PRIVATMEGLEREN

MYRVANGVEGEN 41B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Byggetegninger/ferdigattest

Seksjoneringsbegjær

Vedtekter/husordensregler

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Myrvangvegen 41 B, 2335 STANGE

STANGE kommune

gnr. 96, bnr. 264, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 15.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1208 **Referansenummer:** MF7361

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

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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

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

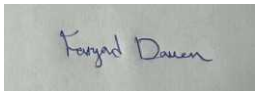
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@daven-takst-og-eiendom.no

467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan fra 2017. Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Kun synlige deler tilknyttet boligen er vurdert. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen. Kompakt og flat takkonstruksjon av tre (takkonstruksjonen og taktekking er ikke besiktiget ved befaring grunnet sødekte overflater). Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre ned isolerglass fra 2017.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre ned isolerglass fra 2017.
Terrasseplatting av trekonstruksjoner med spaltegulv og utgang fra stue. Levegger mot naboer på hver side.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget. Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 38 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servan med ett-greps blandebatteri, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap på kjøkken. Filter er ifølge eier byttet sist juni 2025.
Det er plastsluk i bod under trapp.
Oppvarming med elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i deler av boligen bla. bad i 2.etasje og deler av 1.etasje. 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 på ca. 120 liter, og er plassert i bod under trapp.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord -/morenemasser.
Dreneringen/drenerende tiltak er fra 2017. Det er ikke påvist synlige avvik. Taknedløp med utkast til drenering under terreng som er antatt koblet til rør, og videreført til kum.
Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Kun synlige deler tilknyttet boligen er vurdert.
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner og alder.

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslange.
Bygget er opplyst/antatt utført med radonsperre ettersom det foreligger ferdigattest.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

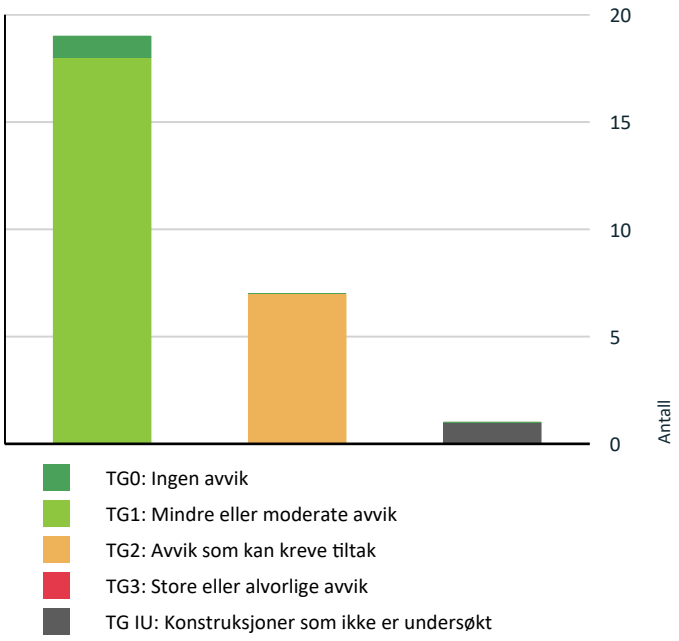
Rekkehus

• 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



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken m/entre > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: ferdigattest- Boligen har vært utleid ved befaring.

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 sameiet 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.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Nedløp med utkast til terreng og til grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre ned isolerglass fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting av trekonstruksjoner med spaltegulv og utgang fra stue. Levegger mot naboer på hver side.

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

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

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis sprekk i himling på soverommene i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport





TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt.

TG 2 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Enkelte trappetrinn har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knirk i trapp bør utbedres for å opprettholde trappens levetid.





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær varsom ved bruk. Overflater til innvendig dør med tilhørende karmer og lister bør være av fuktbestandige materialer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 38 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

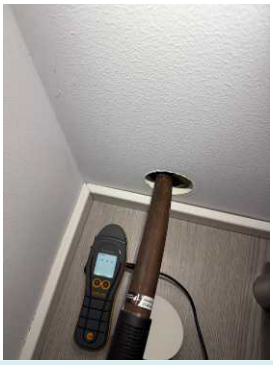
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/ENTRE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

1.ETASJE > KJØKKEN M/ENTRE

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drensrør i fordelerskap ligger noe høyere enn selve bunnplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i skap på kjøkken. Filter er ifølge eier byttet sist juni 2025.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er plastsluk i bod under trapp.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i deler av boligen bla. bad i 2.etasje og deler av 1.etasje. 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 på ca. 120 liter, og er plassert i bod under trapp.

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.

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.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Arne Hansen Installasjon AS fra 2017. Det foreligger i tillegg erklæring for installasjon av elbillader utført av Edvardsen Elektro.
   (Til info: Eier opplyser at selve elbilladeren skal fjernes etter hvert, men opplegg for elbillader blir stående ved salg)

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunn av antatt jord-/morenemasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen/drenerende tiltak er fra 2017. Det er ikke påvist synlige avvik. Taknedløp med utkast til drenering under terreng som er antatt koblet til rør, og videreført til kum.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Kun synlige deler tilknyttet boligen er vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner og alder.

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.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslange.
Bygget er opplyst/antatt utført med radonsperre ettersom det foreligger ferdigattest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Utvendig bod brukes til lagring

Byggeår
2017

Kommentar
Antatt etter. byggeår til boligen

Standard
Normal enkel standard på utvendig ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Utvendig bod er ikke vurdert i denne rapporten. Boden har hatt normalt vedlikehold.
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

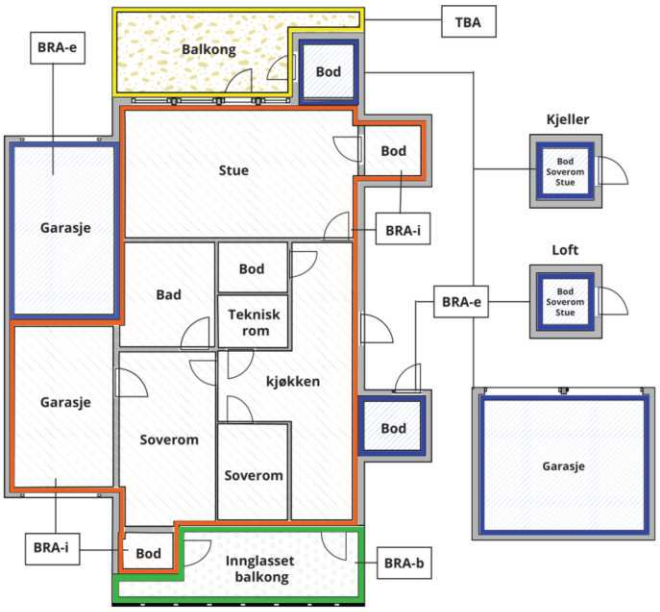
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	30			30	9
2.etasje	30			30	
SUM	**60**				**9**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue m/trapp, kjøkken m/entre, bod under trapp		
2.etasje	Gang m/trapp, bad, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod hører ifølge eier til boligen, og er dermed tatt med som BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.2.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	96	264		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrvangvegen 41 B

Hjemmelshaver
Pettersen Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Stange ca.1,5 km fra Stange sentrum. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Gode turmuligheter. Nærmeste by til Stange er Hamar. En kan benytte seg av bla. diverse offentlige tilbud, dagligvarebutikker og togstasjon med strekning til Oslo både i Stange og i Hamar. Gode lys- og solforhold. Kort avstand til både ungdomsskole og videregående skole fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til sameie, med privat stikkvei i sameie inn til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse etter reguleringsplan for Sønderhagen - felt B2, B3 og B4. Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område avsatt til bebyggelse og anlegg.
Aktuelle planer:
Reguleringsplan for Sønderhagen - felt B2, B3 og B4 (detaljregulering) med planid 302. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 27.04.2016.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Sønderhagen (detaljregulering) med planid 199. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 03.11.2010.
Områderegulering for Navneberget og Roa med planid 356. Status: Planlegging igangsatt.
Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering. Status: planforslag.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner.

Om tomten

Seksjonert felleseie tomt på 9240 kvm. Tomten er tilnærmet flat, og opparbeidet med blant annet plen, beplantning og felles lekeplass. Gruset gårdsplass. Mulighet for parkering med parkeringsplass som ifølge eier hører til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
1917/905006-1/11 BESTEMMELSE OM VEG
21.07.1917 OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:96 BNR:264
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/100690-2/11 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
13.06.1944 vedr. kanalisering av Vaaletjernet
OVERFØRT FRA: KNR:3413 GNR:96 BNR:264

Grunndata:
2017/527912-1/200 SEKSJONERING
19.05.2017 21:00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 60/2120

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret gjennom sameie.

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	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar

Oppdragsnr.
320260023

Selger 1 navn
Hilde Pettersen

Gateadresse
Myrvangvegen 41B

Poststed	Postnr
STANGE	2335

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260023

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med installasjon av elbillader

Arbeid utført av: Edvardsen elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rens av ventilasjon i 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Laderen blir fjernet før salg. Følger ikke med salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapport av 15.02.2026 i forbindelse med dette salget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 320260023

Tilleggskommentar

Jeg har ikke vært i leiligheten på 2 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Pettersen	70924673a380ed0272d0 7d51d0a4365308a445fc	17.02.2026 12:19:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 320260023

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

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

Deres ref.: 1627eb1f-e2ec-4c3e-8956-01f6d3cb66ab . Vår ref.: 4253-1-08 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Sønderhagen 6
Organisasjonsnr:	919828846
Seksjonseier:	Pettersen, Hilde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Myrvangvegen 41 B, 2335 STANGE
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	96
Bnr.	264

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6655997.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Sameiet skal asfaltere og sette opp huskestativ. Sameiet skal forhåndsfakturerer totalt kr 50 000 med fordeling per enhet etter brøk. Det er også vedtatt låneopptak, begge er vedtatt på årsmøte 13.05.24, men det endrer ikke felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 130,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 130,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	203,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 122,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kirsti Jøines pr. e-post: kirsti.joines@OBOS.NO eller telefon: 22 86 75 31.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Holden Ringnes, e-post: sonderhagen6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2024 for Es Sønderhagen 6

Organisasjonsnummer: 919828846
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Klubbhuset i Stange, Georg Fjelds veg 41, 2335 Stange.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Oda Marie Nordby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Oda Marie Nordby foreslått. Protokollvitne velges i møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Elisabeth Holden Ringnes er valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

✓ **Vedtatt.**

7. Andre honorarer

Kamil Lisiecki utbetales honorar for sin innsats i sameiet

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse vedtas på møtet

✓ **Vedtatt. Godtgjørelse til Kamil settes til kr 9000**

8. Finansiering av asfaltering/huskestativ

I dag har ikke sameiet midler til å dekke dette via sparekontoen. Her er det kun midler til å finansiereing av vedlihold av enhetene.

Konsekvensen av å låne fra en bank eller lignende vil bli økte felleskostnader, men man sprer denne kostnaden over flere år. Konsevensen av å forhåndsfakturere dette er at det blir en noe høyere kostnad en gang event noen ganger flere ganger.

Styrets innstilling
Forhåndsfakturering er best.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Skal sameiet forhåndsfakturere med et beløp utenom den vanlige fakturaen for felleskostnader.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Skal sameiet låne av en bank eller lignende for å kunne asfaltere og sette opp et huskestativ.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:

> Sameiet forhåndsfakturerer for totalt kr 50 000 med fordeling per enhet etter brøk og låner resten fra en bank for å kunne asfaltere og sette opp et huskestativ.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag 1 fikk 2 stemmer, forslag 2 fikk 1 stemme og forslag 3 fikk 8 stemmer.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Amund Tore Abelseth

Følgende stilte til valg:
Amund Tore Abelseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Randen

Følgende stilte til valg:
Anders Randen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kamil Lisiecki

Følgende stilte til valg:
Kamil Lisiecki

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Johre

Følgende stilte til valg:
Astrid Johre

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Es Sønderhagen 6

Organisasjonsnummer: 919828846
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 09:00 til 7. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Amund Abelseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Eriksen og Marcus Nybakken
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
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: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Hvordan finansiere asfaltering av innkjørsel (tidligere informert på Vibbo 6.oktober)

Saken er fremmet av:

Andreas Eriksen, Marcus Nybakken, Gry Hermansen, Tonje Brenna, Camilla Gulbrandsen, Runar Dalsveen, Robert Adolfsen

Innledning for dette ekstraordinære årsmøte.
Tidliger i høst var innkjøringen meget dårlig, og styret anså at dette var et kritisk vedlikeholdspunkt. Det har blitt gjort mange forsøk på å få fikset denne innkjøringen uten hell. Det holdt i ca 1-1,5 mnd, og innkjøringen ble så ille at en bil fikk skader i front. Styret har blitt kontaktet av flere seksjonseiere at det må fikses, eventuelt asfalteres. På tidligere årsmøte ble vedtatt å asfaltere hele område, men kostnaden for dette kan ikke sameie ta i sin helhet per dags dato. I tillegg anser styre at en innkjøring som ikke er forsvarlig for enkelte sine biler er det viktig for styre å handle raskt. Styret anser dette så kritisk at det må asfalteres i nær fremtid.

Styret sendte ut en melding på Vibbo for å informere sameiet om dette, og hvordan sameiet skulle hente inn midler for dette via forhåndsfakturering.

Det ble belyst fra enkelte i sameiet at dette kunne kanskje finansieres på en annen måte, og kalle inn til et ekstraordinært årsmøte.

Under er meldingen styret sendte ut på Vibbo:

Styret har nå sett på sameiets økonomi og kommet frem til at vi må forhåndsfakturere samtlige boliger. Ingen unntak her. Vi venter på eksakt pris, men tar høyde for at asfaltering -kan- komme på 130 000kr - som sagt ikke fått eksakt pris. Dette deles da etter brøken: ca. kr4905 (80kvm) og ca. kr3680 (60kvm). Vi kommer tilbake med eksakt pris, så snart vi vet.

- Det sendes ut 1 faktura. Kontakt obos hvis fakturaen må deles opp. Styret order ikke med dette.

For å finansiere dette har det blitt fremmet alternativer fra sameiet på denne saken.

1. Forhåndsfakturering for å finansiere dette før kostnaden foreligger.
2. Lånefinansiere dette via å ta opp lån fra en finansinstitusjon.
3. Avvente til vi har nok oppsparte midler for å kunne finansiere dette.

De som fremmet dette ønsket også å vite hvor lang tid det vil ta hvis vi skal ta det på oppsparte midler eller forsvarlig egenkapital.
Før styret kan besvare dette må man se på hvilke fremtidige vedlikeholdsbehov sameiet vil få.
Styret har brukt tid på å se hva som må vedlikeholdes i fremtiden i forhold til levealder av det som vedlikeholdes.
Maling hvert ca 3-4 år (hus ble malt 2019, boder 2022 derav 3-4 år) pris per gang ca kr50 000,-
Dører/vinduer hvert ca 25 år med et estimat ca kr 2 712 000,-
Tak hvert ca 25 år med et estimat ca kr 1 445 000,-
Totalt på de kommende 19 år blir det ca kr4 497 500,- i vedlikeholdskostnad.
MERK: Dette er ikke en uttømmelig liste, det kan være mer, og det er kun et estimat ikke noen ekstakte beløp. Kun for å gi en oversikt på hva man kan forvente i fremtiden av vedlikeholdsbehov, og kostnad.
I utgangen av 2023 håper styret at vi har klart å spare kr40.000,- slik at vi har kr180.000 på sparekontoen. Med forbehold om feil i estimat så har ikke sameiet råd til å ta asfalteringen over oppsparte midler nå eller i fremtiden siden vi allerede nå ligger etter med denne sparingen.

Se vedlegg for mere informasjon om lån, tilbud asfalt, kontantstrømanalyse, og vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forhåndsfakturering dette for å få fikset innkjøringen så fort som mulig for å ikke belåne sameiet unødvendig før det virkelig er behov for dette. Et lån vil innebære en større kostnad og da føre til nok en økning i felleskostnader. Bruk av oppsparte midler ser styret heller ikke som en mulig løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Asfaltering av innkjørsel skjer ved forhåndsfakturering. (Merk dere det nye tilbudet fra Stange asfalt - se vedlegg. Kostnad per bolig blir da lavere enn tidligere antatt).

> **Forslag til vedtak 2:**
> Asfaltering av innkjørsel skjer ved at sameiet tar opp et felles lån. Se vedlegg.

> **Forslag til vedtak 3:**
> Asfaltering av innkjørsel avventes til sameiet har spart opp nok egenkapital til å kunne finansiere arbeidet med oppsparte midler. Dette står det skrevet om over her.

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **3**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt, ettersom saken falt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4253

Es Sønderhagen 6

Velkommen til årsmøte i Es Sønderhagen 6

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Klubbhuset i Stange, Georg Fjelds veg 41, 2335 Stange.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Finansiering av asfaltering/huskestativ
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Sønderhagen 6

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Oda Marie Nordby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Oda Marie Nordby foreslått. Protokollvitne velges i møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kamil Lisiecki utbetales honorar for sin innsats i sameiet

Forslag til vedtak

Godtgjørelse vedtas på møtet

Sak 8

Finansiering av asfaltering/huskestativ

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I dag har ikke sameiet midler til å dekke dette via sparekontoen. Her er det kun midler til å finansiereing av vedlihold av enhetene.

Konsekvensen av å låne fra en bank eller lignende vil bli økte felleskostnader, men man sprer denne kostnaden over flere år. Konsevensen av å forhåndsfakturere dette er at det blir en noe høyere kostnad en gang event noen ganger flere ganger.

Styrets innstilling

Forhåndsfakturering er best.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av asfaltering/huskestativ
- Mot Finansiering av asfaltering/huskestativ

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skal sameiet forhåndsfakturere med et beløp utenom den vanlige fakturaen for felleskostnader.
2. Skal sameiet låne av en bank eller lignende for å kunne asfaltere og sette opp et huskestativ.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Amund Tore Abelseth	Myrvangvegen 41 E
Styremedlem	Kamil Lisiecki	Myrvangvegen 45 C
Styremedlem	Elisabeth Holden Ringnes	Myrvangvegen 45 D
Varamedlem	Stine Kristinsdatter	Myrvangvegen 51 D

Kontaktinformasjon
Styret
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Sønderhagen 6
Sameiet består av 31 seksjoner.
Es Sønderhagen 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919828846, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 264

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styre har gjennomført 5 styremøter i perioden. Det har også vært noen møter uten dokumentasjon. Styre har hatt brannsikkerhetssjekk i sameiet, og dokumentert dette. Det ble sjekket brannvarslere, og slukningsutstyr (brannslange/slukkere).

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2023.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte angående finansiering av asfaltering av innkjørsel.

Det ble byttet hvem som brøytet snø i sameiet.

Det er blitt satt opp en vedlikeholdsplan på når de enkelte enhetene skal males, og tilhørende boder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 363 149.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i STANGE kommune
Det er budsjettert med 112 000 kr i kommunale avgifter for driftsåret 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Sønderhagen 6.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel.
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.24..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Sønderhagen 6 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 1 10 av 15 Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

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

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

Hamar, 10. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 6
ORG.NR. 919 828 846, KUNDENR. 4253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	699 324	538 836	647 000	801 852
SUM DRIFTSINNTEKTER		**699 324**	**538 836**	**647 000**	**801 852**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 475	-4 230	-4 200	-11 280
Styrehonorar	4	-60 000	-30 000	-30 000	-80 000
Avskrivninger	11	-4 038	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 945	-5 700	-7 000	-8 500
Andre honorarer		-7 200	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-52 570	-50 450	-53 200	-56 000
Konsulenthonorar	6	-28 544	-8 433	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-31 320	-138 888	-96 000	-100 000
Forsikringer		-96 407	-49 212	-97 000	-106 000
Kommunale avgifter	8	-101 612	-94 651	-100 000	-112 000
Energi/fyring		-5 785	-7 481	0	-5 200
TV-anlegg/bredbånd		-186 688	-167 649	-185 600	-198 000
Andre driftskostnader	9	-66 298	-68 326	-72 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-657 882**	**-625 019**	**-657 000**	**-748 980**
DRIFTSRESULTAT		**41 442**	**-86 183**	**-10 000**	**52 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 867	1 704	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 867**	**1 704**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**46 309**	**-84 479**	**-10 000**	**52 872**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 309	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-84 479		

EIERSEKSJONSSAMEIET SØNDERHAGEN 6
ORG.NR. 919 828 846, KUNDENR. 4253

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	20 226	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 226**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 986	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 970	46 405
Driftskonto OBOS-banken		199 805	136 019
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17	3
Sparekonto OBOS-banken		151 381	177 239
SUM OMLØPSMIDLER		**401 159**	**359 666**
SUM EIENDELER		**421 385**	**359 666**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		383 375	337 066
SUM EGENKAPITAL		**383 375**	**337 066**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 450	9 296
Leverandørgjeld		26 560	804
Annen kortsiktig gjeld		0	12 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 010**	**22 600**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**421 385**	**359 666**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stange, 22.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Sønderhagen 6

Amund Tore Abelseth /s/ Kamil Lisiecki /s/ Elisabeth H. Ringnes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	699 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**699 324**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 475
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 475**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 701, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 945,-

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 544
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 544**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 257
Drift/vedlikehold elektro	-3 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 386
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-8 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-31 320**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-101 612
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-101 612**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-13 356
Verktøy og redskaper	-1 556
Snørydding	-45 060
Andre fremmede tjenester	-1 380
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 701
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-398
Bank- og kortgebyr	-2 847
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-66 298**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
SUM FINANSINNTEKTER	**4 867**

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Kostpris	24 264	
Avskrevet i år	-4 038	
		20 226
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 226**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 038**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655997. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 4253 **Selskapsnavn:** Es Sønderhagen 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

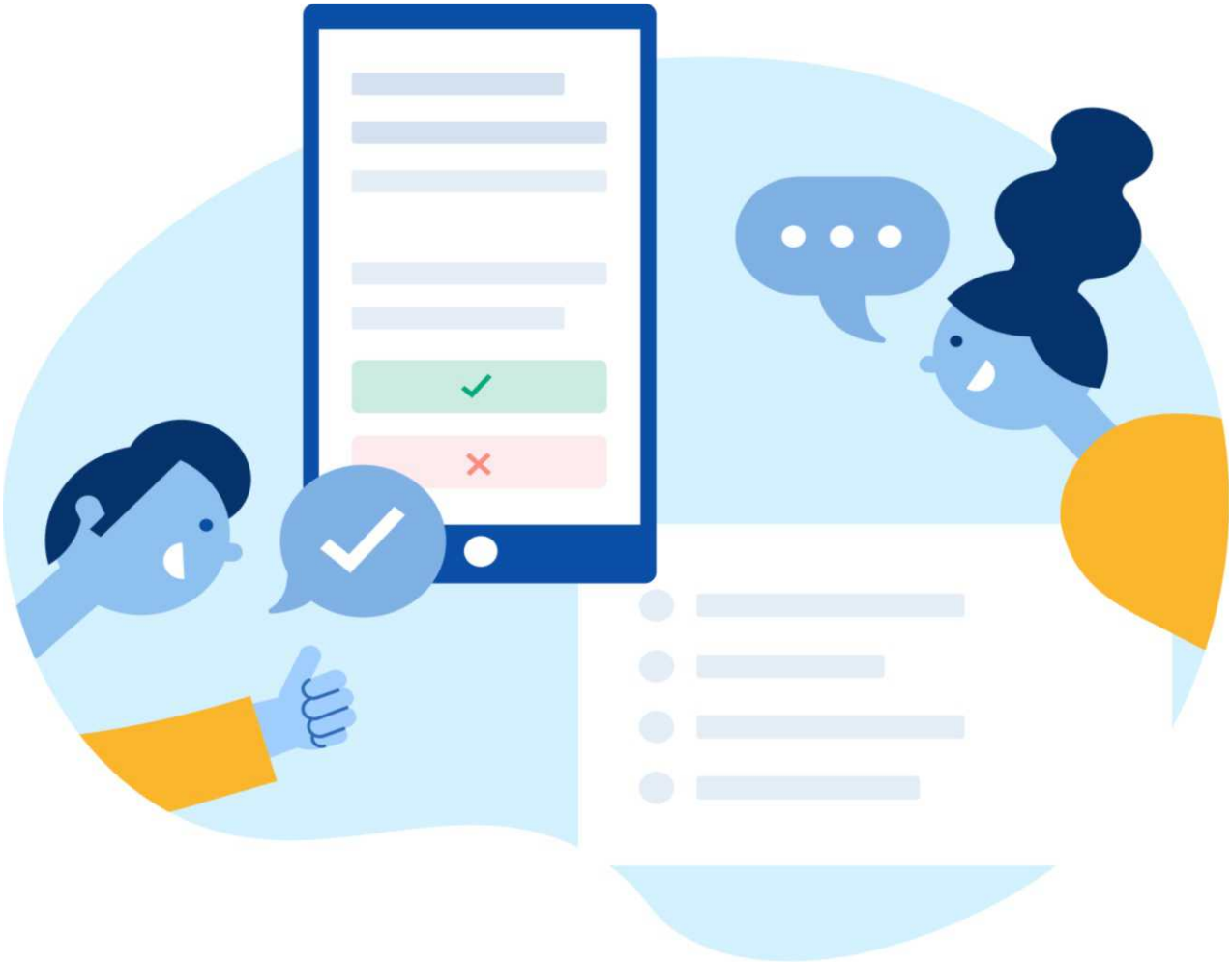
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Es Sønderhagen 6

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 4253

OBOS

Velkommen til årsmøte i Es Sønderhagen 6

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 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4253

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.

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. Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Sønderhagen 6

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Amund Tore Abelseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Elisabeth Holden Ringnes 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

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til ny tekst i vedtektene 4-4 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider

(1) Det er ikke tillat å bruke stikkontakt ved ladning, det må settes opp ladeboks.

En seksjonseier kan sette opp ladeboks på vegg på sin seksjon mot gjeldene betingelser: Hver seksjonseier må søke styre om å sette opp ladeboks før montering. I selve søknaden må det legges ved skisse som viser plassering på vegg, hvilket merke det er på ladeboksen, hvem den skal monteres av og FDV dokumentasjon. Dette for at styret skal ha oversikt over hva som blir installert. Styret ønsker at det framkommer av søknaden hvilken type ladeboks og hvem som skal installere den, før søknaden behandles.

Søknaden må godkjennes av styret. Med samtykke fra styre kan ladeboksen installeres.

Ladeboksen må være godkjent, hvis godkjennelsen trekkes tilbake må ladeboksen ikke benyttes, og demonteres med en gang.

Dette er en midlertidig løsning som varer på ubestemt tid, fram til sameiet har fått satt opp riktig infrastruktur. Ladeboksen må tas ned når sameiet har tilrettelagt trekkerør til p-plassen for seksjonseier. Kostander i forbindelse med dette vil bli lagt på den enkelte seksjonseier.

Mer info skal innhentes, før varig løsning kommer på plass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

I tillegg endres 5-1 (2) ny bokstav tilføres:

k) Vedlikehold av ladeboks er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Styrets innstilling
Det er ikke lov å lade el-bilene sine i ordinære stikkontakter i henhold til DSB sine retningslinjer.

Styret ønsker at denne saken godkjennes, for å ivareta brannvern og sikkerhet.

Forslag til vedtak
Godkjennes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.23
Selskapsnummer: 4253 **Selskapsnavn:** Es Sønderhagen 6

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

Amund Tore Abelseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisabeth Holden Ringnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Vedtektsendringer

Godkjennes

☐ For

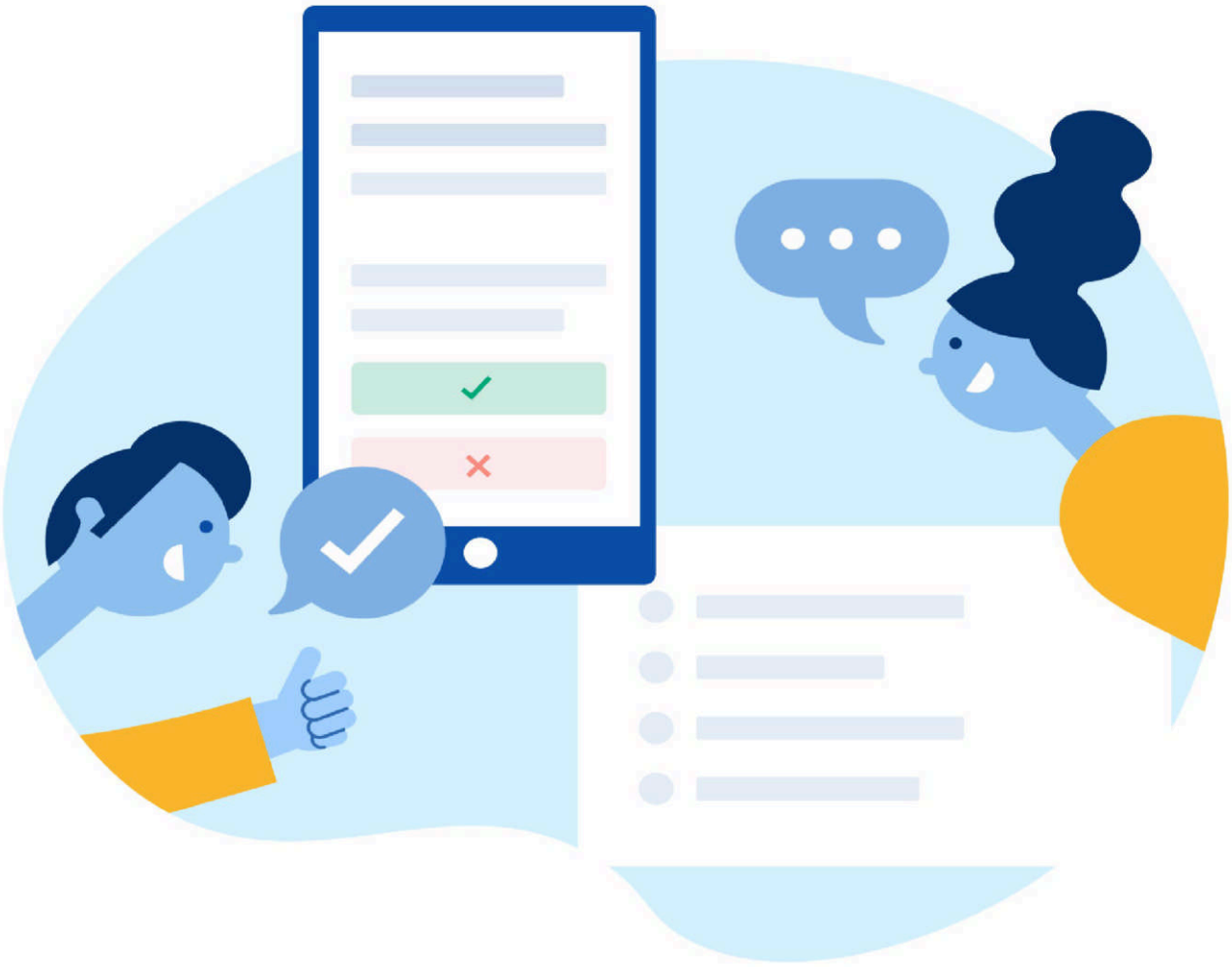
☐ Mot

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

**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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Es Sønderhagen 6

Digitalt årsmøte avholdes 4. desember - 7. desember 2023

Selskapsnummer: 4253

OBOS

Velkommen til årsmøte i Es Sønderhagen 6

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 4. desember kl. 09:00 og lukker 7. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4253

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.

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.

Annen informasjon

Vi styret beklager at vi måtte stoppe det forrige årsmøte.
Det var en kritisk feil i et av vedtakene som ville ha påvirket avstemmingen med dertil resultat. I forhåndsvisningen var det korrekt, men når dette skulle publiseres på Vibbo ble det meget feil.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Hvordan finansiere asfaltering av innkjørsel (tidligere informert på Vibbo 6.oktober)

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Sønderhagen 6

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Amund Abelseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Andreas Eriksen og Marcus Nybakken

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

Hvordan finansiere asfaltering av innkjørsel (tidligere informert på Vibbo 6.oktober)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av:

Andreas Eriksen, Marcus Nybakken, Gry Hermansen, Tonje Brenna, Camilla Gulbrandsen, Runar Dalsveen, Robert Adolfsen

Innledning for dette ekstraordinære årsmøte.
Tidliger i høst var innkjøringen meget dårlig, og styret anså at dette var et kritisk vedlikeholdspunkt. Det har blitt gjort mange forsøk på å få fikset denne innkjøringen uten hell. Det holdt i ca 1-1,5 mnd, og innkjøringen ble så ille at en bil fikk skader i front. Styret har blitt kontaktet av flere seksjonseiere at det må fikses, eventuelt asfalteres. På tidligere årsmøte ble vedtatt å asfaltere hele område, men kostnaden for dette kan ikke sameie ta i sin helhet per dags dato. I tillegg anser styre at en innkjøring som ikke er forsvarlig for enkelte sine biler er det viktig for styre å handle raskt. Styret anser dette så kritisk at det må asfalteres i nær fremtid.

Styret sendte ut en melding på Vibbo for å informere sameiet om dette, og hvordan sameiet skulle hente inn midler for dette via forhåndsfakturering.

Det ble belyst fra enkelte i sameiet at dette kunne kanskje finansieres på en annen måte, og kalle inn til et ekstraordinært årsmøte.

Under er meldingen styret sendte ut på Vibbo:

Styret har nå sett på sameiets økonomi og kommet frem til at vi må forhåndsfakturere samtlige boliger. Ingen unntak her. Vi venter på eksakt pris, men tar høyde for at asfaltering -kan- komme på 130 000kr - som sagt ikke fått eksakt pris. Dette deles da etter brøken: ca. kr4905 (80kvm) og ca. kr3680 (60kvm). Vi kommer tilbake med eksakt pris, så snart vi vet.

- Det sendes ut 1 faktura. Kontakt obos hvis fakturaen må deles opp. Styret order ikke med dette.

For å finansiere dette har det blitt fremmet alternativer fra sameiet på denne saken.

1. Forhåndsfakturering for å finansiere dette før kostnaden foreligger.
2. Lånefinansiere dette via å ta opp lån fra en finansinstitusjon.
3. Avvente til vi har nok oppsparte midler for å kunne finansiere dette.

De som fremmet dette ønsket også å vite hvor lang tid det vil ta hvis vi skal ta det på oppsparte midler eller forsvarlig egenkapital.
Før styret kan besvare dette må man se på hvilke fremtidige vedlikeholdsbehov sameiet vil få.
Styret har brukt tid på å se hva som må vedlikeholdes i fremtiden i forhold til levealder av det som vedlikeholdes.
Maling hvert ca 3-4 år (hus ble malt 2019, boder 2022 derav 3-4 år) pris per gang ca kr50 000,-
Dører/vinduer hvert ca 25 år med et estimat ca kr 2 712 000,-

Tak hvert ca 25 år med et estimat ca kr 1 445 000,-
Totalt på de kommende 19 år blir det ca kr4 497 500,- i vedlikeholdskostnad.
MERK: Dette er ikke en uttømmelig liste, det kan være mer, og det er kun et estimat ikke noen ekstakte beløp. Kun for å gi en oversikt på hva man kan forvente i fremtiden av vedlikeholdsbehov, og kostnad.
I utgangen av 2023 håper styret at vi har klart å spare kr40.000,- slik at vi har kr180.000 på sparekontoen.
Med forbehold om feil i estimat så har ikke sameiet råd til å ta asfalteringen over oppsparte midler nå eller i fremtiden siden vi allerede nå ligger etter med denne sparingen.

Se vedlegg for mere informasjon om lån, tilbud asfalt, kontantstrømanalyse, og vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forhåndsfakturering dette for å få fikset innkjøringen så fort som mulig for å ikke belåne sameiet unødvendig før det virkelig er behov for dette. Et lån vil innebære en større kostnad og da føre til nok en økning i felleskostnader. Bruk av oppsparte midler ser styret heller ikke som en mulig løsning.

Forslag til vedtak 1

Asfaltering av innkjørsel skjer ved forhåndsfakturering. (Merk dere det nye tilbudet fra Stange asfalt - se vedlegg. Kostnad per bolig blir da lavere enn tidligere antatt).

Forslag til vedtak 2

Asfaltering av innkjørsel skjer ved at sameiet tar opp et felles lån. Se vedlegg.

Forslag til vedtak 3

Asfaltering av innkjørsel avventes til sameiet har spart opp nok egenkapital til å kunne finansiere arbeidet med oppsparte midler. Dette står det skrevet om over her.

Vedlegg

1. Sameie.pdf
2. 2023-stangeasfalt-Tilbud1475.pdf
3. 2022-stangeasfalt-tilbud.JPG
4. 2023-20xx-vedlikeholdsplan.pdf
5. 2023-2024-likviditet.pdf

Informasjon om lån

Velg ukjent verdi:	Terminbeløp

Beløp

Lånebeløp:	130.000	kr
		kr

Diskonteringsdato:	09.10.2023	(dd.mm.yyyy)
Dato første forfall:	09.11.2023	(dd.mm.yyyy)
Dato for ev. bullet:		(dd.mm.yyyy) NB! Kun for næring.

Nedbetalingsprofil

Lånetype:	Annuitet	
Terminlengde:	**Månedlig**	
Løpetid:	5 år	0 mnd
Avdr. fri periode (i løpetid):	0 år	0 mnd

Effektiv rente:	9,50 %	
Beregnet løpetid:	5 år	0 mnd

Satser/gebyrer

Nominell rente:		7,45 %	%
Termingebyr:	kr	50	kr
Etableringsgebyr:	kr	1.750	kr
Depotgebyr:	kr	800	kr
Tinglysningsgebyr:			kr

Dato siste betaling:	09.10.2028

Betalingsplan (kr)

	Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter
1	09.11.2023	2.652	1.788	814
2	09.12.2023	2.652	1.817	785
3	09.01.2024	2.652	1.802	800
4	09.02.2024	2.652	1.816	786
5	09.03.2024	2.652	1.877	725
6	09.04.2024	2.652	1.839	763
7	09.05.2024	2.652	1.875	727
8	09.06.2024	2.652	1.862	739
9	09.07.2024	2.652	1.898	704
10	09.08.2024	2.652	1.886	716
11	09.09.2024	2.652	1.898	704
12	09.10.2024	2.652	1.932	670
13	09.11.2024	2.652	1.922	680
14	09.12.2024	2.652	1.956	646
15	09.01.2025	2.652	1.947	655
16	09.02.2025	2.652	1.957	645
17	09.03.2025	2.652	2.031	571
18	09.04.2025	2.652	1.982	619
19	09.05.2025	2.652	2.015	587
20	09.06.2025	2.652	2.008	594
21	09.07.2025	2.652	2.039	563
22	09.08.2025	2.652	2.033	569
23	09.09.2025	2.652	2.046	556
24	09.10.2025	2.652	2.077	525
25	09.11.2025	2.652	2.072	530
26	09.12.2025	2.652	2.102	500
27	09.01.2026	2.652	2.099	503
28	09.02.2026	2.652	2.112	490
29	09.03.2026	2.652	2.171	430
30	09.04.2026	2.652	2.139	463
31	09.05.2026	2.652	2.167	435
32	09.06.2026	2.652	2.166	436
33	09.07.2026	2.652	2.194	408
34	09.08.2026	2.652	2.194	408
35	09.09.2026	2.652	2.208	394
36	09.10.2026	2.652	2.234	368
	Forts.	....	....	....
Siste	09.10.2028	2.643	2.577	16

Oversikt per år

År	Sum terminbeløp	Avdrag	Renter	Restsaldo per 31. des. (eks. renter)
2023	5.304	3.605	1.599	126.395
2024	31.822	22.563	8.659	103.832
2025	31.822	24.309	6.913	79.523
2026	31.822	26.181	5.041	53.342
2027	31.822	28.199	3.023	25.143
2028	26.510	25.143	867	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
2038	-	-	-	-
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	-	-	-	-
2042	-	-	-	-
2043	-	-	-	-
2044	-	-	-	-
2045	-	-	-	-
2046	-	-	-	-
2047	-	-	-	-
2048	-	-	-	-
2049	-	-	-	-
2050	-	-	-	-
2051	-	-	-	-
2052	-	-	-	-
2028				
Sum	159.102	130.000	26.102	

Sum termingebyr	3.000
Sum alle gebyr	5.550

Dokumentet er generert av Anders Pettersen Bleken, 09.10.2023 08:09:14

STANGE ASFALT A/S
ASFALT - FRESING - VEIVEDLIKEHOLD

Stange Asfalt AS
Uthusvegen 5,
2335 Stange, Norge

Foretaksregisteret:
NO 922724164 MVA

Telefon: 977 66 477
E-post: post@stangeasfalt.no
Web: www.stangeasfalt.no

Elisabeth Holden Ringnes
Myrvangvegen 45 D
2335 Stange
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 1475
Tilbudsdato: 12.10.2023
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Krister Wangen
Kundenr: 30885
Side: 1

Gyldig t.o.m:

Prosjekt: ,
Deres ref: , Asfaltering Myrvangvegen 29-51D, Stange

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Rigg gravemaskin	1	stk	3,500.00		25%	3,500.00
Asfaltsaging 0-10m	1	stk	1,500.00		25%	1,500.00
Timearbeid gravemaskin + lastebil/hjelpemann	2.5	t	2,300.00		25%	5,750.00
Deponi gravemasser	4	Tonn	70.00		25%	280.00
Finavretting m/subbus 0-50mm	85	m2	120.00		25%	10,200.00
Asfaltering AGB11, 50mm	85	m2	375.00		25%	31,875.00

Pris er med forbehold om: Gravbare masser, at ikke masseutbytte ikke er nødvendig, fjell, isolasjon, kabler, forurensede masser og annet uforutsett under bakkenivå. Løsning krever godkjenning fra kommunen.
Vi har fått ett muntlig ok.

Sum eks. MVA	53,105.00
25% mva av 53,105.00	13,276.25
Beløp NOK	**66,381.25**

Prisene er gitt pr anbud/tilbudsbrevets dato (ref. Lev.betingelser pkt 10) og Stange Asfalt's lev.betingelser.
Alle arealer og mengder er regnet anslagsvis og vil bli avregnet etter faktisk oppmålte mengder og arealer.
Det kommer pristillegg for håndlegging og justering av sluk/kummer.
Prisene forutsetter at lastebiler kan tippe asfalt rett i utlegger på leggeareal med minste leggebredde 2,5 m.
Det forutsettes at eventuelle rekkverk settes etter asfaltering dersom det skal være asfalt rundt stolper.
Prisene inkluderer ikke fresing, trafikkavvikling, herunder trafikkdirigering og skilting.

Vi håper dere finner pristilbudet av interesse og hører gjerne fra dere.
Svar mottas på tlf: 950 64 405
Eller på e-post: thomas@stangeasfalt.no

Med Vennlig Hilsen

Thomas Nordli Bronkebakken
Anleggsleder

STANGE ASFALT A/S
ASFALT - FRESING - VEIVEDLIKEHOLD

Stange Asfalt AS
Uthusvegen 5,
2335 Stange, Norge

Foretaksregisteret:
NO 922724164 MVA

Telefon: 977 66 477
E-post: post@stangeasfalt.no
Web: www.stangeasfalt.no

Elisabeth Holden Ringnes
Myrvangvegen 45 D
2335 Stange
Norge

TILBUD

Tilbudsnr: 1475
Tilbudsdato: 12.10.2023
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Krister Wangen
Kundenr: 30885
Side: 2

Gyldig t.o.m:

Prosjekt: ,
Deres ref: , Asfaltering Myrvangvegen 29-51D, Stange

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP

GENERELLE LEVERINGSBETINGELSER FOR ASFALTERINGSARBEIDER

1. **Formål**
   Denne avtale regulerer betingelser ved utførelse av asfalteringsarbeider. Disse leveringsbetingelser gjelder foran andre dokumenter.

2. **Klargjøring**
   Området som skal asfalteres må være ryddet og klart før asfaltering. Hvis ikke faktureres ventetid/tillegg. Hvis det medfører at jobben ikke kan utføres og vi må flytte på annen jobb faktureres også rigg.

3. **Oppstart/Sesong**
   Jobben forutsettes utført på 1 stk. rigg av maskiner/asfaltlag ellers kommer det ekstra rigg pr gang i tillegg.
   Prisene er basert på normalarbeidstid, ønskes jobben utført utenfor denne så kommer det pristillegg for dette. (Avtales pr jobb)
   Arbeidene forutsettes utført innenfor normal asfalteringssesong 01.05-01.11.
   Garanti/ansvar gjelder ikke hvis kunde ønsker arbeid gjort utenfor sesong eller når været ikke er tilfredsstillende (+5 grader og tørt)

4. **Forarbeid**
   Dersom oppretting ikke er tatt med i tilbudet må underlaget på forhånd være tilstrekkelig komprimert med den jevnhet (5mm) og fall (min 2%) som er foreskrevet. Dersom området er prosjektert med mindre fall enn 2% tar ikke Stange Asfalt AS ansvaret for evnt. vannansamlinger på det ferdige dekket. På veger og plasser beskrevet med ett lags asfaltdekke kan ikke krav til slitelagsdekker benyttes ref HBN200. Merforbruk av masse som skyldes mangelfull oppretting og/eller manglende bæredyktighet i underlaget kommer i tillegg. Oppdragsgiver sørger for at ugress fjernes. Stange Asfalt AS har ikke ansvar for gjennomvekst av ugress eller lignende. Der det ikke er utført masse utskifting står vi ikke til ansvar ved eventuelle setningsskader eller teleproblematikk i etterkant som følge av dette. Der hvor vi har priset og leverer finavretting med grus så er ikke vanning inklusive i dette. Der hvor det er asfaltering helt inntil byggverk så må oppdragsgiver dekke til konstruksjoner og åpne porter da det kan komme småsprut av asfalt fra komprimerings utstyr. Hvis ikke kan det ikke komprimeres helt inntil konstruksjoner og ansvaret for opplysning om dette påligger oppdragsgiver. Vi tar ikke ansvaret for kummer og sluk som på forhånd ikke er rengjorte før asfaltering.

5. **Merforbruk av asfaltmasse**
   Merforbruk av asfaltmasse som følge av mangelfull oppretting og/eller manglende bæredyktighet i underlaget, kommer som tillegg i prisen.

6. **Ugressdrepende middel**
   Ugressdrepende middel må – hvor nødvendig – være påført på forhånd, da Stange Asfalt AS fraskriver seg dette ansvaret. Gjennomvekst og lignende er ikke Stange Asfalt as sitt ansvar.

7. **Oppdeling av oppdraget**
   Hvis ikke annet fremgår av tilbudet/befaringen, er det regnet med at arbeidet blir utført i en omgang. Likeså forutsettes det å bli i den størrelsesorden som angitt i tilbudet/befaringen. Uforutsett avbrudd vil føre til at ekstra utgifter (med tilrigging o.l.) blir belastet oppdragsgiver.

8. **Oppmåling/sluttoppgjør**
   De mengder som legges til grunn for tilbudet er anslåtte mengder dersom ikke annet er angitt. Enhetsprisene forutsetter at arbeidsomfanget blir i den størrelsesorden tilbudet angir. Oppmåling og overtakelse foretas av partene i fellesskap etter at arbeidet er avsluttet. Oppdragsgiveren må ved arbeidets slutt – sluttbefaring – fremkomme med mulige innsigelser eller reklamasjoner, ellers anses så vel arealet som arbeidet godkjent. Med mindre annet er skriftlig avtalt er det de oppmålte faktiske utlagte areal, faktiske mengder i tonn som gir grunnlag for sluttoppgjøret. Oppmåling foretas av Stange Asfalt as, ved uenighet så foretas en felles oppmåling med kunde. Teoretiske oppmålinger/eller innmåling med stikningsingenør o.l. som Stange Asfalt as ikke har godkjent at kan brukes i felleskap før oppstart av arbeidene godtas ikke. Ved mangler har Stange Asfalt as valget mellom å avhjelpe mangelen eller gi prisavslag. Retten til å påberope mangel faller bort dersom leveransen blir forandret eller reparert av andre uten Stange Asfalt as sitt samtykke.

9. **Ansvar**
   Stange Asfalt as overtar intet ansvar for skader eller setninger i dekket som skyldes utilstrekkelig bæredyktighet i underlaget, og/eller uforsvarlig bruk av dekket.
   Arbeider forlangt utført av kunde når vær eller sesong gjør at det ikke er forsvarlig så gjelder ikke garanti. (se punkt3)

10. **Priser og betingelser**
    Tilbudet er gitt på basis av de på anbudsdagen gjeldende priser og betingelser. Prisendringer for bitumen og olje vil bli regnet etter prisene på leveringsdagen. Stange Asfalt AS forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering dersom det blir ansett som nødvendig. Før arbeidet blir igangsatt kan det kreves bankgaranti (eller tilsvarende) som sikkerhet for betaling.

11. **Betaling**
    Etter avtale eller se faktura. Ved sen betaling svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fastsatt i norsk lov. Reklamasjon på faktura må skje skriftlig innen 10 dager etter fakturadato.

12. **Reklamasjonsfrist**
    Reklamasjoner rettet mot mangler ved arbeidet må fremsettes innen 1 år som er garantitiden. Reklamasjoner skal varsles uten ugrunnet opphold etter at oppdragsgiver ble kjent med forholdet.

13. **Tvister**

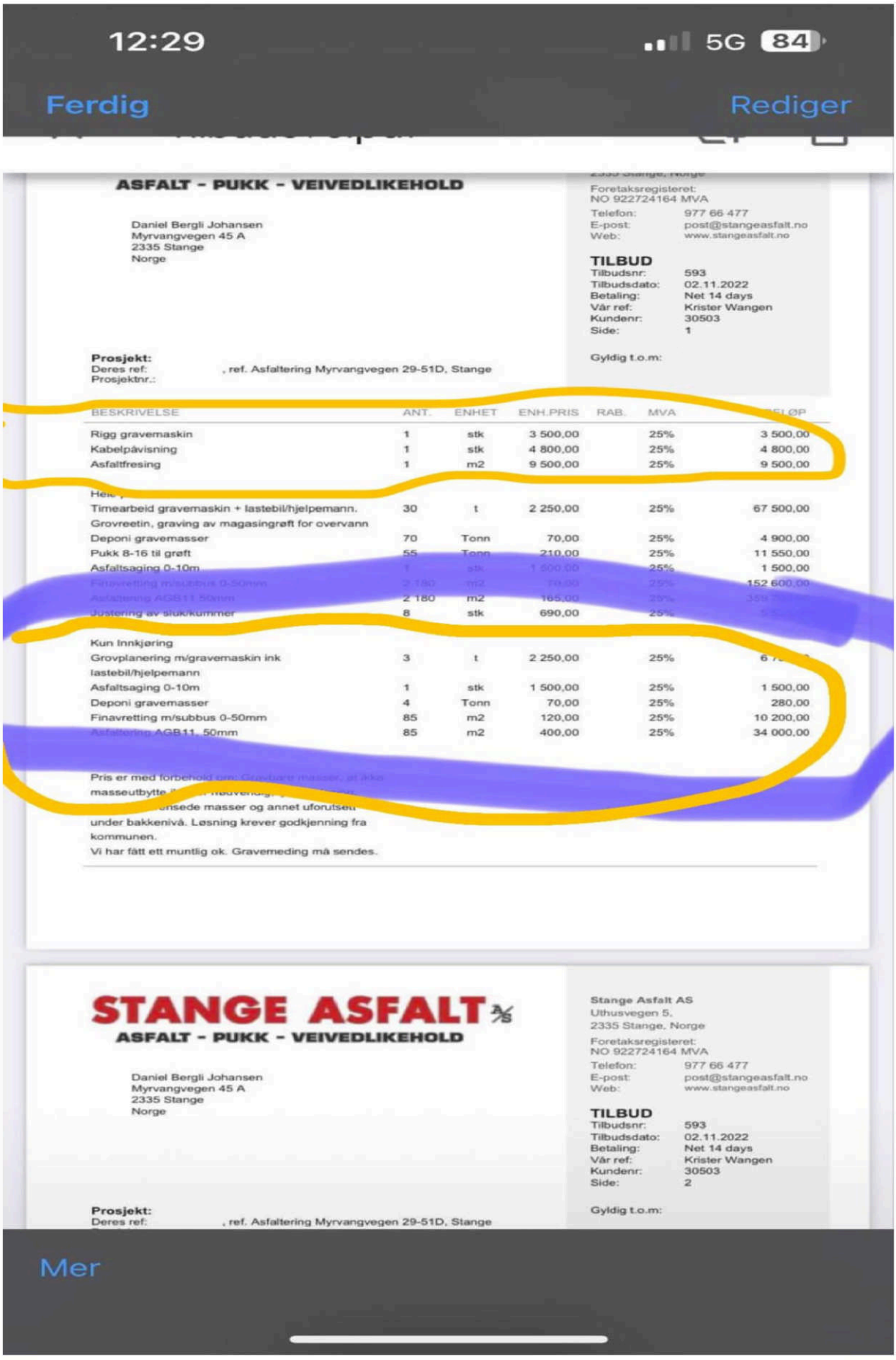
Enhver tvist etter denne avtale skal søkes løst gjennom forhandlinger. Kunden kan ikke holde tilbake mer enn omtvistet beløp. Fører forhandlinger ikke frem, skal tvisten løses etter bestemmelsene om voldgift i tvistemålslovens kapittel 32, så fremt partene ikke enes om annet.

14. **Gyldighet**

Hvis ikke annet er skriftlig avtalt gjelder ovennevnte leveringsbetingelser foran NS standard.

Adresse: Uthusvegen 5, 2335 Stange - Telefon: 977 66 477
E-post: post@stangeasfalt.no - Hjemmeside: www.stangeasfalt.no - Org.nr.: 922 724 164 MVA

Vedlegg 3 til sak 4. Hvordan finansiere asfaltering av innkjørsel (tidligere informert på Vibbo 6.oktober)



Vedtektene til sameiet Sønderhagen 6 i punkt 5-1, og 5-2 beskriver hvem som er ansvarlig.
Punkt 5-2 beskriver hva som er sameiets ansvar, og ikke den enkelte sjeksjonseier.
Denne planen er hovedsakelig kun for bygningene, og ikke parkeringsområder
fellesarealer, etc.
Her er det satt opp hva som bør gjøres og i hvilket år.
Vedlikehold av bygningsmasse bør planlegges for 25 års perspektiv.
Under kommer det 4 hovedpunkter, merk denne listen er ikke utømmelig.

1 Maling må gjøres hvert 7 år
2 Tak må kanskje byttes etter 25 år
3 Vinduer har ca 25 års levetid'
4 Dører har ca 25 års levetid

Hvorfor bør det settes av midler for fremtidige vedlikeholdskostnader
Det signaliserer om en god og sabil økonomi.
Sjeksjonene er letter å få solgt i fremtiden mtp at dette blir et tema
ved salg av bolig.

Merk: Priser er et esimat (søk på google) og ikke noe endelige priser.

TAK

Pris per kv bytte tak per 26/10-2023 søkt på google		
Minste pris ca	kr	600,00
Høyeste	kr	1 600,00
Velger	kr	1 000,00

Kvadratmer bygningsmasse

	Bygning	Tak inngang	Ant	Sum kv
80kv	40,00	7,50	13,00	617,50
60kv	30,00	6,00	18,00	648,00
Boder				180,00
Totalt			kvm	1 445,50

Dører/vinduer/balkongdør						
Vinduer /Dører						
	Ant leil	2etg ant vind'	Pris ca	1etg ant vind	Dør	Balkongdør
80kv	13	4		3	1	1
60kv	18	2		1	1	1

2etg	Pris vinduer		
80kv	30 000,00	13	390 000,00
60kv	20 000,00	18	360 000,00
1etg	pris vinduer		
80kv	25 000,00	13	325 000,00
60kv	10 000,00	18	180 000,00
Dører	pris dør		
80kv	7 000,00	13	91 000,00
60kv	7 000,00	18	126 000,00
Balkongdør	Pris balk		
80kv	40 000,00	13	520 000,00
60kv	40 000,00	18	720 000,00
Totalt estimert			2 712 000,00

AGA	14,1 %	
Prisstigning/økning i priser	5 %	2024
Økning i felleskost	7 %	

AGA %	14,1 %											
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
IB	197 886,28	172 773,03	220 289,22	171 206,53	158 593,27	152 949,46	163 866,77	150 238,32	119 585,46	128 541,62	145 713,12	201 430,12
Inntekter	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	61 417,00	61 417,00	61 417,00	61 417,00
Kostnader												
AGA					- 8 460,00		- 1 015,20					
Honorar/Lønn			- 60 000,00		- 7 200,00							
Foretningsførerhonorar	- 13 799,63			- 13 799,63			- 13 799,63			- 13 142,50		
Obos honorar												
Tv-internett			- 49 098,88			- 49 098,88			- 46 760,84			- 46 760,84
Renovasjon	- 26 673,15			- 26 673,15			- 26 673,15			- 25 403,00		
Forsikring	- 32 156,67			- 32 156,67			- 32 156,67					
Snøbryting	- 12 500,00	- 12 500,00										- 12 500,00
Vedlikehold p-plass								- 6 844,00				
Strøm	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00
Div kostnader	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00
					- 50 000,00							
	172 773,03	220 289,22	171 206,53	158 593,27	152 949,46	163 866,77	150 238,32	203 410,51	128 541,62	145 713,12	201 430,12	197 886,28

-96470

AGA	14,1 %											
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
IB	197 886,28	108 459,70	155 975,89	106 893,19	126 436,61	100 792,80	111 710,11	130 238,32	183 410,51	194 327,82	213 871,23	273 887,42
Inntekter	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19	65 716,19
Kostnader												
AGA					- 8 460,00		- 1 015,20					
Honorar/Lønn			- 60 000,00		- 7 200,00							
Foretningsførerhonorar	- 13 799,63			- 13 799,63			- 13 799,63			- 13 799,63		
Obos honorar												
Tv-internett			- 49 098,88			- 49 098,88			- 49 098,88			- 49 098,88
Renovasjon	- 26 673,15			- 26 673,15			- 26 673,15			- 26 673,15		
Forsikring	- 96 470,00											
Snøbryting	- 12 500,00	- 12 500,00										- 12 500,00
Vedlikehold p-plass								- 6 844,00				
Strøm	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00	- 700,00
Div kostnader	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00	- 5 000,00
					- 70 000,00							
	108 459,70	155 975,89	106 893,19	126 436,61	100 792,80	111 710,11	130 238,32	183 410,51	194 327,82	213 871,23	273 887,42	272 304,73

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 4.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.12.23
Selskapsnummer: 4253 **Selskapsnavn:** Es Sønderhagen 6

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

Amund Abelseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Eriksen og Marcus Nybakken

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Hvordan finansiere asfaltering av innkjørsel (tidligere informert på Vibbo 6.oktober)

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Asfaltering av innkjørsel skjer ved forhåndsfakturering. (Merk dere det nye tilbudet fra Stange asfalt - se vedlegg. Kostnad per bolig blir da lavere enn tidligere antatt).
- ☐ Asfaltering av innkjørsel skjer ved at sameiet tar opp et felles lån. Se vedlegg.
- ☐ Asfaltering av innkjørsel avventes til sameiet har spart opp nok egenkapital til å kunne finansiere arbeidet med oppsparte midler. Dette står det skrevet om over her.

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

**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.

[Skriv her]

Arkiv

SAKNR: 17/174-1

Vedtekter
for
Sønderhagen 6 (B2-B3)Boligsameie

Fastsettes ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiets navn er Sønderhagen 6 (B2-B3) Boligsameie.
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr ....., bnr ..... i Stange kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 31 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal, eksklusiv balkong og terrasser

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Det medfølger 1 utvendig bod til hver leilighet. Plassering er vist på utenomhusplan.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

[Skriv her]

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til Tv/Bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

[Skriv her]

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta

med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Megleroppgjør AS

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

OBOS Eiendomsmeglere AS, onr. 977040949, samtykker med dette til seksjonering av gnr. 96 bnr. 264 i Stange Kommune.

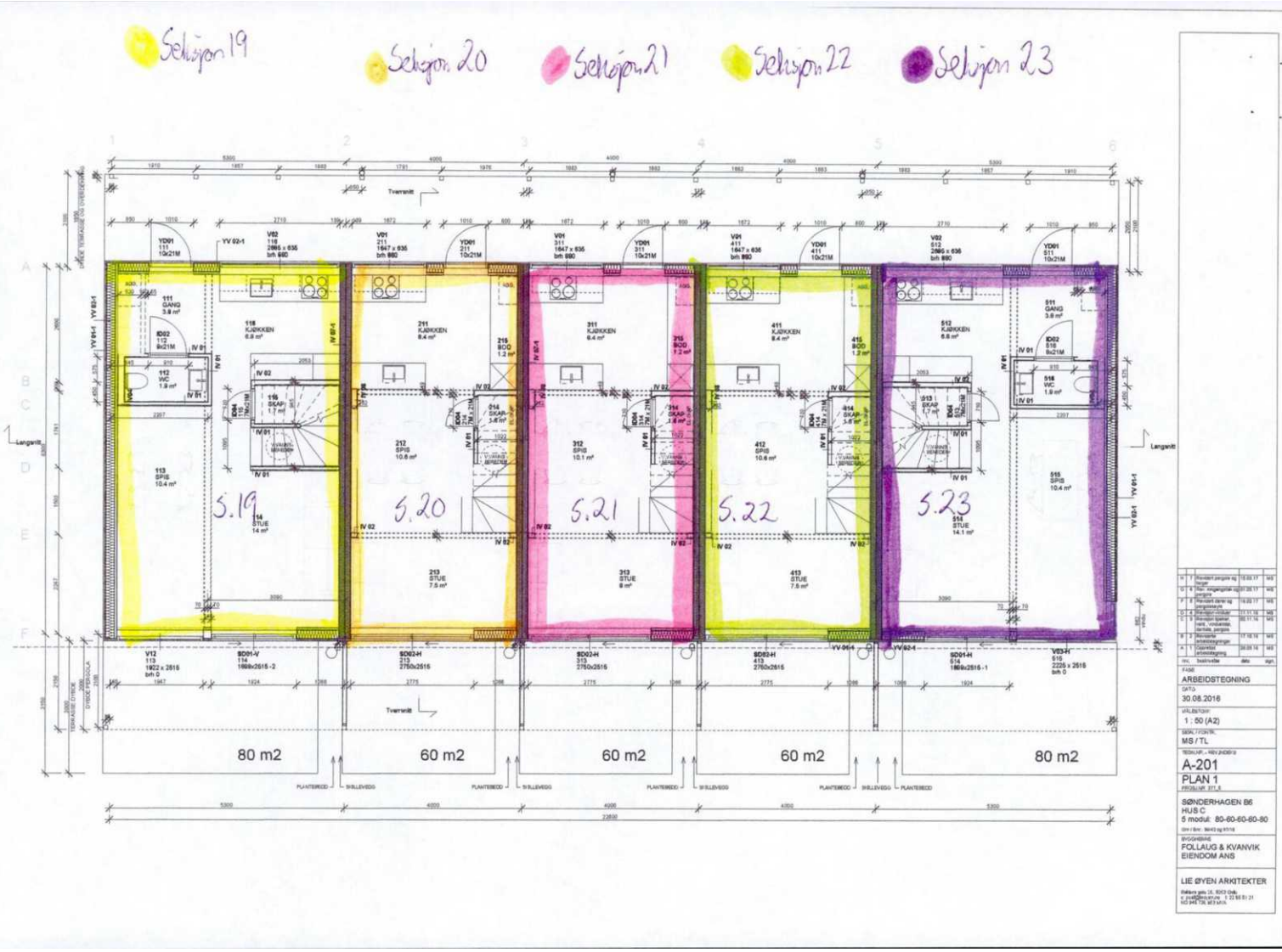
Samtykket gis en gyldighet på 6 måneder.

Oslo 10.05.2017

For OBOS Eiendomsmeglere AS v/Megleroppgjør AS (etter fullmakt)

.....

Randi L. Gjærum
Oppgjørsmedarbeider



H	1	Revidert pergola og fasader	18.03.17	MS
G	1	Tilpr. inngangsparti pergola	07.03.17	MS
F	2	Revidert dører og pergolaskyte	14.02.17	MS
E	2	Revidert vinduer	01.11.16	MS
D	1	Revidert fjellmur, nedg. vindusbrønn, dørhøyde, pergola	20.10.16	MS
C	2	Revisjon arbeidstegninger	17.10.16	MS
B	1	Revidert arbeidstegning	28.09.16	MS
A	1	Tilpasset arbeidstegning	08.09.16	MS
rev.		beskrivelse	dato	sign.

FASE
ARBEIDSTEGNING

DATO
30.08.2016

MÅLESTOKK
1 : 50 (A2)

SIGN. / TEGN.TIL
MS / TL

TEGNUNR. – REV.INDEKS
A-201
PLAN 1

PROSJEKT
SØNDERHAGEN B6
HUS C
5 modul: 80-60-60-60-80

GNR / BNR: 36/43 og 97/18

BYGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Ridabru gate 2A, 0663 Oslo
e_post@lieoyen.no | t: 22 56 81 21
NO 948 726 363 MVA

V E D T E K T E R
for
Eierseksjonssameiet Sønderhagen 6, org. nr. 919 828 846

i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65
Endret 08.03.23
Endret 17.04.23

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet (Endret på årsmøte 18. mars 2022).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sønderhagen 6. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. mai 2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1)Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, bnr. 264 i STANGEkommune.

(2)Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består aven sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1)Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkenfremgår av seksjoneringssøknaden.

(2)Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1)Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Begrenset eierskap for juridiske personer.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet disponerer 31 parkeringsplasser.
Parkeringsplassene reguleres av lov om eierseksjoner §25, §25a og §26.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplasser kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Leietaker må ha tilhørighet i sameiet. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass. Dette gjelder for eksempel kostnader til: • snørydding/feiing • rengjøring av garasjekjeller • reparasjon av garasjeport • forsikring • strøm • kjøre- og adkomstarealer • tekniske anlegg • andre kostnader

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er ikke tillat å bruke stikkontakt ved ladning, det må settes opp ladeboks.

En seksjonseier kan sette opp ladeboks på vegg på sin seksjon mot gjeldene betingelser: Hver seksjonseier må søke styre om å sette opp ladeboks før montering. I selve søknaden må det legges ved skisse som viser plassering på vegg, hvilket merke det er på ladeboksen, hvem den skal monteres av og FDV dokumentasjon. Dette for at styret skal ha oversikt over hva som blir installert. Styret ønsker at det framkommer av søknaden hvilken type ladeboks og hvem som skal installere den, før søknaden behandles.

Søknaden må godkjennes av styret. Med samtykke fra styre kan ladeboksen installeres.

Ladeboksen må være godkjent, hvis godkjennelsen trekkes tilbake må ladeboksen ikke benyttes, og demonteres med en gang.

Dette er en midlertidig løsning som varer på ubestemt tid, fram til sameiet har fått satt opp riktig infrastruktur. Ladeboksen må tas ned når sameiet har tilrettelagt trekkerør til p-plassen for seksjonseier. Kostander i forbindelse med dette vil bli lagt på den enkelte seksjonseier.

Mer info skal innhentes, før varig løsning kommer på plass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne / prioritert ladning

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-6 Kostnader ved bytte av parkeringsplass Som hovedregel er et etablert ladepunkt permanent når det først er satt opp og følger som hovedregel seksjonen. Dersom det blir behov for utskifting, f lytting eller oppgradering av ladeboksen bærer seksjonseier som eier ladeboksen kostnaden, uavhengig av årsak. Det kan søkes styret om å bytte parkeringsplass, verdien av eventuelle ladebokser skal da avregnes mellom partene slik at verdien settes lik kostnaden for etablering av nytt tilsvarende ladepunkt med fradrag for slitasje og elde. Sameiet er ikke part i det økonomiske ved bytte av parkeringsplass og det skal være økonomisk enighet før styret godkjenner søknad om bytte.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Vedlikeholdet av varmepumpene er den enkelte seksjonseiers ansvar

k) Vedlikehold av ladeboks er den enkelte seksjonseiers ansvar.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. I de tilfeller hvor en eller flere andelseiere har skade som dekkes via borettslagets forsikringsordning, holdes den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker. Når en slik skade må dekkes av lagets forsikring, er andelseieren økonomisk ansvarlig for egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til. I de tilfeller hvor forsikrings erstatningen utbetales gjennom borettslaget, betaler ikke borettslaget ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnadene) fordeles på sameiene etter sameiebrøken. Kostnader til TV/Bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SØNDERHAGEN 6 BOLIGSAMEIE

Dato: 1.8.2017

1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Sønderhagen 6 Boligsameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Endringer av husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameiet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

3. BRUKSOVERLATING

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Sønderhagen 6 Boligsameie.

4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 22 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser bør unngås. Tørking av tøy på terrasser/plattinger bør skje uten at det er til sjenanse.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Større utvendige monteringer som f.eks. markiser, levegger o.l. skal først avklares med styret for å sikre helhetlig utseende på bygningsmassen. Det er ikke tillatt med partytelt (permanent løsning) eller lignende på terrassene.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

6. SØPPELHÅNDTERING

Sameiet har egne søppelbeholdere hvor beboerne skal kaste sortert husholdningsavfall. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbeholderne. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Stange kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget avfall på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt og posene skal kastes opp i riktig søppelbeholder. Beboerne har et felles ansvar for å sette ut søppelkassene når disse skal tømmes, og settes tilbake etter tømming.

7. FELLESOMRÅDER

Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander (eks. sykler, leker, sportsutstyr) på fellesområder som er til sjenanse eller hinder for alminnelig ferdsel. Disse må enten tas med inn i egen leilighet eller plasseres i utvendig bod. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger er ikke tillatt. Sameiet disponerer eget friområde med plass til ballspill.

Den enkelte seksjonseier har mulighet for å opparbeide fellesområdet som naturlig tilfaller den enkelte seksjon, men dette må skje med styrets samtykke.

8. PARKERINGSPLASSER

1. All kjøring på parkeringsplassen må være forsiktig og hensynsfull.

2. Farten skal være lav.

3. Feilparkerte biler blir fjernet *uten forvarsel* for bileiers regning.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.05.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	80/2120	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/264, 96/264/0/1, 96/264/0/2, 96/264/0/3, 96/264/0/4, 96/264/0/5, 96/264/0/6, 96/264/0/7, 96/264/0/8, 96/264/0/9, 96/264/0/10, 96/264/0/11, 96/264/0/12, 96/264/0/13, 96/264/0/14, 96/264/0/15, 96/264/0/16, 96/264/0/17, 96/264/0/18, 96/264/0/19, 96/264/0/20, 96/264/0/21, 96/264/0/22, 96/264/0/23, 96/264/0/24, 96/264/0/25, 96/264/0/26, 96/264/0/27, 96/264/0/28, 96/264/0/29, 96/264/0/30, 96/264/0/31
Seksjonering Seksjonering	29.03.2017 18.05.2017	17/1714 68/2017	Tinglyst 23.05.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HENRIKSEN JOAKIM HANSEN F110695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Myrvangvegen 47E 2335 2335 STANGE	Bosatt (B)
GRINNHAUG SEVA CORNELIA F261097*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Myrvangvegen 47E 2335 2335 STANGE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvangvegen 47E	H0101	96/264/0/23	80	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Myrvangvegen 47 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2335 STANGE	Kirkesogn	03010301 Stange
Grunnkrets	212 Navneberget	Tettsted	1052 Stange
Valgkrets	2 Stange		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300562200		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	03.06.2022

1: Bygning 300562200: Rekkehus (131), Ferdigattest 03.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	80
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	66
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.06.2016	08.06.2016
Igangsettingstillatelse	22.02.2017	22.02.2017
Midlertidig brukstillatelse	22.12.2017	22.12.2017
Ferdigattest	03.06.2022	07.06.2022
Endre bygningsdata	07.06.2022	07.06.2022
Endre bygningsdata	07.06.2022	07.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvangvegen 47E	H0101	96/264/0/23	80	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/264

Bruksnavn		Beregnet areal	9239.6
Etablert dato	12.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6732940.9	620714.98		Ja	9239.6	

Stange kommune	**Ferdigattest** **16/1897-53** Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10
Ansvarlig søker LIE ØYEN ARKITEKTER AS Balders gate 26, 0263 OSLO	Tiltakshaver Follaug & Kvanvik Eiendom ANS Storgata 33, 2335 STANGE

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr
Myrvangvegen 29-63 (kun oddetall)	96/42 og 96/264

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art	Bygningsnummer:
Rekkehus med tilhørende boder og carporter	300652165 -166 -167 -171 -174 -176 -177 -180-181 -182 -184 -186 -187 -188 -189 -192 -193 -194 -195 -196 -198 -199 -200 -202 -203 -204 -205 -206 -207 -208 -209 -210 -211 -212 -214 -217 -218 -220 -229 -221 -224 -226 -227 -230 -231 -232 -233 -235 -237 -238 -240 -241 -243 og 244 med tilhørende boder og carporter

Vedtaket fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Stange kommune, Bygg- og oppmåling	02.06.2016 og 16.05.2019	16/180 og 19/122

Merknader

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

Antall pipeløp: Et pipeløp pr. boenhet
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Elektriske varmekabler, Elektriske panelovner og kamin/ovn/peis

Tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning og bruksenhet blir merket med adressenummer og eventuelt adressemerke før denne tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57.

Underskrift

Sted	Dato	
Stange	03.06.2022	Silva Marie Eikaas Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi sendt til

Lie Øyen Arkitekter AS, Balders gate 26, 0263 OSLO
Kommunalteknikk
Eiendomsskattekontoret
Hedmarken Brannvesen
Stange Energi Nett
Sirkula IKS



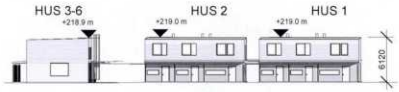
FASADE VEST B2-B4

1 : 500



FASADE ØST B2-B3

1 : 500



FASADE NORD B2

1 : 500



FASADE ØST B4

1 : 500

Sak

180/2016

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
10.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 500 (A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-102

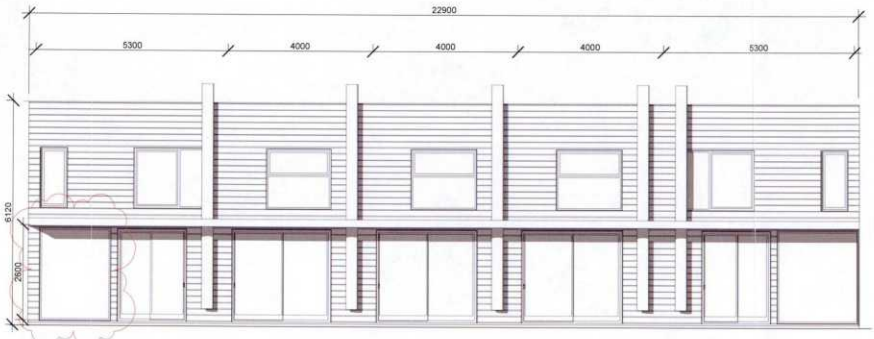
SITUASJONSOPPRISS

PROSJ.NR 377_5

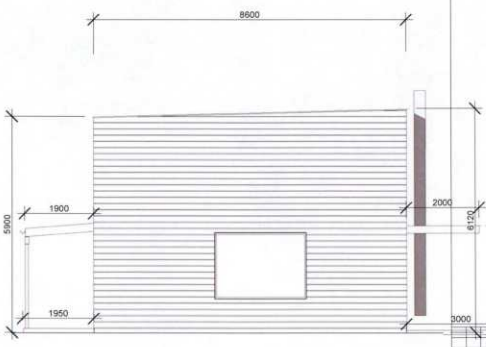
SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER



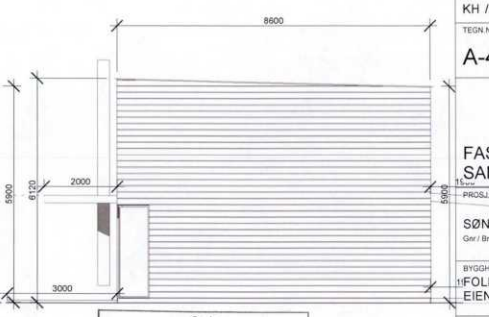
Sør 1/100
1 : 100



Vest 1/100
1 : 100



Nord 1/100
1 : 100



Øst 1 /100
1 : 100

Sak
180/2016 EKSEMPELHUS 3
Plan-, bygg- og oppmalingsavdelingen

rev.	beskrivelse	dato	sign.
TL 1	NYTT VINDU	30.05.16	KH

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100A3)

SIGN. / KONTR.
KH / PH

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-400

FASADER SAMLET

PROSJ.NR. 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e_post@lieoyen.no t. 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA



EKSEMPELHUS 3

Sak
180/2016
Plan-, bygg- og oppmalingsavdelingen

rev.	beskrivelse	dato	sign.
TL	1	NYTT VINDU	30.05.16	KH

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-201

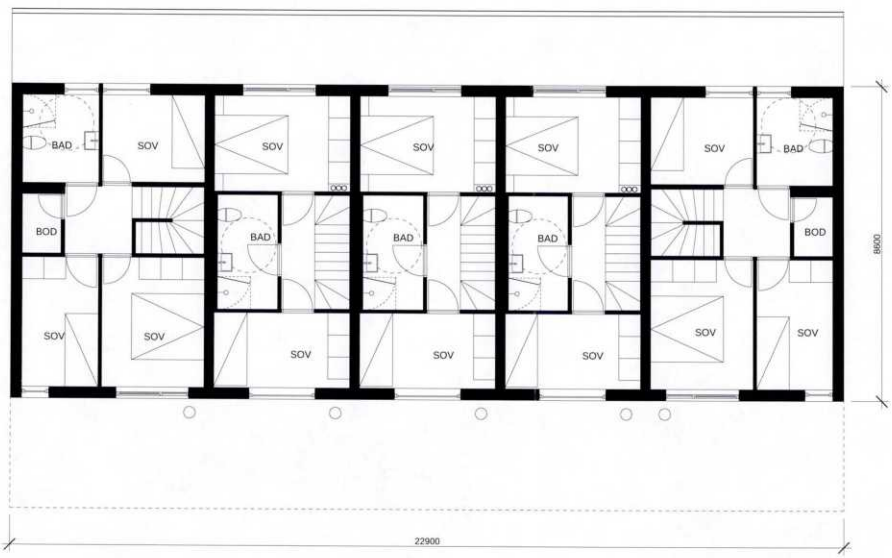
PLAN 1 1/100

PROSJ.NR. 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e. post@lieoyen.no t. 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA



EKSEMPELHUS 3

Sak
180/2016
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100A3)

SIGN. / KONTR.
KH / TL

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-202

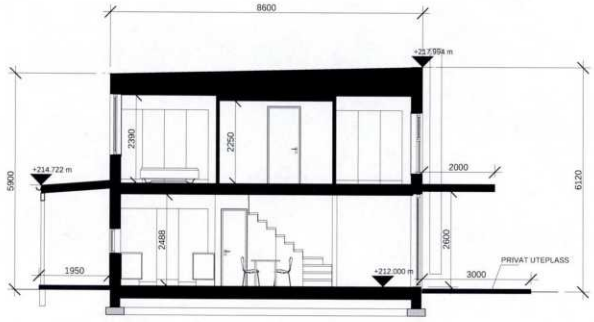
PLAN 2 1/100

PROSJ.NR 377_5

SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t: 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA



SNITT A 1/100

1 : 100



EKSEMPELHUS 3

SNITT C 1/100

1 : 100

Sak
180/2016
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
30.05.2016

MÅLESTOKK
1 : 100A3)

SIGN. / KONTR.
KH / PH

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-300

SNITT AA/CC

PROSJ.NR 377_5

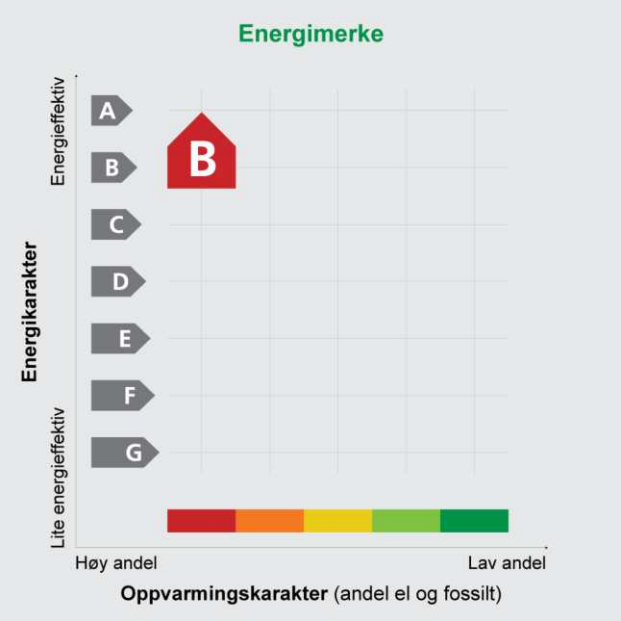
SØNDERHAGEN
Gnr./ Bnr.: 96/42 og 97/18

BYGGHERRE
FOLLAUG & KVANVIK EIENDOM ANS

LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo
e: post@lieoyen.no t: 22 55 01 21
NO 946 736 953 MVA

ENERGIATTEST

Adresse	Myrvangvegen 47 E
Postnr	2335
Sted	STANGE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	264
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	300562200
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1454464
Dato	15.11.2022



Innmeldt av	Christian Borgen Moen

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

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

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

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

Målt energibruk: 5 920 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 920 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrvangvegen 47 E
Postnr/Sted: 2335 STANGE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.11.2022 19:26:14
Energimerkenummer: A2022-1454464
Ansvarlig for energiattesten: Christian Borgen Moen
Energimerking er utført av: Christian Borgen Moen

Gnr: 96
Bnr: 264
Seksjonsnr: 23
Festenr:
Bygnnr: 300562200

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Stange kommune

Kommuneplan Arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER 4

Formål 4

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL 30

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11 30

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER 34

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

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

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER 50

Jf. Pbl. § 11-8 50

31. Sikringssoner 50

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder 51

33. Faresoner 52

34. Sone med særlige krav til infrastruktur 53

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

36. Sone for båndlegging 55

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer 56

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 57

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER

Formål

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

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

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

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

1. Virkeområder

§ 11-6

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

2. Krav om reguleringsplan

§ 11-9, nr. 1

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

3. Krav om områdeplaner

§ 11-9, nr.1

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

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

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

4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan
§ 11-10, nr. 1

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

Retningslinje:

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

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

5. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner
§§ 1-5 og 11-8, f)

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

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

Unntak fra dette:

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

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

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

Utbyggingsfase nr. 2: B1c Vikslia

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

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

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

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

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

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

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

6. Innholdet i utbyggingsavtaler
§§ 17-2, 17-3 og 11-9, nr2

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

7. Krav til nærmere angitte løsninger
§ 11-9, nr. 3

7.1 Krav til løsninger for vann, avløp og overvann

7.1.1 Vannforsyning og avløp:

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

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

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

7.1.2 Overvann:

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

Retningslinje:

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

7.2 Krav til universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

7.4 Krav vedrørende renovasjonshåndtering

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

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

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

7.5 Krav vedrørende annen infrastruktur

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

8.3 Definisjon av innlagt vann

Stange kommune definerer innlagt vann på følgende måte:

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

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

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

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

8.4 Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

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

8.5 Vilkår om avløp

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

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

8.6 Ikke tillatte avløpsløsninger

Følgende gråvannsløsninger tillates ikke:

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

8.7 Foretrukne renseløsninger

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

8.8 Kumlokk

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

9. Rekkefølgekrav ved tiltak

§ 11-9, nr. 4

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

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

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

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

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

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

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

9.8 Før det gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelige og egnede areal til leke- og uteoppholdsareal jf. pkt. 12. Det utstedes ikke ferdigattest før arealene er ferdig opparbeidet.

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

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

Jernbaneeier skal frigi arealene før omdisponering er mulig.

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

10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting

§ 11-9, nr. 5

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Utnyttelse av boligmassen

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinje:

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

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

12. Byggegrenser

§ 11-9, nr. 5

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

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

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

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

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

a) Tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg

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

c) Tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksform.

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

e) Det ikke etableres nye bruksenheter

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

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

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

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

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

[8] Nødvendig bredde på kantsonen for å ivareta økologiske funksjoner vil kunne variere, men som hovedregel bør den være min. 10 m. Kommunen kan ikke gi dispensasjon fra kravet for å fjerne vegetasjon før Statsforvalteren eventuelt har gitt fritak etter vannressursloven § 11.

[9] Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs med innsjøer og elver ved regulert maksimum vannstand (eller gjennomsnittlig flomvannstand).

12.7 Byggegrenser mot private avløpsanlegg

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

13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer

§ 11-9, nr. 5, nr. 6 og nr. 8

13.1 Generelle krav til uteoppholdsarealer

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

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

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

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

Retningslinje:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer:

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

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

Rekreasjon- og friområder:

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

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

13.2 Generelle kvalitetskrav til lekeplasser

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Nærlekeplass

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

13.4 Nærmiljøpark

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

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

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

d) I områder nærmere friluftsområder enn 200 meter, kan rekkefølgekravet for nærmiljøpark i pkt. 8.6 fravikes.

Tabell: Beskrivelse og krav til lekeplasser

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

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

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

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

13.5 Skoler og barnehager

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

Retningslinje: Utearealer for skoler og barnehager:

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

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

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

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

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

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

13.6 Sykehjem

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

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

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

13.8 Krav om utomhusplan uteoppholdsarealer

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

Utomhusplan skal vise følgende:

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

14. Parkering

§ 11-9, nr. 5 og 6

14.1 Parkering skal innpasses etter følgende norm:

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

Avvik fra bestemmelsene i 14.1 vil kreve særskilt begrunnelse.

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

15. Skilt og reklame

§ 11-9, nr. 5

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

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

15.3 Det tillates ikke:

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

b) frittstående skilt høyere enn 6 m,

c) blinkende skilt eller bevegelige skilt

Retningslinje:

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

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

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

16. Utomhusplan

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinjer til hva utomhusplan bør vise:

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

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

17. Støy og miljø
§ 11-9, nr. 6

17.1 Generelt

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

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

- Sentrumsformål i Stangebyen i henhold til Områdeplan for Stangebyen

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

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

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

17.4 For støyfølsomt bruksformål, gjelder følgende:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

18. Naturmiljø
§ 11-9, nr. 6

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

18.2 For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter jfr. Naturmangfoldloven § 11.

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

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

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

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

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

19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning
§ 11-9, nr. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner
§ 11-9, nr. 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.13 Trafikksikkerhet skal i nødvendig grad utredes.

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11

24. Bebyggelse og anlegg

§ 11-7, nr. 1

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

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

25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

§§ 11-7, nr. 5 og 11-11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

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

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

27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig

§§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11. nr. 2

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

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

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

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER

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

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

28.1 Hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig BA1-BA9

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

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

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

28.2 Boligbebyggelse fremtidig B1-B10

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

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

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

28.3 Sentrumsformål fremtidig BS1-BS2

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

28.4 Offentlig og privat tjenesteyting fremtidig BOP1

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

28.5 Fritids- og turistformål fremtidig BFT1-BFT3

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

28.6 Næringsbebyggelse fremtidig BN1-BN6

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

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

28.7 Idrettsanlegg fremtidig I1-I3

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

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

28.8 Fritidsbebyggelse fremtidig FB1-FB2

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

28.9 Andre typer bebyggelse og anlegg fremtidig SBA1-4

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

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

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

29.1 Samferdselsanlegg fremtidig og nåværende – generelt

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

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

29.2 Jernbaneanlegg, parkering og snuplasser for buss

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

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

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

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

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

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

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

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

30.1 Landbruk fremtidig L1-L6

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

30.2 Spredt næringsområde fremtidig LSN1

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

30.3 Spredt boligbebyggelse, fremtidig LSB2 og LSB4

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

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

30.4 Spredt boligbebyggelse, nåværende LSB3

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER

Jf. Pbl. § 11-8

31. Sikringssoner

§ 11-8, tredje ledd, a)

H190_1 - forekomster av grus og pukk.

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

H190_2 - viktig infrastruktur i grunnen.

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

H190_3 – sikringssone høydebasseng

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

H120 sikringssone for drikkevannskilder

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

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

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder

§ 11-8, tredje ledd, a)

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

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

H210 – rød støysone

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

H220 – gul støysone

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

H230 – grønne/stille områder:

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

33. Faresoner

§§ 1-8, tredje ledd, a)

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

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

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

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

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

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

H360 – Faresone for skytebane

Er lagt over alle skytebaner.

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

H370 – Faresone for høyspenningsanlegg

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

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

34. Sone med særlige krav til infrastruktur
§§ 11-8, tredje ledd, b)

34.1 H410_1 – Hobergjordet

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

34.2 H410_2 – Gillundstranda

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

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

35. Sone med særlige hensyn friluftsliv, landskap, naturmiljø og kulturmiljø
§ 11-8, tredje ledd, c)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H560 – Særlige hensyn til bevaring naturmiljø

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

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

H560-2 – Kattskjæret

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

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

H560-3 – Særlige hensyn til bevaring av myr

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

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

H570 – Særlige hensyn til bevaring kulturmiljø

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

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

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

36. Sone for båndlegging

§ 11-8, tredje ledd, d)

36.1 H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

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

36.2 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

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

36.2.2 Vedtaksfredete kulturminner og listeførte kirker

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

36.3 H740 – Båndlegging etter annet lovverk

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

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

37.1 H810_1 – Navneberget, Roa, Kløvstad og Ljøstad

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

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

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

37.2 H810_3 – Brattvollsberget, Romedal

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

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

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

37.3 H810_4 – Claus Bendekes veg med tilgrensende boligområder

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

37.4 H820_1, Gubberud

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

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

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

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

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

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

37.5 H820_2 –Gammelvegen 39 (nåværende Andrå Dekk) Ilseng

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

38. Sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde – H910

§ 11-8, tredje ledd, f)

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

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3

39.1 LNF-område ved Barbumyra, Lisetra #BO1

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

39.2 Bestemmelsesområde #BO2 – eiendommen 16/256

I området tillates kun utnyttet til boligformål jf. reguleringsplan.

39.3 Bestemmelsesområde #B03 – Tøstilia

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

DEFINISJONER OG BEGREPSBRUK

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

Bosted:	Bygning der man regelmessig tar sin døgnhvile. En person som tar sin døgnhvile skiftevis på to eller flere steder, har bosted der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av året, jf. folkeregisterloven.
Hytte/fritidsbolig:	Bygning man bruker til fritidsformål og sporadisk overnatting, i tillegg til sitt faste bosted. Dette er noe vesentlig annet enn boenhet/bolig/helårsbolig, som derimot *kan* benyttes som bosted.

VEDLEGG

Vedlegg 1 – Stange kommunes estetiske retningslinjer

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

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

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


Arealplaner
Stange kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Reguleringsplan for Sønderhagen - felt B2, B3 og B4
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3413_302
Plantype: Detaljregulering
Ikrafttredelsesdato: 27.04.2016
Sist behandlet: 27.04.2016
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Juridisk linje
Reguleringsplan
Arealformål
Eierform annen eierform
Arealformål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltbetegnelse BKS2
Utnyttingstype BYA
Utnyttingstall 60.00
Byggverkbestem. Fastsatt plassering
Areal 1204.31
Zoom til markering
Se markering i kartet
Zoom til plan
Zoom til eiendom
f_GV1
f_S2
BKS3
f_BLK1
BYA 60 %
H570_1
BKS2
BKS1
o_G1
f_S1
f_BLK2
BKS4
BYA 50
Myrvangvegen
Sørjordet


Arealplaner
Stange kommune
Logg inn
Tilbake til søk
Vis naboplaner
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3413_202301
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 18.10.2023
Sist behandlet: 18.10.2023
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Gjennomføringssone
Arealformål
Arealformål Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Nåværende
Eierform annen eierform
Zoom til markering
Fjern markering i kart
H730
Zoom til plan
Zoom til eiendom

Stange kommune

Planavdelingen

PLAN NR 0417 199
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØNDERHAGEN

Dato: 29.09.10	Sist revidert: 04.09.18
Plankart er datert: 28.09.10	Plankart sist revidert: 04.06.18

Vedtatt av kommunestyret i møte 03.11.10 sak nr. 70/10:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Sønderhagen med bestemmelser.

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Utbyggingsavtalen skal være godkjent før tiltak igangsettes.

Mindre endring, vedtatt av plansjefen på delegert myndighet 01.03.13, sak 2/13

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 og etter delegert myndighet, vedtar plansjefen endring av reguleringsplan for Sønderhagen B7.

Endringen består i å øke utnyttelsesgraden, og tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse.

Mindre endring, vedtatt i Det faste planutvalg 12.09.13, sak 30/13

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar planutvalget mindre endring av reguleringsplan for Sønderhagen B11 og B12.

Endringen består i å øke utnyttelsesgraden, og tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsendring etter § 12-14, vedtatt i det faste planutvalg, 25.09.18, sak 22/18

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar den faste planutvalg endring av reguleringsplan for Sønderhagen, PlanID 199. Endring går ut på å endre fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse.

Planutvalget er positiv til at det i bestemmelsene tilføyes et nytt pkt. under § 2.13 estetikk for å motvirke at området fremstår monotont.

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Storgata 45, 2335 Stange
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

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

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA

GENERELT

Innen planen er det følgende reguleringsformål:

- bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5, nr. 1)
  - frittliggende småhusbebyggelse
  - konsentrert småhusbebyggelse
  - vann- og avløpsanlegg
  - lekeplass
  - uteoppholdsareal
- samferdsel og infrastruktur (pbl. § 12.5, nr. 2)
  - kjøreveg
  - fortau
  - parkeringsplasser
  - gatetun
- grønnstruktur (pbl. § 12.5, nr. 3)
  - friområde
  - friområde - balløkke
  - friområde – turveg
  - vegetasjonsbelte

Følgende hensynssoner inngår i planen i hht. (pbl. § 12.6)

- faresone - trafostasjon
- angitt hensynssone - frisikt

Ved beregning av bebygd areal (%BYA) skal nødvendig biloppstilling under åpen himmel medregnes i beregningsgrunnlaget. %-BYA beregnes innen hvert enkelt delområde.

Innen det regulerte området skal Retningslinjer for støy fra vegtrafikk, T-1442 gjelde.

Innen det regulerte området skal Teknisk forskrift gjelde. Universell utforming legges til grunn ved utforming av nybygg og utearealer.

Det er fare for radon i grunnen. Ved all ny bebyggelse skal det derfor iverksettes tiltak mot radon i henhold til anbefalinger fra Statens Strålevern og NBI.
De viste fellesområder i planen skal knyttes til følgende eksisterende eiendommer og framtidige parseller av disse: gnr/bnr 96/42, 96/125, 96/171, 97/2, 97/3, 97/18, 97/18/1, 97/37, (97/38), 97/40, 97/62, 97/64, 97/76, 97/89, 97/115, 97/117, 97/121, 97/124 (og 97/163).

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 1.1 Ingen tiltak kan igangsettes før utbyggingsavtalen er godkjent.

§ 1.2 Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før kommunal veg er opparbeidet fram til aktuelt delfelt.

§ 1.3 Fellesarealer skal opparbeides samtidig med tilliggende delfelt og skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at første boenhet på de samme delfelt er innflyttet. Se også §§ 2.10, 2.11 og 3.1-3.3.

§ 1.4 Eksisterende atkomster ut på Ljøstadvegen stenges når ny regulert atkomst er opparbeidet. Nye atkomster skal opparbeides samtidig med at tilliggende delfelt opparbeides

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Innenfor områdene B1 – B4, B6, B7, BKS10, B11, B12 og B14 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyden skal ikke være over 8,5 m.
Det kan tillates mindre justeringer innenfor B1. Justeringene skal godkjennes av kommunen.

Innenfor områdene B5, B8, B9 og B13 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke være over 7,5 m.
Innen B8 kan i tillegg underetasje godkjennes og her skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m og mønehøyden 9,5 m.

§ 2.2 Høyeste tillatte utnytting er for områdene B1-B4, B6, B7 og B14: %-BYA=30 %, B11 og B12: %-BYA=32%, BKS10: %-BYA=35 %, B13: %-BYA=20% og for de resterende delfeltene er %-BYA=25 %.

§ 2.3 For områdende B2 - B4 må det utarbeides detaljregulering.

§ 2.4 Innen området B2-B4 skal det settes av plass til 1 garasjeplass og 0,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.5 Innen området B6, B7, B11, B12 og B14 skal det settes av plass til 1,5 biloppstilling pr. boenhet. I tillegg skal det legges inn min. 25 m^2 felles lekeareal pr boenhet.

§ 2.6 Innen områdene B5, B8 – B9 og B13 skal det avsettes plass til garasje for hver bolig, samt til en ekstra biloppstillingsplass. Oppstilling foran garasje/carport kan også regnes som en biloppstillingsplass.

§ 2.7 Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i med maks gesimshøyde 3 meter, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

§ 2.8 Bebyggelse på tomter ut mot Ljøstadvegen bør, for å sikre best mulig lys- og støyforhold på uteoppholdsareal, legges nord på tomta.

§ 2.9 Innenfor området for vann- og avløpsanlegg virksomhet kan det oppføres pumpestasjon for spillvann.

§ 2.10 Felles lekeplass FL1 er felles for eiendommer i delfelt B11 og B12.
Felles lekeplass FL2 er felles for eiendommer i delfelt BKS10, B11, B12 og B13.
Felles lekeplass FL3 er felles for eiendommer i delfelt B3.
Felles lekeplass FL4 er felles for eiendommer i delfelt B6
Felles lekeplass FL5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Felles lekeplass FL6 er felles for eiendommer i delfelt B9, samt eiendommer som har rettigheter til å bruke arealet.
Felles lekeplass FL7 er felles for eiendommer i delfelt B5, B14 og gnr/bnr/pnr 97/18/1.
Felles lekeplass f_BLK8 er felles for eiendommer i delfelt BKS10.
Felles lekeplass FL9 og FL10 er felles for eiendommer i delfelt B1
Felles lekeplass FL11 er felles for eiendommer i delfelt B2
Felles lekeplass FL12 er felles for eiendommer i delfelt B7a, B7c og B7e
Felles lekeplass FL13 er felles for eiendommer i delfelt B7b, B7d og B7f
Felles lekeplass FL14 er felles for eiendommer i delfelt B14

§ 2.11 Felles uteoppholdsareal FO1 er felles for delfelt B7a, B7c og B7e
Felles uteoppholdsareal FO2 er felles for delfelt B7b, B7d og B7f
Felles uteoppholdsareal FO3 er felles for delfelt B14
Felles uteoppholdsareal FO4 er felles for delfelt B6
Felles uteoppholdsareal FO5 og FO6 er felles for delfelt B11 og B12

Innefor FO3, FO4, FO5 og FO6 skal det opparbeides tilstrekkelig lekeareal.
Lekearealene skal opparbeides med minimum sandkasse, sittegruppe og huske.
Plassering av lekeplass skal fremgå av situasjonsplan i byggesøknaden.

§ 2.12 Hver enkelt tomt i B12 skal eie sin del av vegetasjonsskjermen (VS1)

§ 2.13 Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk utførelse som gir et godt og variert bygningsmiljø, formmessig variasjon og gode proporsjoner, men samtidig har samspill som gir et helhetlig uttrykk.

Søknadspliktige tiltak skal formgis slik at det tilpasses situasjonen i forhold til høyder, dimensjoner og spesifikke kvaliteter på stedet. Det er viktig med fokus på kvalitet, både arkitektonisk og håndverksmessig. For at kommunen skal kunne foreta estetiske vurderinger, skal følgende vedlegges søknad om tiltak:

- Arkitektfaglig begrunnet redegjørelse for byggets utforming
- Fasadetegninger, inkl. material- og fargeplan, som også viser nabobebyggelse.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Fellesatkomst FV1 er felles for eiendommer i delfelt B 12.
Fellesatkomst FV2 er felles for eiendommer i delfelt B11.
Fellesatkomst FV4 er felles for de eiendommer i delfelt B5 som har atkomst fra den.
Fellesatkomst FV5 er felles for eiendommer i delfelt B8.
Fellesatkomst FV6 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg. Før FV6 kan

opparbeides må eksisterende lekeplass/balløkke være erstattet av ny opparbeidet balløkke på F3.
Fellesatkomst FV7 er felles for de eiendommer i delfelt B9 som har atkomst fra den, samt de eiendommer som allerede har atkomstrett til eksisterende veg.
Fellesatkomst FV9 er felles for de eiendommer i B7 som har atkomst fra den, samt gnr. 97, bnr. 40.

§ 3.2 Felles parkeringsplass FP1 og FP2 er felles for eiendommer i delfelt B1.
Felles parkeringsplass FP3 og FP4 er felles for eiendommer i delfelt B7.
Felles parkeringsplass FP5 er felles for delfelt B7c og B7e
Felles parkeringsplass FP6 er felles for delfelt B7d og B7f
Felles parkeringsplass FP7 er felles for delfelt B14.
Felles parkeringsplass FP8 er felles for delfelt B6a og B6b
Felles parkeringsplass FP9 er felles for delfelt B6c
Innenfor områdene FP7, FP8 og FP9 kan det oppføres boder i henhold til illustrasjonsplan.

Felles parkeringsplass FP10 er felles for delfelt B12
Felles parkeringsplass FP11 er felles for delfelt B11
Felles parkeringsplass f_SPP er felles for delfelt BKS10.

§ 3.3 Felles gatetun FG1 er felles for eiendommer i delfelt B1.

§ 3.4 Som en del av veg V1 skal det bygges fortau med bredde 2,5 m. Langs fortauet mot områdene B1-B4 skal det etableres beplantning. Beplantningen skal etableres i takt med utbyggingen av V1 og være ferdig ved innflytting i første bolig inntil tilliggende delfelt.

4. GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 I friområde F1-F3 kan det plasseres innretninger og bygges anlegg som er forenlig med bruken som offentlig friområde. Dog slik at det ikke er til hinder for fri ferdsel gjennom område. Slike etableringer skal godkjennes av kommunen.

§ 4.2 Friområdene skal istandsettes samtidig med tilliggende bebyggelse. Balløkke skal ferdigstilles senest 6 mnd etter at 50 % av byggeområdene er utbygget.

§ 4.3 Eiendommen gnr/bnr 97/40 gis atkomst over F1 der det på plankartet er vist avkjørselspil. Eksisterende atkomst direkte ut på Ljøstadvegen stenges når ny atkomst er etablert.

§ 4.4 I område for vegetasjonsskjerm skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Parkbelte skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse.
I område for vegetasjonsskjerm (VS1) skal det etableres vegetasjon for å hindre innsyn fra boligene inn på trevarelageret. Vegetasjonsskjermen skal opparbeides senest 6 mnd etter tilliggende bebyggelse. Vegetasjonsskjermen skal være en del av boligtomtene i B12.

5. HENSYNSSONER

§ 5.1 Faresone – trafostasjon. Innen dette området for transformator skal bygg utformes tiltalende, og med materialbruk som er tilpasset småhusbebyggelse i tre.

§ 5.2 Angitt hensynssone – frisikt. De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6. KULTURMINNER

§ 6.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling. J.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd".

§ 6.2 Steingjerdet som omkranser gnr/bnr 97/37, 96/42 skal, så langt det er praktisk gjennomførbart og økonomisk forsvarlig, tas vare på inne på de enkelte byggeområdene og grøntområdene.

STANGE KOMMUNE

PLAN NR 302

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØNDERHAGEN B2, B3 OG B4

Dato: 6.10.15	Sist revidert: 01.03.2016
Plankart er datert: 5.10.15	Plankart sist revidert: 01.03.2016
Planen opphever del av/plan nr . 199	

Vedtatt av kommunestyret i møte 27.04.2016 sak nr 25/16:
Vedtak: I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Sønderhagen med bestemmelser. Godkjenningen gjelder plankart datert 01.03.16 og bestemmelser datert 06.10.2015, revidert 01.03.16.

Nils A. Røhne

ordfører

GENERELT

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Planområdet
Høyeste tillatte utnytting er for hele planområdet er %BYA = 35%

1.2 Om kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner 8 annet ledd.

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

1.4 Om universell utforming
Arealer for uteopphold og lek skal tilrettelegges med god tilgjengelighet etter prinsipp om universell utforming.

1.5 Byggegrenser
Byggegrenser skal være som vist på reguleringskart. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder byggegrense i formålsgrense.

1.6 Krav til illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen, datert 05.10.2015 skal være juridisk bindende for utvikling av planområdet.

1.7 Krav til dokumentasjon
Som en del av søknad om-igangsettingstillatelse for første boenhet innenfor området, skal det leveres en samlet utomhusplan for hele området. Planen skal redegjøre for:
eksisterende og nytt terreng, trafikkorganisering, vegetasjon, materialbruk,
møblering av fellesarealer for lek og opphold, tekniske forhold; herunder
overvannshåndtering, belysning, gjerder, murer, trapper og plass for renovasjon.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 2 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5):

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Uteoppholdsareal - Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)
- Parkeringsplasser (2080)

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)
- Vegetasjonsskjerm (3060)
- Turveg (3031)

Hensynssone (§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)
- Bevaring kulturmiljø (1220)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2, BK3 og BK4)
Innenfor BK1, BK2, BK3 og BK4 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelse tillates oppført med maksimal mønehøyde 7,5 meter og gesimshøyde 7 meter målt fra ferdig planert terreng ved hver sokkel/bunnplate.

3.2 Parkeringsareal (FP1 og FP2)

Felles parkeringsplass FP1 er felles for BK1-BK3. Felles parkeringsplass FP2 er for delfelt BK4

Det skal avsettes maks. 1,5 p-plasser per boenhet inklusive HC-plasser. Minimum 5% av avsatte parkeringsplasser skal være HC-plasser.

Innenfor FP1 og FP2 tillates det etablert åpen parkering, garasjer/carporter og boder.

Garasjer/carporter og boder innenfor FP1og FP2 tillates i formålsgrensen.

Garasjer/biloppstilling og boder skal byggemeldes sammen med boligene. Garasje/uthus skal bygges i maks gesimshøyde 3 meter og skal være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.

Det tillates etablert felles renovasjonsløsning innenfor FP1 og FP2

3.3 Uteoppholdsareal og lekeplass (FO1 og FO2)
Felles uteoppholdsareal FO1 er felles for deltfelt BK1-3. Felles uteoppholdsareal FO2 er felles for delfelt BK4.

FO1 og FO2 skal ha en parkmessig opparbeidelse for opphold og lek. Plan for utenomhusområdet, jfr. pkt. 1.7, skal utarbeides av landskapsarkitekt. FO1 og FO2 skal legge til rette for bruk for forskjellige aldersgrupper og et godt bomiljø.

Opparbeidelse av uteoppholdsareal (terrengforming, lekeutstyr, beplantning og møblering) skal gjennomføres i henhold til godkjent utomhusplan.

Steingjerdet skal så langt det er praktisk gjennomførbart og økonomisk forsvarlig, tas vare på.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

4.1 Adkomst
Adkomst er vist med adkomstpiler. BK1-BK3 har avkjørsel og adkomst inn på FP1. BK4 har avkjørsel og adkomst inn på FP2.

Adkomst skal kunne brukes av brann- og redningsvesen.

4.2 Vann og avløp
Overvann skal søkes ført til terreng iht. utarbeidet revidert VA-plan (H06) datert 03.04.13

§5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

5.1 Grønnstruktur (GT)
Avsatt område skal inneholde allment tilgjengelig gangforbindelse.

I turvegen GT kan det plasseres innretninger og bygges anlegg som er forenelig med bruken som offentlig friområde, uten at det er til hinder for fri ferdsel gjennom området. Kommunen skal godkjenne slike innretninger og anlegg, som f eks lekeapparat ol.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

GV1-4 omfatter privat grøntrabatt med regulert bredde.

Innenfor GV1-4 skal det plantes trerekker for å danne en grønn overgang mellom vei og parkeringsarealer.

§ 6 HENSYNSSONE (§ 12-6, jf § 11-8)

6.1 Steingjerdet innenfor hensynssone har status som bevaringsverdig kulturmiljø. Steingjerdet skal inngå i den parkmessige opparbeidelsen av FO1. Det tillates skjøtsel av gjerdet.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Ingen tiltak kan igangsettes før utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen er reforhandlet mellom partene. Utbyggingsavtalen skal omhandle opparbeidelse av tilliggende veg, VA-anlegg og opparbeidelse av grøntstruktur.

7.2 Det gis ikke igangsettingstillatelse før kommunal veg er opparbeidet fram til aktuelt delfelt. Igangsettingstillatelse kan gis selv om ikke vegen er asfaltert, men vegen skal være asfaltert før det utstedes ferdigattest.

7.3 Fellesarealer FO1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest er gitt for BK1, BK2 og BK3. Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret, skal fellesarealer ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

Fellesarealer FO2 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest er gitt for BK4. Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret, skal fellesarealer ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

7.4 Nye atkomster skal være opparbeidet før første brukstillatelse/ferdigattest på tilliggende delfelt kan gis.

7.5 Trerekken i GV 1-4 skal opparbeides senest 6 mnd etter første brukstillatelse på tilliggende delfelt.

7.6 FP1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest på BK1-3.

FP2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest på BK4.

7.7 Friområdet GT skal være åpen for fri ferdsel før første brukstillatelse/ferdigattest på BK3 og BK4 kan gis.

Myrvangvegen 41B

Nabolaget Stange sentrum/Navneberget - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Stange skole (1-7 kl.) 381 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	8 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Navneberget Linje B23, 672, 673, 686	5 min 0.4 km
Stange stasjon Linje RE10, RE11	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

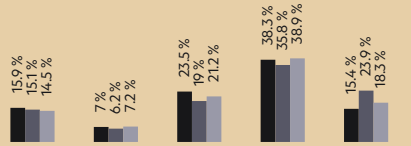
BARNEHAGER

Navneberget barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Nerby barnehage (1-5 år) 118 barn	16 min 1.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 49 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Stange	18 min
Kiwi Stange Bruk	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stange sentrum/Navneberget	1 521	804
Stange	3 173	1 624
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Roa ball-løkke	8 min
Stangehallen	10 min
Stangehallen treningssenter	10 min
FRES Fitness Stange	17 min

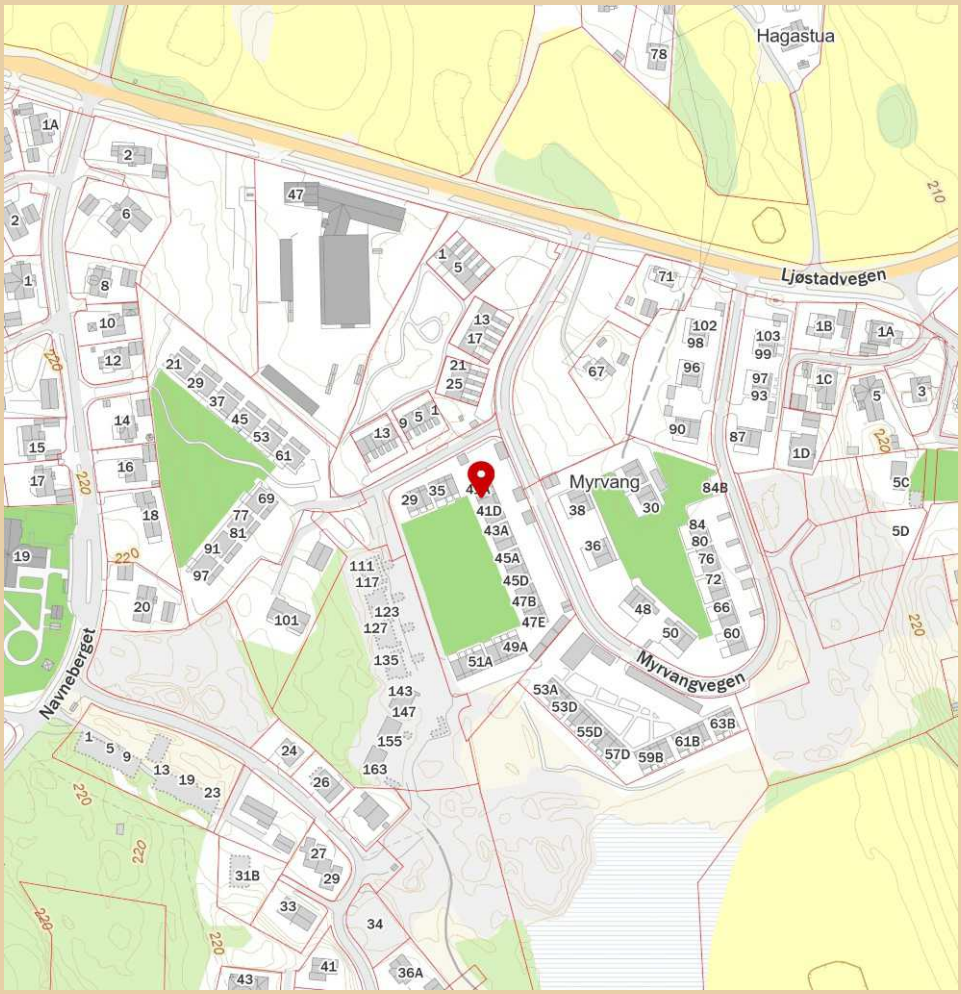
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

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:
Myrvangvegen 41B, 2335 Stange
Gnr. 96, Bnr. 264, Snr. 8, Stange kommune.

Oppdragsnummer:
320260023

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.
