderes med tanke på om krav om gravplass innen eget kirkesogn kan fravikes. Det kan videre vurderes å avsette areal i Klukhagan til grav- og urnelund gjennom reguleringsplan.



11 Idrettsanlegg

Før reguleringsarbeid for idrettsanlegg på Ridabu (BIA1) starter skal det foreligge en plan for Finsalbekken som tar for seg risiko og sårbarhet, grønnstruktur og rekreasjon, biomangfold mv.
I forbindelse med regulering og før plan kan vedtas skal det dokumenteres at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige negative konsekvenser med tanke på risiko og sårbarhet, miljø og helse.
Reguleringsplan skal omfatte tilgrensende uregulert skoleareal og skal sikre en buffersone mot Finsalbekken med mulighet for opparbeiding av tursti. Reguleringsplanen skal videre sette krav om at det utarbeides miljøoppfølgingsplan for Finsalbekken.
Det skal etableres trygg adkomst via g/s-veg fra rv 25 før anlegget kan tas i bruk.

12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I området BKB2 Disenstranda skal det sikres tomt til sykehus, inntil det evt er avklart at slik bruk ikke er aktuelt. Reguleringsplan må avklare nærmere forholdet til jernbanen og stasjon, hvilke arealer som kan avsettes til sykehusfunksjon og hvilke arealer som skal disponeres til byrom og annet byggeformål.





13 Samferdsel

(§ 11-7 og §11-9)

Jernbane
Areal for jernbane viser dagens jernbanearealer. Framtidig situasjon ivaretas av hensynssoner som viser korridorer for framtidig dobbeltspor på Dovrebanen i tre alternativer: Vest med kulvert, Vest med bro og Øst. Trasealternativ skal avklares gjennom egen kommunedelplan, se retningslinjer i punkt 19.6.
Behov for lokal holdeplass/stasjon, evt. gjenåpning av stasjon, bør vurderes i planer som ligger inntil jernbane (Dovrebanen og Rørosbanen).

Buss
Trasé for stamrute (Gjøvik – Hamar - Elverum) er vist i kommuneplankart som kollektivtrasé og er retningsgivende for planlegging av busstilbudet.

Veger, gang- og sykkelveger

Hamar skal tilrettelegges som sykkelby, og det skal planlegges for et utbyggingsmønster som muliggjør at framtidig trafikkvekst i størst mulig grad kanaliseres til kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

Ved alle veg- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes:

- behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelveg med fortau, sykkelekspressveg, sykkelfelt eller fortau.
- mulighet for å fjerne hindringer for sykkel
- mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, rabatter)

Langs hovedvegsystemet skal det etableres og vedlikeholdes sammenhengende trerekker eller alleer. Langs Stangevegen skal doble trerekker bevares og videreutvikles.

Ved gjenoppbygging og istandsetting av veger etter graving, skal vegene så langt det er mulig etableres med standard for grøntanlegg og tiltak for trafikksikkerhet i henhold til gjeldende planer.

Turveger

Adkomster til turdrag og snarveger skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.

Turveger i LNF-områder skal ikke være til vesentlig hinder for landbruksdrift, samtidig som driften normalt ikke skal hindre tilgjengelighet til og bruk av turvegen.

Det er ønskelig å etablere en sammenhengende merket rundtur – "Hamarrunden" – som binder sammen strandsonen med Furuberget, Frøbergsberget og som ellers går i randsonen mot kulturlandskapet.





14 Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg og skal være tilgjengelige for allmennheten. Kommunen, grunneier, eller andre kan, etter godkjenning fra kommunen, tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Inntil friområder, lekeplasser, smett og lignende, skal det oppføres gjerde/innhegning i maks. 1,0 m høyde eller annen synlig markering, fortrinnsvis beplantning, som skal tydeliggjøre eiendomsgrensen mot privat eiendom.

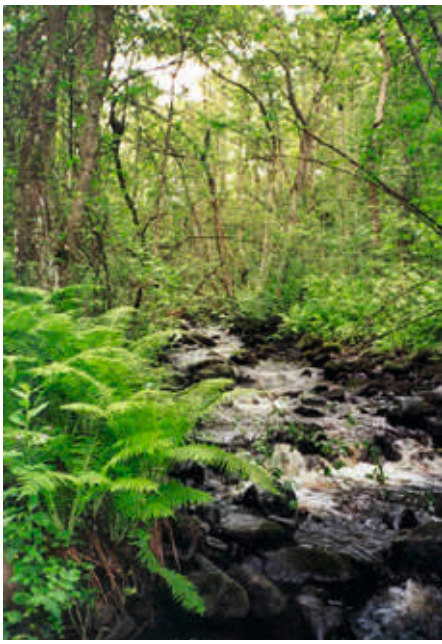
For nye friområder og idrettsanlegg som grenser mot hovedveg, skal det opprettes vegetasjonsbelter langs hele grensen hvis ikke estetiske kvaliteter ved anlegget tilsier noe annet.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold bør tas vare på.

Hamars frodige og innholdsrike parkkultur skal bevares og videreføres. Tapte gode parkelementer bør gjenskapes og nye kan tilføres. Offentlige park- og grøntområder bør planlegges med hensyn til allergikere slik at alle i størst mulig grad kan benytte områdene uten helsemessige ulemper.

Furutrær langs Mjøsstranda er typisk for Hamar og skal i utgangspunktet bevares og reetableres slik at landskapskvalitetene og karakteren ivaretas.

Smett og snarveier skal opprettholdes og evt. etableres der det ligger til rette for det.







15 Grønnstruktur med bebyggelse

(§11-7 og § 11-10)

Grønnstruktur med bebyggelse (område ved 8-metersplanet/Strandsonen) skal være friområde, men det kan tillates frittliggende bebyggelse i 1-3 etasjer.

Bestemmelser for området gjelder ihht. kommunedelplan for strandsonen.

16 Landbruks- natur- og friluftsområder

(§ 11-7 og § 11-11)



16.1 Generelle bestemmelser

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Tilbygg/påbygg til eksisterende boliger eller virksomheter i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.
For fritidsboliger utenfor regulerte områder i Vang allmenning kan det etter søknad vurderes tillatt framføring av adkomstveg dersom adkomstvegen er kort, har en god tilpasning til landskapet, og vegen er ønsket av allmenningen. Det forutsettes at vegen opparbeides med en standard slik at en tømmebil for private avløpsanlegg kan kjøre på vegen.

I LNF-områder skal hensynet til en langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap tillegges avgjørende vekt. Nasjonal veileder "Garden som ressurs" (H-2401) skal legges til grunn for vurdering av om ulik virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNF-områder
Der hvor det er nødvendig å utnytte landbruksbygg i annen virksomhet for å sikre og vedlikeholde bygningen og bygningsmiljøet, kan dette vurderes som særskilt grunn for å gi dispensasjon, jf plan og bygningslovens §19-2, dersom endringene kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten.

Plan- og bygningsloven hjemler ikke byggetiltak ut over det som trengs for stedbunden næring. Med stedbunden næring menes reell og inntektsgivende primærnæringsvirksomhet av noe omfang. For bynært landbruk i omstilling er det behov for en videre forståelse av begrepet stedbunden næring. Utviklingsprosjekter basert på hestehold er prioritert satsingsområde for Hamar kommune, og dette skal tillegges vekt i forbindelse med vurdering av dispensasjonssøknader for nybygg og omdisponering av bygninger i LNF-område. Særlig når tiltaket har en klar tilknytning til landbruksvirksomheten og virksomheten forblir en del av landbrukseiendommen og tilfører denne langsiktige ressurser.

Ved vurdering av dispensasjonssøknader om nybygging og omdisponering av bygninger i LNF-områder skal hvert enkelt tiltak vurderes konkret i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon. Nedenstående retningslinjer er ikke ment som særskilt grunn for å få dispensasjon, men skal legges vekt på i de tilfelle dispensasjon kan vurderes:

- Boligen/bygningen skal forsterke eksisterende eller eldre byggemønster, for eksempel tunform for den aktuelle eiendommen.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige verdier knyttet til jordvern, biologisk mangfold eller bevaring av kulturminner og kulturmiljø.
- Søknad om dispensasjon skal være vedlagt tilfredsstillende redegjørelse for tiltakets kulturhistoriske grunnlag og de kulturhistoriske hensyn som tas.

- Bygningen skal ha godkjent avkjøring til offentlig veg, og trafikksikkerhet og parkeringsforhold skal være tilfredsstillende løst.
- Utbyggingen forsterker/supplerer eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelsen blir liggende i rimelig avstand fra skole, tettsted og holdeplass for kollektivtransport.
- Vann- og avløpsforhold skal være tilfredsstillende ivaretatt.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med kommunens bestemmelser og retningslinjer om estetikk, arkitektur og byforming.
- At tiltaket er i tråd med nasjonale satsingsområder eller godkjent etter annet lovverk.

Dispensasjonssøknader skal oversendes regionale fagmyndigheter til uttalelse.

16.2 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

I soner som er vist på plankartet, kan det, etter landbruksmyndighetenes samtykke i henhold til Jordlovens § 9 og § 12, oppføres boligbebyggelse eller vesentlig utbedres eksisterende boligbebyggelse utenom stedbundet næring, samt fradeles tomter til boligformål. Det settes ikke krav om reguleringsplan for LSB1-LSB6. Ny bebyggelse skal ikke legges på dyrket mark eller i konflikt med viktige natur- eller kulturverdier.

Maksimalt antall boliger innenfor hvert område:

LSB1 Skjeset: 10 boliger (utbygd per 2017)

LSB2 Skålerud: 5 boliger (utbygd per 2017)

LSB4 Bekken: 5 boliger

LSB5 Solbakken: 3 boliger.

LSB6 Nord for Gåsbuvegen: Bruksendring fra hytte til helårsbolig tillates under forutsetning av at avkjøringstillatelse for helårsbolig innvilges av vegmyndigheten. Det samme gjelder oppføring av bolig på tidligere regulert og godkjent fradelt hyttetomt/boligtomt. Det tillates ikke økt antall avkjøringer til Gåsbuvegen.

LSB7 Møystad: 7 boenheter samt fellesenhet som «Økotun», med krav til regulering. I reguleringsplan skal det reguleres til spesialområde «Økotun» og stilles særlige krav til prosess og miljøoppfølgingsprogram. Ordinær boligutbygging tillates ikke.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart/illustrasjonsplan som viser planlagt tomtesituasjon med adkomstveg.

For alle områder unntatt LSB1 må utbygger sørge for tilknytning til offentlig vann og avløp. For SB1 kreves godkjent lokal avløpsløsning.

Intensjonen med LNF-SB områdene 1-5 er at de skal gi rom for enkeltvis fortetting med romslige tomter, uten preg av feltutbygging. Det bør så langt mulig planlegges infrastruktur som elforsyning, oppvarming, veg, vann, avløp, lekeplasser og friområder med sikte på gode og miljøvennlige fellesløsninger for fremtidige nye boliger i området. Spredt boligbygging skal ta de hensyn som er nevnt som vurderingsgrunnlag for dispensasjoner i retningslinje for LNF-områder.

Intensjonen med LSB7 Møystad er at man kan prøve ut nye miljøvennlige bo- og livsstilkonsepter (økosamfunn) tilknyttet gårdsbruk.

Tillatelse til ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som medfører økt trafikk forutsetter at vegmyndigheten gir avkjøringstillatelse. Ved søknad om deling og ny boligbebyggelse skal det dokumenteres at det kan etableres lovlig adkomst til boligen fra offentlig veg og til skole eller bussholdeplass. Videre bør det ved bygging og rehabilitering i slike områder planlegges for og tas i bruk fleksible og miljøvennlige energisystemer.



16.3 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse

For gårdstun som er markert som LNF-område for spredt næring (LSN1, LSN2, LSN3 og LSN4) tillates det i tillegg til ordinær landbruksdrift virksomhet knyttet til reiseliv, events, kunst- og håndtverksproduksjon, undervisning, lager og lignende, uten at dette utløser krav om reguleringsplan dersom følgende oppfylles:

- virksomheten baserer seg kun på bruk av eksisterende bygninger og anlegg
- virksomheten er av begrenset omfang og medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene med tanke på støy, lukt, trafikk eller andre faktorer.
- det innhentes nødvendige tillatelse i forhold til annet relevant lovverk (Statens vegvesen, Mattilsynet ol)

Kommunen vurderer hvorvidt planlagt virksomhet kan medføre vesentlig ulempe og kan kreve regulering dersom det er hensiktsmessig.

For område LSN 1(Vestby) kan det tillates oppført et aktivitetshus knyttet til «Inn på tunet» uten krav om reguleringsplan, med forutsetning om godkjent vann- og avløpsløsning.

For område LSN 4 (Møystad) tillates det oppført utleieenheter knyttet til Økohotell på tidligere areal for frøplantasje. Inntil 3 mindre utleieenheter/hytter for korttidsutleie/økohotell kan oppføres uten regulering, forutsatt at det er gitt tillatelse til vann/avløpsløsning. Utbygging ut over dette kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent reguleringsplan. Jordloven gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt.



16.4 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt fritidsbebyggelse (seteromr̊åder)

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)



Følgende 16 seteromr̊åder er på kommuneplankartet avmerket som LNF-områder fritidsbebyggelse i form av eksisterende seterbebyggelse og eksisterende setermiljø: Lågeråkvisla, Stensætra, Haugsætra, Kjeltåsen, Brumund, Nordre Brennsætra, Lavlisætra, Nysætra, Bolsdalen, Bringbu, Måsætra, Nybu, Kluksætra, Gåsbusætra, Tørbustilen og Øya.

Innenfor disse områdene skal eksisterende seteranlegg opprettholdes gjennom bruk til landbruks og/ eller fritidsformål. Landbruksdrift/seterdrift eller aktiv skjøtsel skal prioriteres for å ivareta kulturlandskapsverdier på seteromr̊ådene

Inngjerding til beitebruk eller annen virksomhet knyttet til landbruk, rekreasjon og reiseliv, skal tillates under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø.

Det tillates i hovedsak ikke til- eller påbygg, takløft eller innsetting av nye vinduer i takflatene på de bevaringsverdige bygningene. Det tillates ikke oppført terrasser over bakkenivå i tilknytning til bygningene. Økning i antall bygninger tillates i hovedsak ikke. Gjenoppføring av bygning på samme sted og med samme ytre mål som opprinnelig seterbygg, og med et uttrykk som er tilpasset bebyggelsen for øvrig, kan tillates etter søknad dersom det bidrar til å ivareta eller gjenskape setermiljø.

For bygninger som ikke i seg selv er bevaringsverdige, men som inngår i områder med bevaringverdig setermiljø, skal størrelsen på hovedbygning begrenses til maks 70 m², slik at bygning med evt. uthus til sammen kan utgjøre maks 90 m².

Eksisterende bygninger, opprinnelige trapper, murer, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre i samråd med antikvarisk myndighet/kommunen. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk eller gjenskapes i dokumentert tidligere utførelse. Før det gis tillatelse til tiltak, skal antikvarisk myndighet gis anledning til å uttale seg.

Det kan tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak, under forutsetning av at dette gjøres på en slik måte at det fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal opprinnelige materialer i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
Områdene er markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø jf. punkt 19.5 b.



17 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

17.1 Friluftsområde - badeområde



Områdene er prioritert for bading og rekreasjon og kommunen kan tilrettelegge områdene i tråd med formålet. Private anlegg/fundamenter for forankring av båter tillates ikke.

17.2 Båthavn

Før det kan etableres utvidet småbåthavn eller brygge for Skibladner på Tjuvholmen (VS1) skal det foreligge godkjent reguleringsplan for området. Det skal også legges fram plan med beskrivelse av hvordan tiltaket skal gjennomføres uten at det medfører fare for spredning av miljøgifter. Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

18 Bestemmelsesområder

#1 I området kan det vurderes utvidelse av sykehjem og/eller lokalisering av ny skole til erstatning for Solvang skole. Konsekvensutredning må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplan. Allmennhetens tilgang til Klukhagan skal være førende for planlegging.

#2 Det kan vurderes etablering av grav/urnelund på ett av delområdene gjennom avklaring i reguleringsplan. Egnethet til formålet, samt hensyn til friluftslivsinteressene bør legges til grunn ved lokalisering. Grav/urnelund skal framstå parkmessig, med bevaring av større trær, og inngå som en del av den helhetlige grønnstrukturen med gjennomgående turvegforbindelser.

#3 Søkeområde/alternativ for jernbaneverksted. Jernbaneverksted bør lokaliseres utenfor Hamar sentrum, og alternativer utredes i regional sammenheng.

19 Hensynssoner

Områdenes status er uavhengig av om de er vist på hovedkart eller på temakart.

19.1 Sikringssone

(§ 11-8 punkt a)

Sikringssonene omfatter viktige løsmasseforekomster (H190).
For **viktige løsmasseforekomster** (H190_ Vang grustak, H190_Flagstadelva, H190_ St.Olav og H190_Prestsæterholmen) skal hensynssonene sikre at grusressursen og evt. uttak av grus vurderes i forbindelse med evt. planlegging i området. Hensynssonen ved Flagstadelva omfatter også grunnvannsforekomst.

En sikringssone (H190) er også lagt inn omkring Hamar fengsel. Her må sikkerhets-utfordringer belyses ved regulering eller byggesak

19.2 Støysoner

(§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til temakart støy.

Rød sone (H210): Området er mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruks-formål, jf. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Unntak kan vurderes ved kollektivknutepunkter og i sentrumsområder.

Gul sone (H220): 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.

Hamar sentrum (jf. sentrumsformål) foreslås som avvikssone for de nasjonale støy-retningslinjene. Dette innebærer at bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul og rød sone. Boliger skal imidlertid ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal gjennom reguleringsplan eller på annet vis dokumenteres at det kan tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/2016 (eller senere utgave).

Støysoner omkring flyplassområdet
Sonene viser støyutsatt område omkring Hamar flyplass. Sonene er basert på sjablong 2 i SINTEF-rapport fra 2011. Dette representerer en årlig aktivitet på ca 6500 bevegelser.

19.3 Faresoner

Faresone - Skred (H310)
(§ 11-8 punkt a)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, for snøskred og jord- og flomskred.

Faresone – flom (H320)
(§ 11-8 punkt a)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, dvs. under kote 127.4 moh for Mjøsa, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med evt. kommunedelplan- og/eller reguleringsplanforslag.

Bestemmelsen henviser til temakart risiko og sårbarhet, sone for 200-årsflom og aktsomhetsområder for flom.
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.

Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)
Hensynssonen omfatter områdene omkring Kornsiloen hvor det er eksplosjonsfare.

Faresone – høyspent (H370)
(§ 11-8 punkt a)

Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (nanoTesla) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

Følgende avstander er lagt til grunn for hensynssonene/korridorene:
300 kV: 75 m til hver side av linja.
132 kV: 50 m til hver side av linja.
66 kV: 30 m til hver side av linja.
66 kV i jordkabel: 10 m til hver side av linja.
Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht energiloven.

Faresone – forurenset grunn (H390)
(§§ 11-8 punkt a og 11-9 punkt 8)

Innenfor områder med kjent forurenset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og evt. nødvendige tiltak for utskifting av masser før områdene kan tillates utbygd.

Sonene består av Miljødirektoratets kartlagte forekomster av forurenset grunn samt kommunens egne registreringer. Dette er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til "Forskrift om begrensning av forurensning".

19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme.

19.5 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

a. LNF-hensynssoner (særlige jordvernhensyn) (H510)

Områdene består av arealer kartlagt som "landbruksverdi 1 – dyrka og dyrkbar jord hvor årssikker dyrking av matkorn er mulig. Meget god klima-, jord- og terrengkvalitet" fra rapporten "Arealforvaltning i pressområder, Hamar-regionen 1986/87". I områdene skal vern av dyrkingsjorda tillegges stor vekt.

b. Bevaringssone (natur- og kulturmiljø)

For **hensyn friluftsliv** (H530) skal det tas særskilt hensyn til allmennhetens bruk av området i friluftslivssammenheng. Tiltak som fremmer friluftsliv er i tråd med formålet. For statlig sikret friluftslivsområde i Furuberget (H530_330) kreves det samtykke fra Direktoratet for naturforvaltning dersom området skal få annen bruk enn til friluftslivsformål.

For **hensyn landskap** (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).

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 for naturtypen klarlegges. Ved vurderingen av om naturtypes 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 dersom det planlegges tiltak innenfor en utvalgt

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).

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. Før øvrig gjelder bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner. For freda kulturminner, jf. hensynssone – båndlegging punkt 19.6, gjelder bestemmelser i Kulturminneloven. For områder definert som byområde av nasjonal interesse i NB!-registeret, gjelder saksbehandlingsregler i Riksantikvarens veileder for NB!-registeret.





Planten dragehode (Dracocephalum ruyschiana) er prioritert art i Norge med forekomst i Hamar kommune.
Foto: Ivar Leidus, Wikipedia

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

19.6 Sone for båndlegging

(§ 11-8 punkt d)

Sone for alternative trasekorridorer for dobbeltspor på jernbanen gjelder inntil kommunedelplan for jernbanen evt har avklart at traseen ikke lenger er aktuell eller at deler av sonen bortfaller. Hensynssonene er inndelt i 3 kategorier:

H710_1 – Jernbanetiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan.

H710_2 – Overgangssone mellom dagløsninger og overbygde- og /eller fjelltunnelløsninger. Innenfor sonen kan det være dagløsning, portalområder, fjelltunnel, tverrslag, rømningstunneler, overbygde løsninger som kulverter eller miljølokk mv. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighet, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet.

H710_3 – Dobbeltspor planlegges i tunnel. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndighet. Tiltak over bakken derimot tillates uten jernbanemyndighetens godkjenning.

Båndlagte områder (H710_) omfatter områder som er regulert eller skal reguleres med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Båndlagte områder (H720_) omfatter områder som er vernet eller foreslått vernet med hjemmel i Naturmangfoldloven

Båndlagte områder (H730_) omfatter områder som er fredet eller foreslått fredet med hjemmel eller Kulturminneloven (både automatisk fredet og vedtaksfredet). For Hamarkaupangen gjelder bestemmelser ihht. punkt 2.10.

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsone H720_ og H730_ og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra hhv. naturvern- eller kulturvernmyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep.

Båndlagte områder (H740_) omfatter linjetrase for transmisjonsnettet. Det er byggeforbud langs linjen i avstand på 19 meter fra linja, jf energiloven.

19.7 Sone for planoppfølging

(§ 11-8 punkt e)

Hensynssoner for omforming (H810) er vist på eget temakart og er soner hvor det er ønskelig fra kommunens side å legge til rette for fortetting ved bruk av positive virkemidler og etter en nærmere vurdering i reguleringsplan, jf fortettingsanalyse (Asplan Viak 2017). Her bør flere eiendommer ses i sammenheng og det bør gjøres helhetlige grep for områdene som legger til rette for mer effektive fortettingsformer enn såkalt eplehagefortetting. Reguleringsplan bør omfatte areal større enn 3 daa og legge til rette for felles parkering i p-kjeller. Fortetting innenfor slike områder betyr ikke nødvendigvis at all eksisterende bebyggelse bør rives, men fortetting skal ha fokus på stedsutvikling og tilføre positive kvaliteter. Bevaringsverdig bebyggelse må vurderes spesielt. For enkelte av delområdene bør dessuten følgende vurderes:

H810_2 Hamar Vest
Industriarealene på Hamar Vest bør på sikt omformes, til bolig eller til næring eller tjenesteyting som kan innpasses i boligområder. Nye virksomheter som innebærer fare for de nærmeste omgivelsene tillates ikke. Utfordringer knyttet til risiko ved kornsilo må håndteres så lenge den er i drift. G/s-forbindelser/grøntdrag ned mot Mjøsa bør sikres

H810_3 Storhamarsenteret
Videreføring av gang-/sykkelakse må løses gjennom området. Ny bebyggelse bør legges ut mot Måsåbekkvegen og Kornsilovegen. Det bør sikres høy utnytting av området.

H810_4 Maxi/Stormyra
Forbindelser på tvers bør vurderes.

H810_5 Fredrik Monsens gate
Gang/sykkelforbindelsen langs Fredrik Monsens gate bør styrkes.
Avgrensning av reguleringsområder bør baseres på vegnettets struktur.

H810_6 Aslak Bolts gate
Det bør tilrettelegges for bymessig bebyggelse mot Aslak Boltsgate, med stille side og uteoppholdsareal mot sør. Forbindelser på tvers bør vurderes (knytte sammen gater).

H810_8 Vestbyen
Det bør etableres tverrforbindelser for ferdsel. Plan bør tilrettelegge for å fylle i og bygge videre på småhusbebyggelse langs Vestregate, og mer bymessig langs Hakabekkvegen og Bryggerigata og Grønnegata. Bevaringsverdig bebyggelse integreres og ivaretas.

H810_10, H810_11, H810_12, H810_13 Østre bydeler
Det bør tilrettelegges for bymessig kvartalsbebyggelse og styrket gatestruktur.

H810_15 Ankerskogen
Det bør sikres tydelig grense mot Ankerskogen parkområde (privat/offentlig).
Det er ønskelig å åpne mot Ringgata og styrke den grønne forbindelsen mot Klukhagan.

H810_16 Områder langs Furnesvegen
Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse.
Byggelinje mot gate bør vurderes.

H810_17 Stavsbergvegen
Forbindelsene fra øst mot Klukhagan må sikres. Kvalitetene til Stavsbergvegen som ferdselsåre for myke trafikanter bør styrkes. Området bør ses i sammenheng med ny bydel på Stavsberg.

H810_14 Hammersborg/Ankerløkka
Forbindelser (for gående/syklende) på tvers av Furnesvegen mellom bebyggelsen bør sikres. Furnesvegen bør i større grad framstå som bygate med mer bymessig bebyggelse. Byggelinje mot gate bør vurderes. Bevaringsverdig bebyggelse integreres i evt fortettingsprosjekt på en god måte.

Vedlegg

Vedlegg 1: Bestemmelser om parkering
Vedlegg 2: Bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform
Vedlegg 3: Bestemmelser om skilt og reklame
Vedlegg 4: Liste over reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

Vedlegg 1 | Parkering

Hjemmel: Plan- og bygningslovens § 11-9 punkt 5.

Bestemmelsene gjelder for behandling av plan- og byggesaker ved nybygg og hovedombygging.

1 Formål og definisjoner

Formål
Hensikten med parkeringsbestemmelsene er:
- Sikre nødvendige arealer og gode løsninger for parkering og varelevering
- Stimulere til økt bruk av sykkel og kollektivtransport.
- Stimulere til sentrumsutvikling.
- Begrense bilbruk, men ikke mulighetene for bilhold.
- Bidra til effektiv arealutnytting ved at parkeringen i sentrum kanaliseres til p-hus og p-kjellere.
- Stimulere til fellesløsninge,og deleløsninger (bildeling, sykkeldeling).
- Sikre tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Definisjoner
Alt areal oppgis i bruksareal (BRA) etter Norsk Standard 3940. BRA defineres nærmere i punkt 2.19 om grad av utnytting.

Sentrum defineres som arealer vist som sentrumsformål og bybebyggelse i kommuneplankartet.

Se temakart for soneinndeling.

Hovedveg og samleveg defineres i henhold til vedtatt kommunedelplan for veg og transport for Hamar (kart på s. 14).

2 Generelle krav til trafikkareal og parkeringsplasser for bebyggelse

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp, dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan. Dekning av areal for varelevering, henting av avfall og boligparkering skal gis første prioritet ved fordeling av bebyggelsens parkeringsplasser. Parkering for ny bebyggelse skal planlegges slik at fremmedparkering i boligområder unngås.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen. Det henvises også til kommuneplanens bestemmelser om "estetikk, arkitektur og byforming".

Eiendommer mot hovedveg eller samleveg skal ha snuplass på egen eiendom.
Det skal sikres tilstrekkelig antall og egnede p-plasser for bevegelseshemmede.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjellere eller p-hus.

Parkeringsplassene og fordelingen mellom ulike kategorier, som bil, sykkel og motorsykkel/ scootere, skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge søknad om plan eller tiltak. Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres, jf. bestemmelse i punkt 2.09.

Hvis nybygg fører til at eksisterende parkeringsplasser må fjernes, skal disse plassene erstattes når kommunen vurderer at det fortsatt er behov for plassene. Kravet om disse plassene kommer i tillegg til kravet for ny bebyggelse.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør parkering etableres i p-kjellere eller p-hus.

Ca. 5 prosent av plassene reserveres bevegelseshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang/målpunkt og gangvegsystemer. I anlegg under tak må det tas hensyn til tilstrekkelig høyde. Behovet for p-plasser til bevegelseshemmede kan vurderes nærmere i reguleringsplan.

Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg bør reserveres elbil, med mulighet for lading. Det samme gjelder plasser for motorsykler/ scootere (ca. 3 % av antall bilplasser). Behovet for p-plasser til elbiler og motorsykler/scootere vurderes nærmere i reguleringsplan/byggesak.

3 Frikjøp av parkeringsplass

I stedet for parkeringsplass på egen tomt kan det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Beløpet skal være innbetalt før byggearbeidene tillates igangsatt. Kommunen skal benytte penger fra frikjøp til bygging av offentlig parkeringsanlegg (pbl. § 28-7).

Normene for frikjøp fastsettes årlig av kommunen. Kommunen kan gi bestemmelser om tvungen frikjøp/ bankgaranti for nærmere angitte bydeler eller bykvartaler. Frikjøp skal primært aksepteres innenfor sentrum/bybebyggelse.

4 Krav til antall parkeringsplasser

Parkeringskravene gjelder hvis ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

4.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Tabellen angir minimum antall p-plasser. Der det er to tall er det angitt både minimum og maksimum. Beregnet antall plasser avrundes oppover til nærmeste hele tall:

Formål	**Grunnlag**	**Sone A** Sentrumsformål og bybebyggelse	**Sone B** Hamar tettsted utenfor sentrum/ bybebyggelse	**Sone C** Utenfor Hamar tettsted
Bolig	70m2 BRA eller boenhet*	0,6	0,8	1
Kontor	100 m^2 BRA	0 - 1,2	0,5 - 1,5	1 - 2
Forretning og service	100 m^2 BRA	0 - 1,5	1 - 3	1 - 4

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet.

Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller 70 m2 som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt. For hybel som er tilknyttet vanlig boenhet med intern forbindelse, stilles det ikke krav til oppstillingsplass for bil.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplanprosessen.

Tabellen nedenfor angir en veiledende ramme for antall parkeringsplasser for ulike virksomheter. Parkeringsnormene må vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle, og bl.a. sees i lys av virksomhetens plassering i forhold til områdets funksjon, kollektivtilbud, arbeidsplassintensitet, befolkningstetthet og potensial for overlapping/sambruk med andre virksomheter.

Veiledende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall parkeringsplasser per enhet
Kino, teater, kirker	Sitteplasser	0,1–0,4
Restaurant	Sitteplasser	0,1–0,2
Hotell	Rom	0,1–0,8
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2–0,4
Skoler	Årsverk	0,1–0,7
Barnehager	Årsverk	0,3-0,8
Sykehus/sykehjem	Senger	0,2-0,4
Kjøpesenter	100 m^2	2,0–5,0
Produksjon, lager, service	100 m^2	0,3–2,0

Parkeringstilbudet skal etableres permanent eller midlertidig før det gis brukstillatelse for virksomheten.

4.2 Krav til antall parkeringsplasser for sykkel
Tabellen angir minimum antall plasser. Kravet er det samme for alle parkeringssonene.

Formål	Grunnlag	Antall sykkelplasser
Bolig	70 m^2 BRA eller boenhet*	2
Kontor	100 m^2 BRA	2
Forretning og service	100 m^2 BRA	2
Undervisning	100 m^2 BRA	3
Studentboliger	100 m^2 BRA	4
Kultur og fritid	100 m^2 BRA	2

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet. Det er valgfritt om tiltakshaver bruker boenhet eller m2 BRA som grunnlag for utregning av parkeringskravet, men det er ikke mulig å kombinere dette i samme prosjekt.

Minst 10 prosent av sykkelparkeringsplassene bør dimensjoneres for lastesykkel/spesialsykkel/sykkel med vogn. Sykkelplassene bør ha stativ og være nærmere inngang enn bilparkeringen for all type bebyggelse.

Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler, kulturhus og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, fortrinnsvis under tak. Det skal tas hensyn til at sykkelandelen kan øke.

Sykkelparkering kan anlegges i p-kjeller, på terreng eller i felles bod. En hovedandel av sykkelparkeringen for nye boliger bør være i låsbar bod eller kjeller. Det bør etableres ladestasjoner for el-sykler og pumpeanlegg i forbindelse med fellesanlegg.

Det vises til Statens Vegvesens håndbok V122 for detaljutforming av sykkelparkering. Det vises også til veileder for sykkelvennlige bygg, utarbeidet av Futurebuilt.

5 Redusert krav til p-plasser ved sambruk

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det i reguleringsplan vurderes redusert krav til parkeringsplasser.
Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, industri og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelen med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet. Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget, eller under bygging.

6 Lokalisering, utforming og drift av parkeringsplasser og -anlegg

Alle p-anlegg skal anlegges i tilknytning til offentlig veg. Parkeringsanlegg skal tilpasses områdets struktur (både funksjonelt, volummessig, estetisk/fasade og materialbruk). Drift av parkeringsanlegg og midlertidige parkeringsløsninger skal dekkes av anleggenes brukere.

Parkering bør, av hensyn til bokvalitet og effektiv arealutnyttelse, ikke etableres som overflateparkering i gårdsrom i kvartalsbebyggelsen. I andre sentrale tett bebygde områder bør overflateparkering skje i begrenset omfang, for eksempel kun for besøksparkering.

7 Parkeringsbestemmelser for skysstasjon/jernbanestasjon

Parkering skal skje i offentlig tilgjengelige p-hus nær skysstasjonen. Det skal legges til rette for minimum 200 parkeringsplasser i tilknytning til stasjonen, evt. i kombinasjon med innfartsparkering.

8 Saksbehandling

I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal. Tomteplaner som grunnlag for byggesøknad skal vise garasjeanlegg og oppstillingsplasser for kjøretøyer. Det skal dokumenteres at løsninger for varelevering /lasteareal og avfallshåndtering ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.

Gjennom reguleringsplan kan det treffes bestemmelser om flere eller færre parkeringsplasser enn den generelle normen når trafikkforholdene på stedet etter faglige vurderinger tilsier det. Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for oppstillingsplasser er tilfredsstillende ivaretatt.



Vedlegg 2 | Estetikk, arkitektur og byform

1. Formål

Formålet med bestemmelsene er å ivareta og utvikle Hamars særpreg, gode kvaliteter og stedsidentitet, gjennom utforming av bebyggelse, offentlige byrom og gater og omgivelsene for øvrig.

I alle byggeprosjekter skal det legges sterk vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter.

2. Krav om dokumentasjon

a. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og dokumentasjon og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Forslag til belysning, farger og materialer skal vedlegges byggesøknaden. Det skal også gjøres rede for utforming av sekundære bygg som garasjer, boder, søppelanordninger, sykkelstativ, "småsamlere" med mer.

b. Hamar kommune kan stille krav om at en stedsanalyse utarbeides for å få fram hva som er viktig i den aktuelle saken. En stedsanalyses konklusjon skal være førende for tiltak i det aktuelle området.

Kravet om dokumentasjon og redegjørelse kan oppfylles ved utarbeidelse av plan, snitt og fasadetegninger av bygningen, perspektivtegninger, fotomontasje e.l. og snitt-tegninger som viser hvordan eksisterende og nytt terrengnivå tilpasses tiltaket. I større/komplekse byggesaker vil det være aktuelt å utarbeide 3D-modeller og liknende.

Hvilken dokumentasjon som er nødvendig i den konkrete sak må avklares med kommunen i en dialog eller i tilknytning til forhåndskonferanse.

3. Tilpasning til landskap og naturelementer

a. Tiltak skal plasseres slik at de bidrar til at tettsteder og næringsområder får en visuelt klar form og markert avgrensing, jf SMAT-planen.

b. Bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at de står i et godt forhold til landskapet og i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende terreng og naturelementer. Nye tiltak skal ikke ødelegge den estetiske verdien av elementer som elver, bekker, strandlinjer, geologiske forekomster, større trær, skogholt eller koller som er viktige karaktertrekk i området.

c. Nye bygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at arealer langs vassdrag og i strandsonen er og framstår som tilgjengelige og attraktive for allmennheten.

d. Synlige skjæringer som følge av sprengning skal unngås. Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig god måte og avrundes mot eksisterende terreng. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet.

e. Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.

4. Utbyggingsmønster

a. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker).

b. Dersom det er en klar tomte- og/eller bygningsstruktur, klare etablerte bygningsrekker, eller på annen måte en lett forståelig orden, skal nye tomter og bebyggelse følge denne. Dette gjelder også ytre form, volum og grunnflate, materialbruk, farger med mer. I områder med særlig synlige/eksponerte tomter skal det stilles strenge krav til tomtestruktur og til plassering og arkitektonisk utforming av byggverk.

c. Dersom tomteinndelingen er uregelmessig, husene er plassert forskjellig på tomtene eller begge deler, skal det gjennom analyse avklares hvordan ny bebyggelse på beste måte kan bidra til å skape bedre orden og helhet i området.

d. Ved fortetting i etablerte småhusområder bør det vurderes om det er mulig å plassere tilbygg eller nye bygg inntil og/eller på rekke med eksisterende bebyggelse (lineær struktur)[2], med et mål om å bevare og styrke bebyggelsesstruktur og sikre god dybde på hagearealer for alle boliger.

e. I enebolig- og rekkehusområder skal forhagebelter på min. 4 meter opprettholdes eller etableres.

f. Ved utbygging i forhagebelter kan i hovedsak bare mindre bygninger i en etasje tillates. Det kan stilles krav om beplantning. Avstanden fra mindre bygg til regulert veg skal ikke være mindre enn 2,0 meter.

g. I områder med spesiell karakter (det kan ha å gjøre med tidsperiode, karakter/særpreg, volum, byggelinje materialbruk, tomteopparbeidelse, -form eller størrelse) kan kommunen avslå nybygg selv om tomteutnyttelsen teknisk sett gir rom for det. Dette gjelder for eksempel enhetlige områder med særlig karakter eller kvaliteter, som Sagatun, deler av Holset, m.fl. Dette kan også gjelde områder med nyere villabebyggelse, tett/lav bebyggelse, rekkehusområder eller blokkbebyggelse.

h. I gårdsbebyggelse skal tundannelse videreføres og gjenopprettes der den er gått tapt.

i. Ved unntak fra bestemmelsene kan kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.

I eksisterende tettbebyggelse skal nybygging skje på en slik måte at den ivaretar kvalitetene i området og forsterker områdets identitet.

I områder der høydedrag, veger eller andre landskapstrekk har vært førende for plasseringen av bygninger, skal disse prinsippene videreføres i ny bebyggelse

Med tomtestruktur menes størrelse, form med mer.
Med bebyggelsesstruktur menes bygningsvolumer, høyder, takvinkler, bygningenes plassering og forhold til hverandre, byggelinjer med mer.

[2] Sammenhengende bebyggelse gir mulighet for å fravike avstandskrav til naboeiendom. En "ideell" fortetting gir gode hagearealer og en god struktur på bebyggelsen. Det forutsetter at naboer samarbeider for å dele inn nye tomter.

5. Bebyggelse og anlegg

a. Alle nye byggetiltak skal videreføre god byggeskikk og tilføre Hamar god arkitektur.

b. For byggetiltak i etablerte områder skal volumer, takformer og materialbruk sees i forhold til det helhetlige arkitektoniske bygningsmiljøet i området.

c. Bygningsmessige tiltak på boliger skal som hovedregel plasseres og utformes slik at den eksisterende bygningens typiske karakter opprettholdes i et godt samspill med tilbygget. Tilbyggets størrelse, høyde og utforming skal vurderes i forhold til den virkning det vil gi i den eksisterende bebyggelsen på stedet.

d. Bygningsmessige tiltak på andre større bygninger og anlegg skal vurderes i forhold til det helhetlige arkitektoniske uttrykket, og tilpasses omgivelsene.

e. Balkonger og verandaer og takterrasser skal styrke det helhetlige arkitektoniske uttrykket i tillegg til de funksjonelle krav. For nybygg skal balkonger og verandaer være helt eller delvis inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende.

f. Søppelanordninger som er plassert nærmere offentlig veg enn tre meter, skal skjermes fra veg og hovedinngangsparti. For større søppelanordninger kan kommunen kreve at det integreres i byggverk eller skjermes med vegg og/eller med beplantning. Småsamlere skal gis en god utforming og plasseres slik at de ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

g. Gjerder skal utformes på tradisjonelt vis (for eksempel stakitt) i områder med eldre bevaringsverdig bebyggelse. Gjerder langs hovedveger i tettbygde områder skal fortrinnsvis oppføres som flettverksgjerde med toppbeslag med maks 1 m høyde.

h. Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

i. Markiser skal i form og farge tilpasses bygningsmiljø.

j. Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de er minst mulig skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk og størrelse.

k. For bygning, konstruksjon eller anlegg etter pbl §30-5 og byggesaksforskriften §4-2 (anleggsrigg) som er sentralt plassert i tilknytning til det offentlige rom kan kommunen stille krav til utformingen slik at tiltaket ikke blir unødvendig skjemmende.

l. Det tillates ikke bruk av containere til lagring ut over 2 mnd. Behov for lagringsplass må løses ved oppførelse av bygning eller tilbygg til eksisterende bygg.

m. Der forstøtningsmurer, inkl. evt. gjerde, får en høyde over 1 meter mot offentlig veg, skal muren trappes med beplantning for å ivareta det regulerte hagebeltet.

Uten søknad tillates det satt opp solfangere og solceller til produksjon av energi og varme innenfor en bruksenhet eller branncelle. Det må likevel søkes om tillatelse i tilfeller der plassering kan komme i konflikt med kulturminneinteresser eller der tiltaket kan komme i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

Svalganger i boligblokker bør unngås av hensyn til bokvalitet.

For hus med flate tak må takterrasser og adkomst til disse plasseres og utformes slik at de underordner seg bygningens hovedform og blir en integrert del av denne. Generelt må takterrasser også utformes med rimelig respekt for nabolag, spesielt hva angår innsyn til deres uteoppholdsarealer.

Bruk av tre i bygg og anlegg skal etterstrebes der det passer med eksisterende omgivelser og stedskarakter. Spesielt gjelder dette for offentlige bygninger.

6. Farge og belysning

a. Farger på byggverk skal avstemmes med omgivelsene. Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på nye større bygg og anlegg.

b. For eksisterende større bebyggelse, bebyggelse som står i en tydelig sammenheng og for bevaringsverdig bebyggelse kan det stilles krav om tillatelse til å endre farger. I søknaden skal det angis fargekoder og gjøres rede for originalfarger. Det bør utarbeides fargelagte fasadetegninger som tilnærmet viser den aktuelle fargebruk.

c. Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Viktige karaktertrekk i bybildet kan være monumentale bygninger med offentlig interesse, bygningsfasadene rundt sentrale torg og plasser eller andre elementer som skal være synlige.

Det er et mål å opprettholde byens og stedenes fargeidentitet slik at de bygde omgivelsene ikke transformeres til en grå-hvit skala.

7. Hamar sentrum

a. I sentrum skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at den understreker terrengets form.

b. Kvartalsstrukturen i Hamar skal bevares, og gjenopprettes der den er gått tapt. I kvartalstrukturen skal opprinnelig tomtestruktur legges til grunn for utforming av nye bygninger og for påbygg av eksisterende bygninger. Sammenhengende, ensartet påbygg over flere ulike bygninger i et kvartal tillates ikke.

c. Siktlinjer til Mjøsa fra tverrgater i sentrum skal opprettholdes, og skal gjenskapes der de er gått tapt. Dette gjelder både i forhold til byggverk og vegetasjon.

d. I kvartalsbebyggelsen skal balkonger fortrinnsvis være inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende. For balkonger er maksimum utstikk ut over fasadeliv 60 cm. Minimum høyde over gatenivå er 4 meter.

I sentrum og i byggeområder for bybebyggelse skal områdenes urbane kvaliteter utvikles. Det skal bygges ut i samsvar med Hamars karakter som småby. Hovedstruktur og preg skal tas vare på.

Bygg og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal avveies om bygninger skal utformes som identitetsskapende elementer (signalbygg) i bylandskapet. Dette er særlig aktuelt for offentlige institusjoner, idretts- og kulturbygninger.

Ved påbygging eller ombygging skal hver enkelt bygning gis en helhetlig god utforming, slik at den fremstår tydelig som en bygning med klar karakter og særpreg. Oppbryting av en bygnings helhetlige karakter som følge av fasadeendring tilpasset ulike virksomheter/leietakere i bygningen bør unngås.

"Gammelhusbukta", det sentrale "Mjøsrom" som Hamar sentrum ligger ned mot mellom Høyensalodden og Tjuvholmen, skal utvikles slik at det fremstår klart avgrenset.

De sentrale byrommene i Hamar sentrum skal utvikles med individuelt særpreg.
Strukturen som ligger til grunn for Hamars gamle byplan (1848) skal videreføres slik at alle bebygde kvartaler kan forholde seg til et tilstøtende åpent byrom.

8 Høyhus og bygg som utfordrer byens skala

Det skal legges fram ulike forslag til løsninger før kommunen behandler en søknad om høyhus eller andre bygg som vesentlig bryter med byens skala.

Høyhus defineres som bygninger høyere enn 12 etasjer eller over 35 meter.
Hamar skal ikke preges av høyhus i bybildet, men vil tillate slike bygg i særskilte tilfeller.
Ved bygging av høyhus vil kommunen legge vekt på:

a. En grundig og god redegjørelse med intensjon om plassering, form, innhold og gjerne også alternativer for utforming.

b. Plassering. Plassering bør ha en effekt som er identitetsskapende for sitt område og som forsterker et viktig sted i byen. Bygningen bør heller ikke komme i for stor konflikt med sine omgivelser.

c. Tilgjengelighet uten bruk av bil. Plassering av høyhus bør i hovedsak være ved knutepunkter for kollektivtrafikk eller langs hovedtrasé for regional kollektivtrafikk.

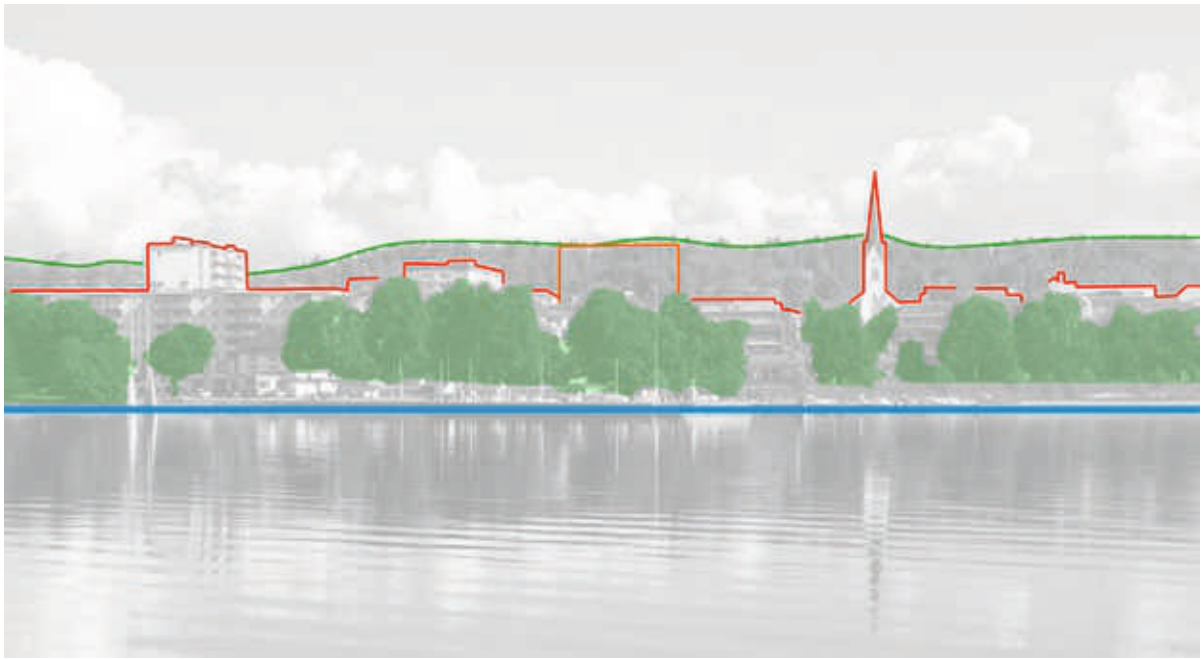
d. Lokalklima. En ny bygning må ikke forringe lokalklima i vesentlig grad og må ivareta områdets behov for sol og dagslys.

e. Landemerke. Høyhus er signalbygg og kan bli viktig referanse i et større landskap. Form og uttrykk bør gis stor omtanke slik at bygningen kan bli et positivt kjennetegn for Hamar i et lengre tidsperspektiv.

f. Gode byrom og utsikt for alle. Området rundt bygningsfoten må vies særskilt oppmerksomhet og planlegges som byrom med høy kvalitet for intensiv bruk. Det vil være en fordel om høyhus også tilbyr en toppetasje eller en terrasse som er tilgjengelig for allmennheten.

g. Samfunnssikkerhet og brannvern.

h. Visualisering som synliggjør prosjektets art og utforming i ulike faser.



9. Veger, gater og p-plasser

a. Busslommer, leskur, sykkelparkering, autovern m.m. skal utføres på en måte som styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til gater og veganlegg.

b. Ved varig eller midlertidig behov for fysisk oppdeling skal det brukes pullerter av kvalitet og på en slik måte at det styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til veger og gater.

c. Der støyskjermer oppføres, skal de utformes slik at de gir kvalitet og gode rom knyttet til veg og gate. Støyskjermer kan bare oppføres for flere eiendommer. Støyskjerm mot gate foran enkelteiendom tillates ikke. Støyskjermer langs samme hovedveg skal utformes med variasjon men slik at de gir et gjenkjennelsespreg.

d. Større parkeringsplasser i tettbygde strøk skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning og nødvendig skilting og pullerter. Areal for primært gående skal tilrettelegges gjennom parkeringsanlegget. Mot andre eiendommer skal det rundt parkeringsanlegg foretas beplantning med min. 2-5m sammenhengende trerekke.

e. Opparbeidelse eller utvidelse av parkeringsplasser i spredt bebyggelse skal utføres med god tilpasning til omgivelsene, når det gjelder plassering, størrelse, hvordan fyllinger og skjæringer avsluttes mot eksisterende terreng. Ved fyllinger skal det vurderes behov for å markere avslutningen på parkeringsplassen med rabatt/gjerde eller lignende.

f. Mellom bensinstasjon og veg skal det etableres rabatter med beplantning.

For at veger og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, er det i utgangspunktet uønsket med støyskjerming langs gate og veg i tettbebyggelse i form av skjermer eller voller i eiendomsgrensen. Så langt som mulig, skal trafikkstøy dempes ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjermer bør utformes med lommer med beplantning. Der det er plass, bør nedre delen av støyskjermen utføres med beplantet voll.

Vedlegg 3 | Skilt- og reklameinnretninger

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5).

Kapittel 1 Formål og definisjoner

1.1 Formål
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

1.2 Definisjon av skilt:
Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041). Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

1.3 Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1.3.1 **Fasadeskilt**: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

1.3.2 **Frest skilt (konturskåret skilt)**: Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

1.3.3 **Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem**: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

1.3.4 **Henvisningsskilt**: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

1.3.5 **Belyst skilt (direkte belyst skilt)**: Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

1.3.6 **Indirekte belyst skilt**: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

1.3.7 **Lysskilt**: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

1.3.8 **Løsfotreklame**: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

1.3.9 **Malt skilt**: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

1.3.10 **Nedhengsskilt**: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

1.3.11 **Orienteringsskilt**: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

1.3.12 **Plateskilt**: Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

1.3.13 **Reklameskilt**: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

1.3.14 **Takskilt**: Skilt montert på/over takgesims.

1.3.15 **Uthengskilt**: Skilt montert ut fra fasaden.

1.3.16 **Vindusdekor**: Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

1.3.17 **Virksomhetsskilt**: Innretning som annonserer stedlig virksomhet

1.3.18 **Piktogram**: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en ide`.

1.3.19 **Skiltplan**: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Tillegg til NS 3041:

1.3.20 **Temporære skilt**: Flagg, banner, duk og seil.

1.3.21 **Markiseskilt**: Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

1.3.22 **Transportmiddelskilt**: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

Kapittel 2 Hensyn og plassering m.m.

2.1 Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

2.2 Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.

2.3 Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

2.4 Takskilt er ikke tillatt. På gesims skal det fortrinnsvis ikke tillates skilt. For bensinstasjoner kan det vurderes unntak.

2.5 Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

2.6 Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.

2.7 Det tillates ikke temporære skilt på bygning.
Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.

2.8 Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillattes ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

2.9 Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

2.10 Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

2.11 Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

>> forts. neste side

>> forts. foregående side

2.12 For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.

2.13 Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

2.14 For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, konf pkt. 3.5. Ved bruk av skiltplan, konf. pkt. 1.3.19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.

2.15 Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke i områder regulert til bevaring.

Kapittel 3 Utforming

3.1 Frittstående skilt, ID-mast, pylon/tomtem

3.1.1 Frittstående skilt/ID-mast
I området til Kommunedelplan sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem.
I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7.0 m over terreng, en bredde på inntil 1.3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m².
Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.

3.1.2 Pylon/totem
Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3.0 m og en bredde på maks 1.0m.

3.2 Uthengsskilt
Uthengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0.7m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

3.3 Nedhengsskilt
Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

3.4 Vindusdekor
Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.

3.5 Skiltbelysning
Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

3.6 Temporære skilt
På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.

3.7 Transportmiddelskilt
Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.

3.8 Markiseskilt
Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.

3.9 Universell utforming (UU)
Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

Kapittel 4. Saksbehandling

4.1 Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.

4.2 Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

4.3 Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4.4 Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
a) når de monteres innendørs (konf pkt. 3.4).
b) når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.

4.5 For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, konf. pkt. 4.1 og 4.9. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

4.6 For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.

4.7 For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, konf. veglovens § 33.

4.8 Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningslovens § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

4.9 Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.

4.10 Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 annet ledd.

Henvisninger som er retningsgivende
- Utendørs reklame – retningslinjer for utendørs skilting og reklame, Miljøverndep m.fl. 1993 (utgiver SFT).
- Lokalisering og utforming av bensinstasjoner - retningslinjer. Norsk Form / Norsk Petroleumsinstitutt m.fl..1994
- Handelens ansikt – retningslinjer for utendørs profilering. Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon(HSH) og Norsk form. 1998.
- Norsk Standard NS 3041:2007 Skilting. Veileder for plassering og detaljer.
- SINTEF- Byggforsk Kunnskapssystemer - 327.201 Skilt og reklame i bygningsmiljø. 2008.

Vedlegg 4 | Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

NB: Vedtaket av kommuneplanen (30.05.2018) gjelder ikke for vedlegg 4 (Eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen) og tilhørende kartfigurer. Administrasjonen gis i oppdrag å gjennomgå lista over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen, med sikte på å ta ut de planene som i neste omgang enten bør oppheves eller endres, før saken legges fram for sluttbehandling. Inntil endelig vedtak av vedlegg 4, gjelder tilsvarende vedlegg 4 i gammel kommuneplan (2011-2022), samt at reguleringsplaner vedtatt etter 19.11.2011 gjelder foran kommuneplanen. For oppheving av eldre reguleringsplaner skal det legges fram egen sak.

HAMAR

INNLANDETS URBANE HJERTE

Åpenhet, dialog og medvirkning er viktig for oss.
Vi vil bygge Hamar sammen med innbyggerne
våre og sammen med næringsliv, fylket
og andre kommuner.

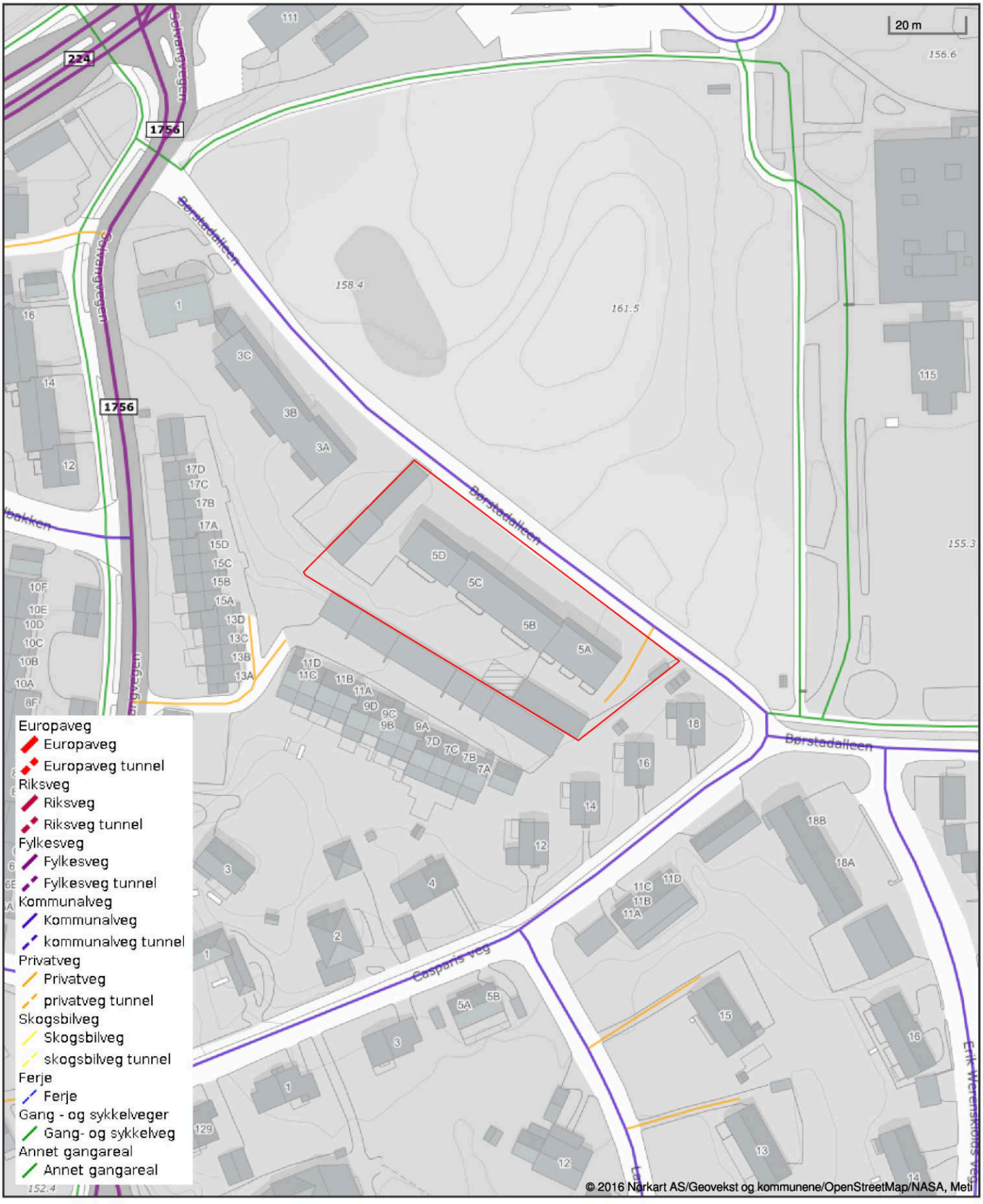
Velkommen til å ta kontakt med oss!

Servicekontoret: tlf: 62 56 30 10
E-post: postmottak@hamar.kommune.no

Hamar kommune

Utskriftsdato: 15.05.2023

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/2773//



Hamar kommune

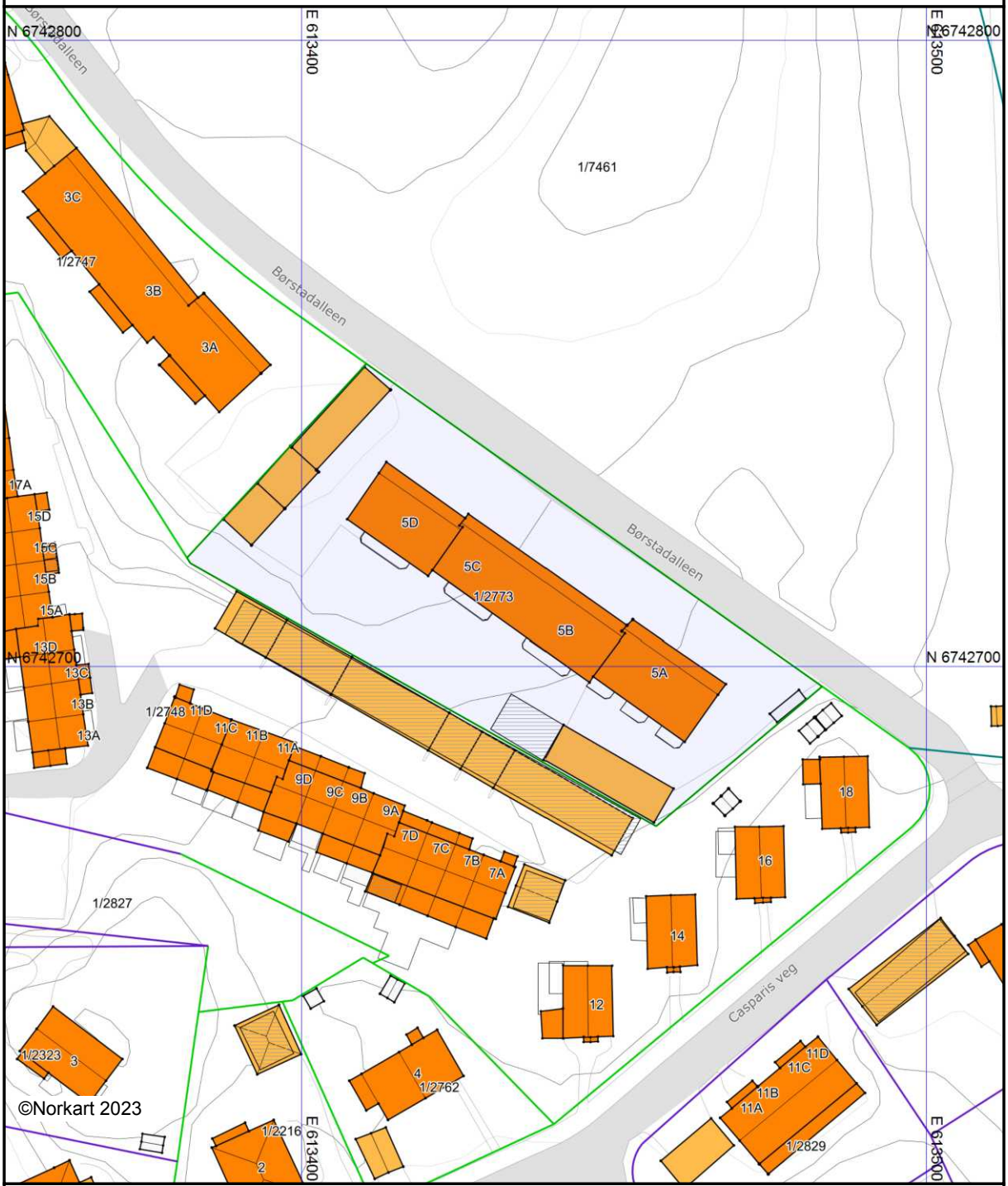
Grunnkart

Eiendom: 1/2773
Adresse: Børstadalleen 5D
Dato: 15.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

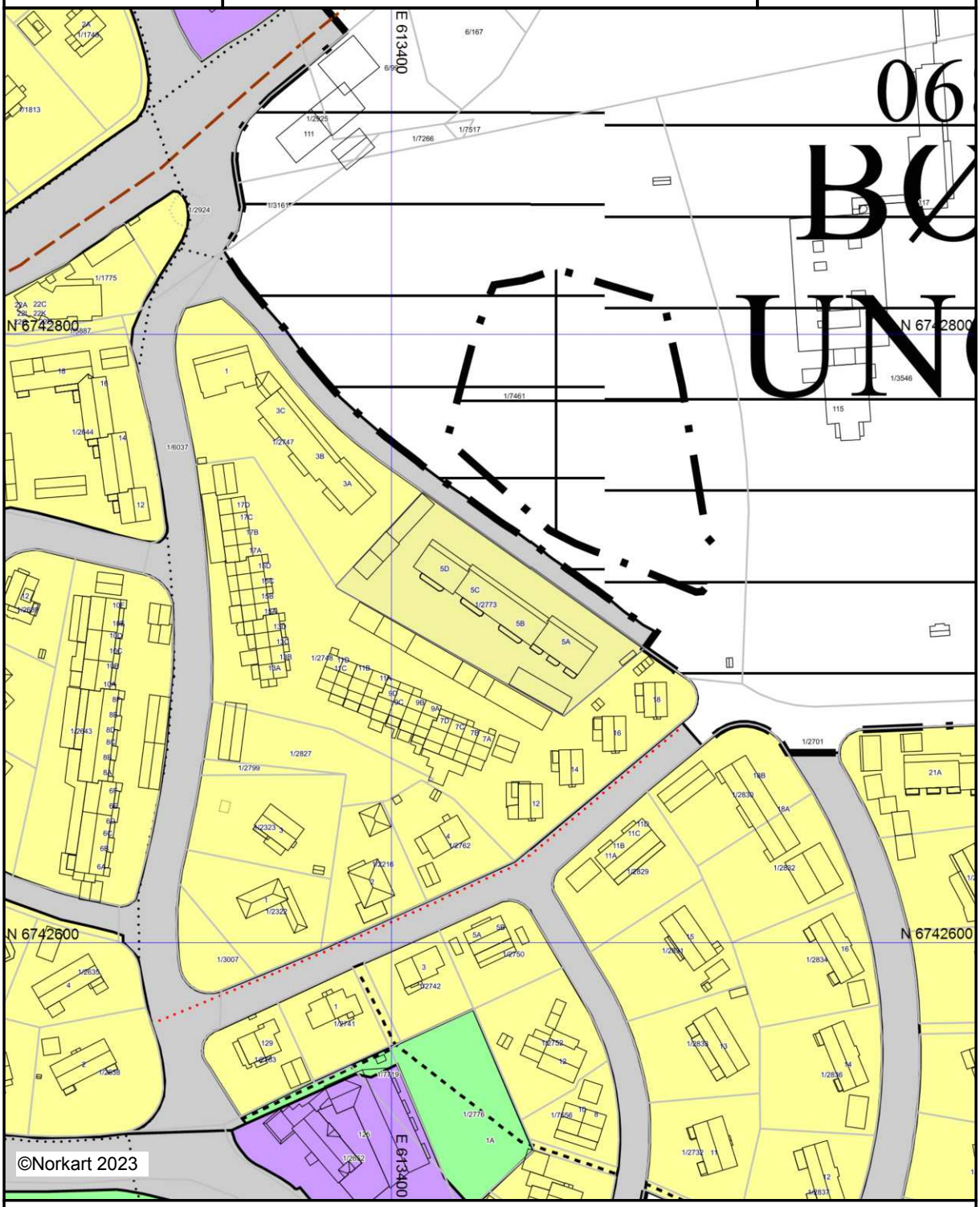
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2773
Adresse: Børstadalleen 5D
Dato: 15.05.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kulturminnerapport

Eiendom	3403 1/2773		
Utskriftsdato	15.05.2023	**Antall datasett**	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

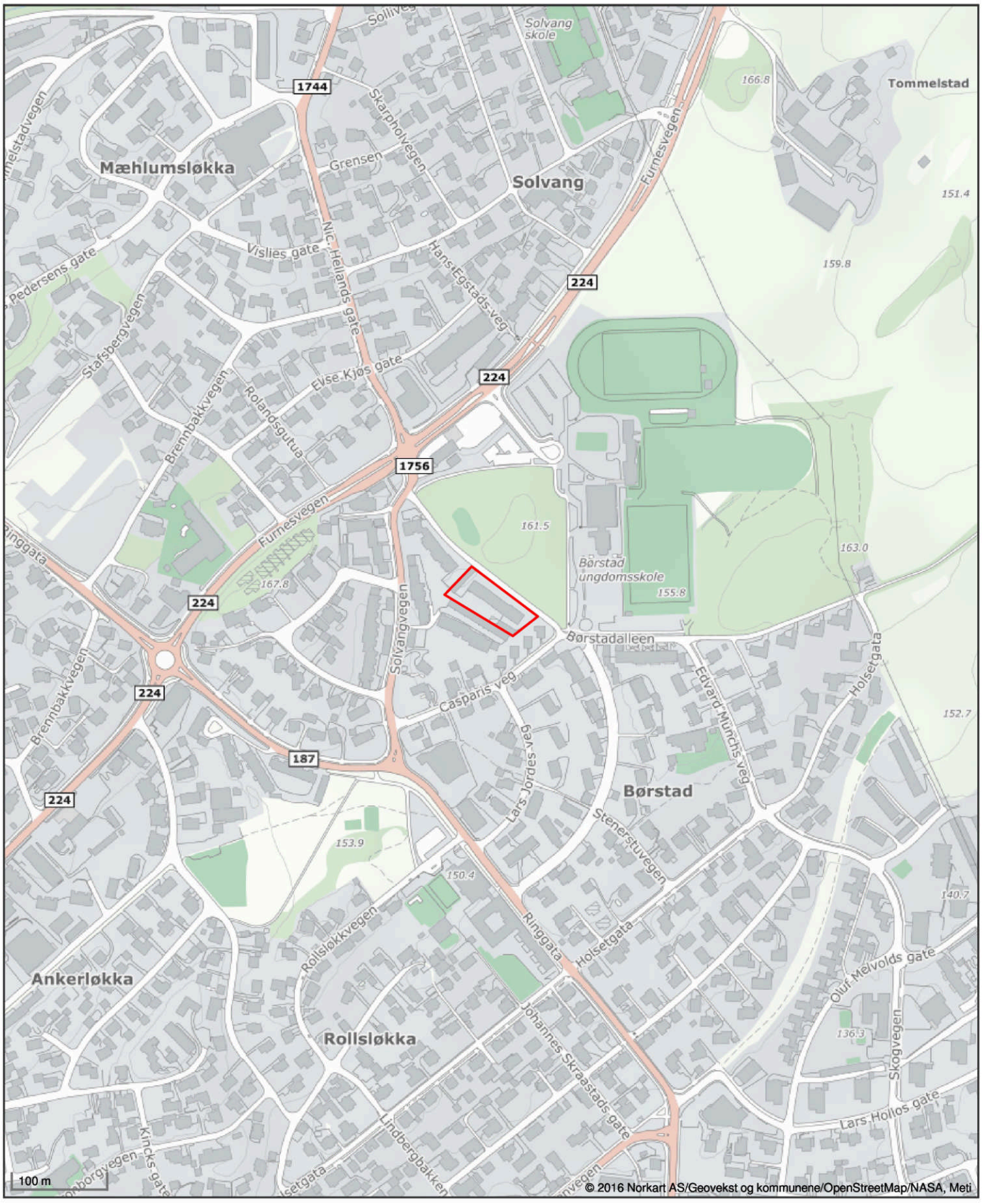
6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter
- Kulturminner - Sikringssoner

Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen

Utskriftsdato: 15.05.2023

Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/2773//



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:
Børstadalleen 5C, 2318 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 2773, andelsnr. 322 i BØRSTADALLEEN 5 BORETTSLAG, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260016

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.
