PRIVATMEGLEREN

GRØNNEGATA 61C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Matrikkel

Energiattest

Ferdigattest

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

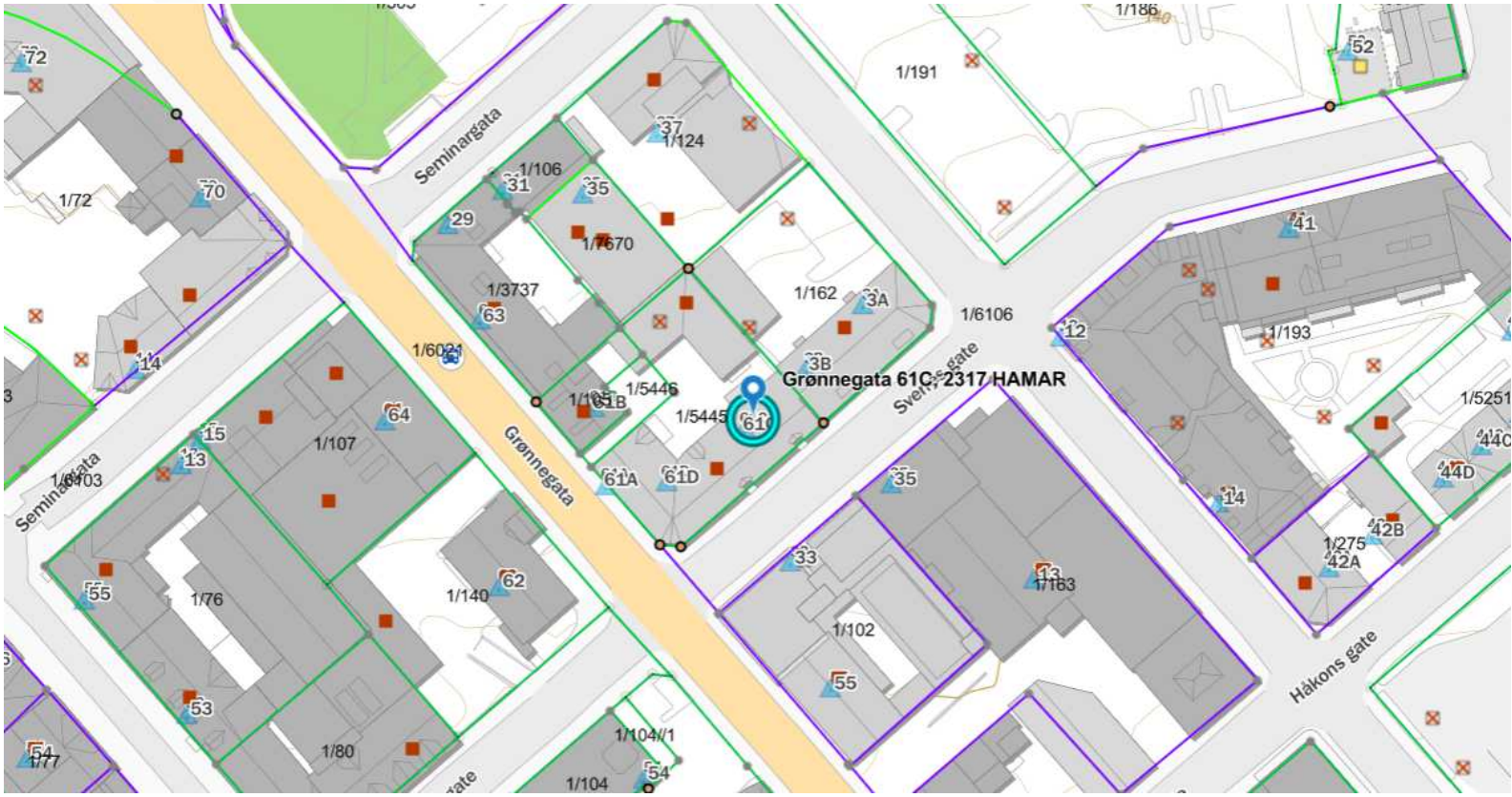
Tilstandsrapport

Grønnegata 61 C, 2317 HAMAR

HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 5445, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1235 **Eiendomsverdi ref nr:** MA2441

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

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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

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

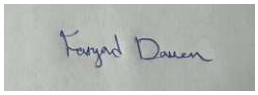
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@daven-takst-og-eiendom.no

467 18 316



Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet i 2.etasje av eldre bygård fra ca.1890 som er opplyst renovert i periode 1985-87. Bygningen er fundamentert på støpte såler og natursteins/gråsteins grunnmur. Etasjeskiller er opplyst av trebjelkelag. Yttervegger av ukjent konstruksjon med fasader av stående bordkledning, murpuss og teglstein. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i bygningen av metall med utkast til grunn via rør. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1987. Leiligheten har brannklassifisert hovedytterdør med brannklasse B-30.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1987. Normal bruksslitasje ut ifra alder.
Leiligheten har brannklassifisert hovedytterdør med brannklasse B-30.
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 parkett og belegg. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er opplyst av trebjelkelag. Eksakt oppbygging av etasjeskille er ukjent.
Innvendig har boligen glatte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent eksakt alder på badet. Badet er opplyst fra ca.1986.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 27 mm.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Avløp fra dusjkabinett er koblet til eget rør.
Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg bak dusjsone fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og enkelte fronter med glass. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin og plass til frittstende komfyr og kjøl/fryseskp. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Plater i benkerygg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg i gulv, malt strie i vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med enkel vegghengt servant med ett -greps blandebatteri og gulvstående toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad og elektriske panelovner i diverse rom. 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. 200 liter, og er plassert på bad.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i bod.

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

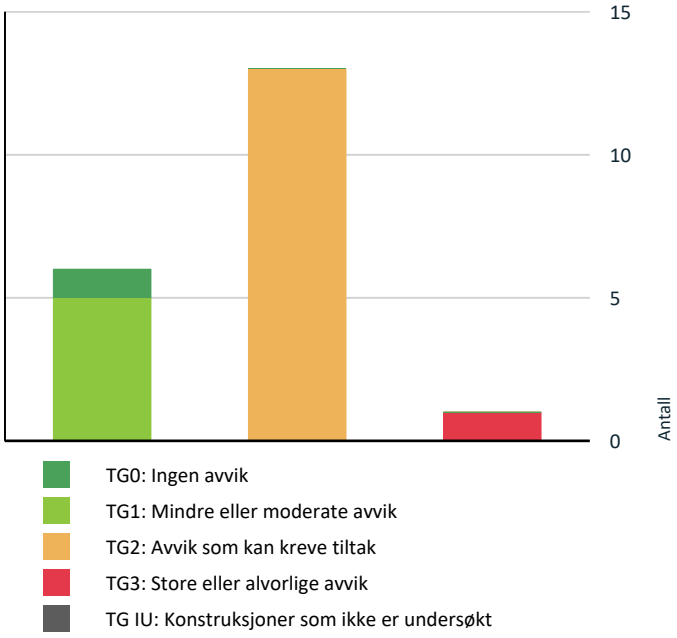
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

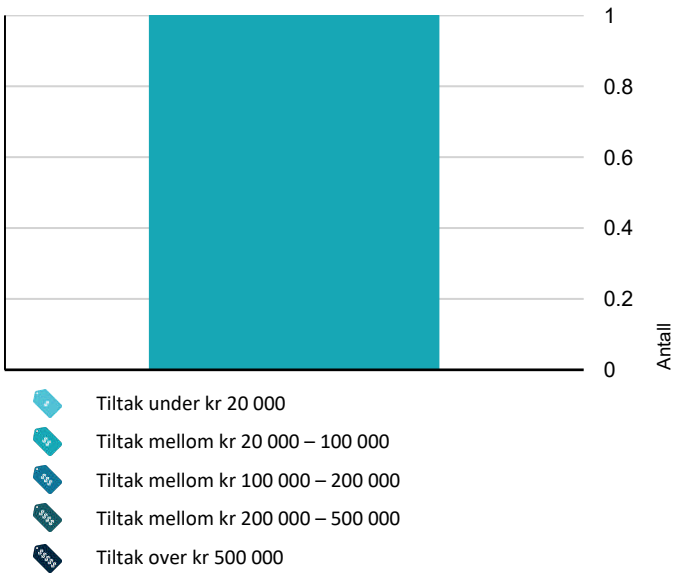
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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 dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no- Boligen er opplyst renovert i perioden 1985-1987.

Anvendelse
Status: tatt i bruk- Boligen har vært utleid.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår for glassene er 1987. Normal bruksslitasje ut ifra alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert hovedytterdør med brannklasse B-30.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Låsvrider fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Låsvrider bør justeres eller skiftes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er sprekk enkelte steder i malte plater og hjørner.
Det er manglende listing i ene hjørnet.
Selve parkettgul i grei stand ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

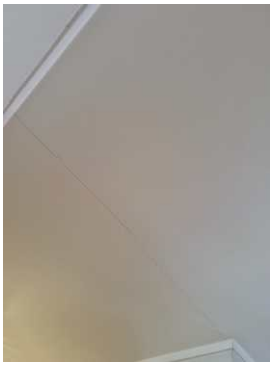
Lokale utbedringer bør gjøres.



Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er opplyst av trebjelkelag. Eksakt oppbygging av etasjeskille er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist svell i gulv ved overgang kjøkken/stue.
Det er målt høydeforskjell på mellom 30-35 mm i stue.
Det er målt høydeforskjell på 18 mm i soverom ved stue.
Det er påvist sprekk ved pipe i himling på bod som kan indikere bevegelser.

Konsekvens/tiltak

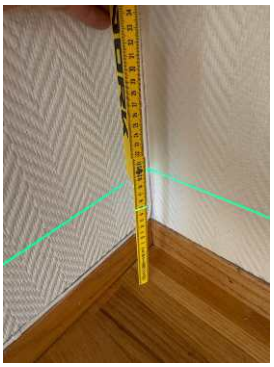
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe av skjevheter er normalt alder tatt i betraktning. Kostnadsestimat er for videre undersøkelser, og evt. gjennomføre lokale utbedring for å rette opp i skjevhetene. Disse utbedringstiltak som for eksempel avrettingsmasse o.l. krever dimensjonering.
Lokal utbedring på sprekk i himling anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører er i generelt grei stand ut ifra alder utenom dør til soverom ved kjøkken.
Dør til soverom ved kjøkken har sitasje.
Dør til soverommet og bad bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent eksakt alder på badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

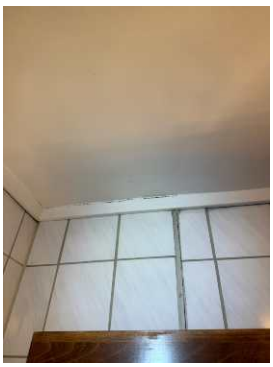
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Lokale utbedringer må påregnes.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er greit fall fra terskel til sluk. Området fra varmtvannsbereder til sluk har mindre fall, og er stedvis flatt.
Det er påvist sprekk i enkelte fuger mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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



Høyde ved topp slukrist

Tilstandsrapport



Høyde ved terskel



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Avløp fra dusjkabinett er koblet til eget rør.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent utførelse rundt rørgjennomføringer både under dusjkabinett og i øvrige deler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør foretas lokale tiltak for å utbedre tetthet rundt rørgjennomføringer på badet.
Tidspunkt for utskifting av tettesjikt i gulv og vegger nærmer seg.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Tilluft via spalte under dør

Vurdering av avvik:

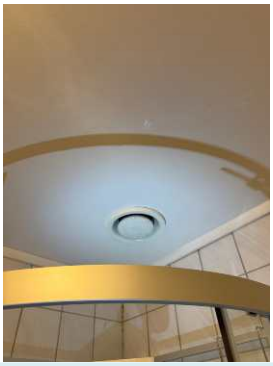
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Etablering av mekanisk avtrekk må gjøres i samråd med sameiet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og enkelte fronter med glass. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin og plass til frittstende komfyr og kjøl/fryseskp. Oppvaskkum av stål med ett -greps blandebatteri. Plater i benkerygg.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Lyspære/lys på ventilatoren fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lyspære/lys bør utbedres.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg i gulv, malt strie i vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med enkel vegghengt servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tiltak for etablering av mekanisk avtrekk må gjøres i samråd med sameiet.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer i enden av rør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring bør gjøres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad og elektriske panelovner i diverse rom. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert på bad.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert i bod.

Tilstandsrapport

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.
1986

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger erklæring for installasjon av måler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

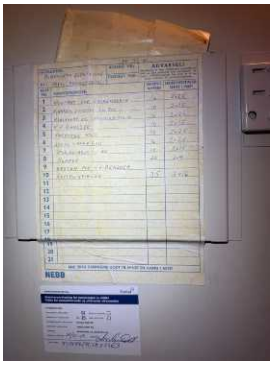
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag, og pga. manglende fremvisning av samsvarserklæring for enkelte deler som synes å være fra nyere år samt alder på anlegget at det utføres en utvidet el-kontroll av el-anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Aktsomhetsgrad for radon

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Utvendig bod brukes til lagring.

Byggeår

Kommentar
Ukjent alder på utvendig bod.

Standard
Normal enkel standard.

Vedlikehold
Utvendig bod med en del slitasje bl.a. i tak med noen synlige fuktskjolder.
Merk at dette bygget ikke blir vurdert i denne rapporten.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

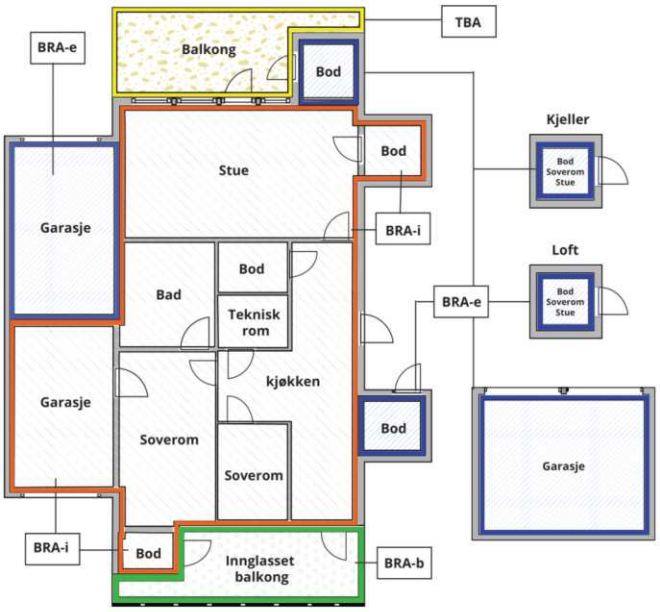
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67			67	
SUM	**67**				
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

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		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod i felles bodanlegg over garasjene hører ifølge eier til leiligheten, og areal av bod er etter denne opplysningen tatt med som BRA-e.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	5445		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønnegata 61 C

Hjemmelshaver

Sortehaug Nina Cecilie Myren, Sortehaug Per Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert område sentralt i Hamar med gangavstand til bla. universitet. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt universitet. Gangavstand til kjøpesenter og strandsone/Koigen fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 og kommunedelplan for Hamar sentrum, og er i et område for sentrumsformål
Aktuelle planer:
Kommunedelplan for Hamar sentrum (mindre endring på høring til 29.mars 2026) med planid 20190002. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 24.05.2023.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan) med planid 20170001. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 30.05.2018.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

Om tomten

Felleseie tomt for sameiet på ca.777 kvm. Tomten er fellesareal og består bl.a. av asfalterte området, garasjeanlegg og parkeringsplasser. Eier opplyser at man må leie garasjeplass eller parkeringsplass hvis man vil benytte seg av dem.

Tinglyste/andre forhold

Grunndata:
1987/108377-2/11 SEKSJONERING
29.12.1987 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 760/7367
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 009 SEKSJONER

1990/104526-1/11 RESEK/TILLEGGSSEK
09.07.1990 NYE SEKSJONER:
SNR: 10
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 3918/18167
SNR: 11
FORMÅL: Samleseksjon næring
SAMEIEBRØK: 3918/18167
SNR: 12
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1482/18167
SNR: 13
FORMÅL: Samleseksjon næring
SAMEIEBRØK: 1482/18167
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 760/7367

1990/104526-2/11 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
09.07.1990 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 760/18167

1995/2736-1/11 MÅLEBREV
13.03.1995 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1113050-5/200 RESEK/FJERNING AV SEKSJON
27.11.2015

2020/83060-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0403 GNR:1 BNR:5445 SNR:5

2023/429085-2/200 RESEKSJONERING
26.04.2023 21:00 SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 691/12261
Fjerning av seksjon
Endring av fellesareal

Andre forhold:
Bygningen er registrert som sefrakminne

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Offentlige planer	21.04.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	21.04.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.04.2026	Innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Erklæring er ikke fremvist/fremlagt ved befaring. Dette er avvik ihht. instrukser. Det oppfordres at egenerklæring utfylles og fremlegges av oppdragsgiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.04.2026	Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260051
Addresse	Grønnegata 61C		
Postnr.	2317	Sted	HAMAR
Selgers navn	Nina Cecilie M Sortehaug		
Selgers navn	Per Eivind Sortehaug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er skjevhet og setninger i bygget. Det har vært slik i mange år og er uendret i tiden vi har eid leiligheten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært planer om utbygging av Kilde-kvartalet på andre siden av Grønnegata, men de er visst foreløpig lagt på is.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Trappevask og felles dugnad

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi har ikke bebodd leiligheten selv, men har hatt to leieforhold i perioden. Begge leieforhold har vært uproblematisk og de har i begge tilfeller gitt uttrykk for at de har trives godt.

Initialer selger:
N C
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Nina Cecilie M Sortehaug*

Signert av *Per Eivind Sortehaug*

Initialer selger:
N C
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Grønnegata 61C

Nabolaget Hamar sentrum/Vestbyen - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Rollsløkken skole (1-7 kl.) 289 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km	
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km	
Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km	
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 24 klasser	23 min 2 km	
Storhamar videregående skole 410 elever	5 min 2.3 km	
Hamar katedralskole 1300 elever	6 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Seminargata Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km	
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 0.6 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

BARNEHAGER

Kronborg barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km	
Ankerløkken barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km	
Briskebyen Montessori Internationa... 36 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Holsetgården	1 min	
Cc Mat Hamar	4 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

CC Stadion	4 min
Boots apotek Løven Hamar	4 min
Hamar Vinmonopol	13 min

SPORT

Universitetet i Innlandet	3 min
Midtbyen skole ballbane	3 min
Fønix CC stadion	4 min
Actic Hamar	7 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

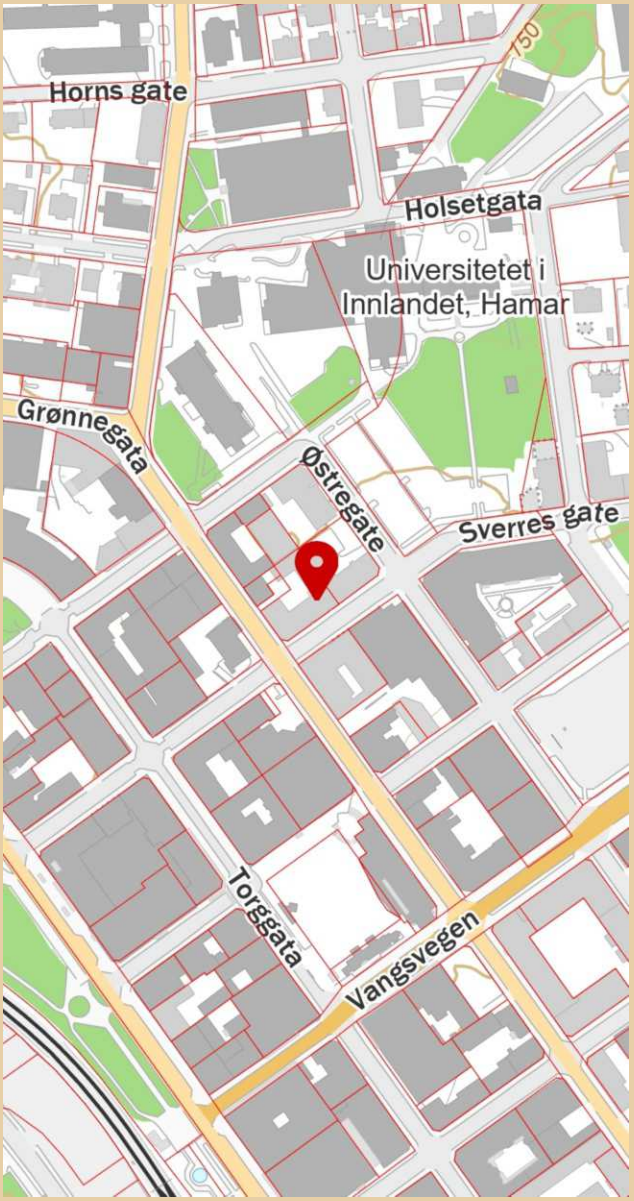
Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 5445, Seksjonsnr 5	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Grønnegata 61 C, gatenr 3330	**Grunnkrets:**	406	Sentrum
(fra bruksenhet)	2317 Hamar	**Valgkrets:**	4	Midtbyen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010101	Hamar Domkirke
		Tettsted:	1001	Hamar

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon NR.5	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	29.12.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	691/12 261
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	777,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	20.01.2023	Etablert/Endret	3403/1/5445	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2023	Etablert/Endret	3403/1/5445/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3403/1/5445/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/5445	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/5445/0/1	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/2	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/3	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/4	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/5	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/6	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/7	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/8	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/9	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/10	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/12	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/13	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/14	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/15	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/16	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/17	0,0
			Mottaker	3403/1/5445/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	3403/1/5445/0/5	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grønnegata 61 C	H0202	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:	373,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 066,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	307,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 373,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1890
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	13776903			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01			307,0	307,0			
H01	5	373,0		373,0			
H02	5	357,0		357,0			
H03	4	336,0		336,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	403 406 5	Bolighus, Østregt. 3, Hamar.	1875-1899
Nåværende funksjon:		4 leiligheter, 2 kontorer	
Tidligere funksjon:		8 leiligh	
Tilbygg/ombygging:			
Sefrakminne:	403 406 7	Bolighus, Grønnegt. 61, Hamar.	1875-1899
Nåværende funksjon:		11 leiligh	
Tidligere funksjon:		11 leiligh	
Tilbygg/ombygging:		1899	

Oversiktskart



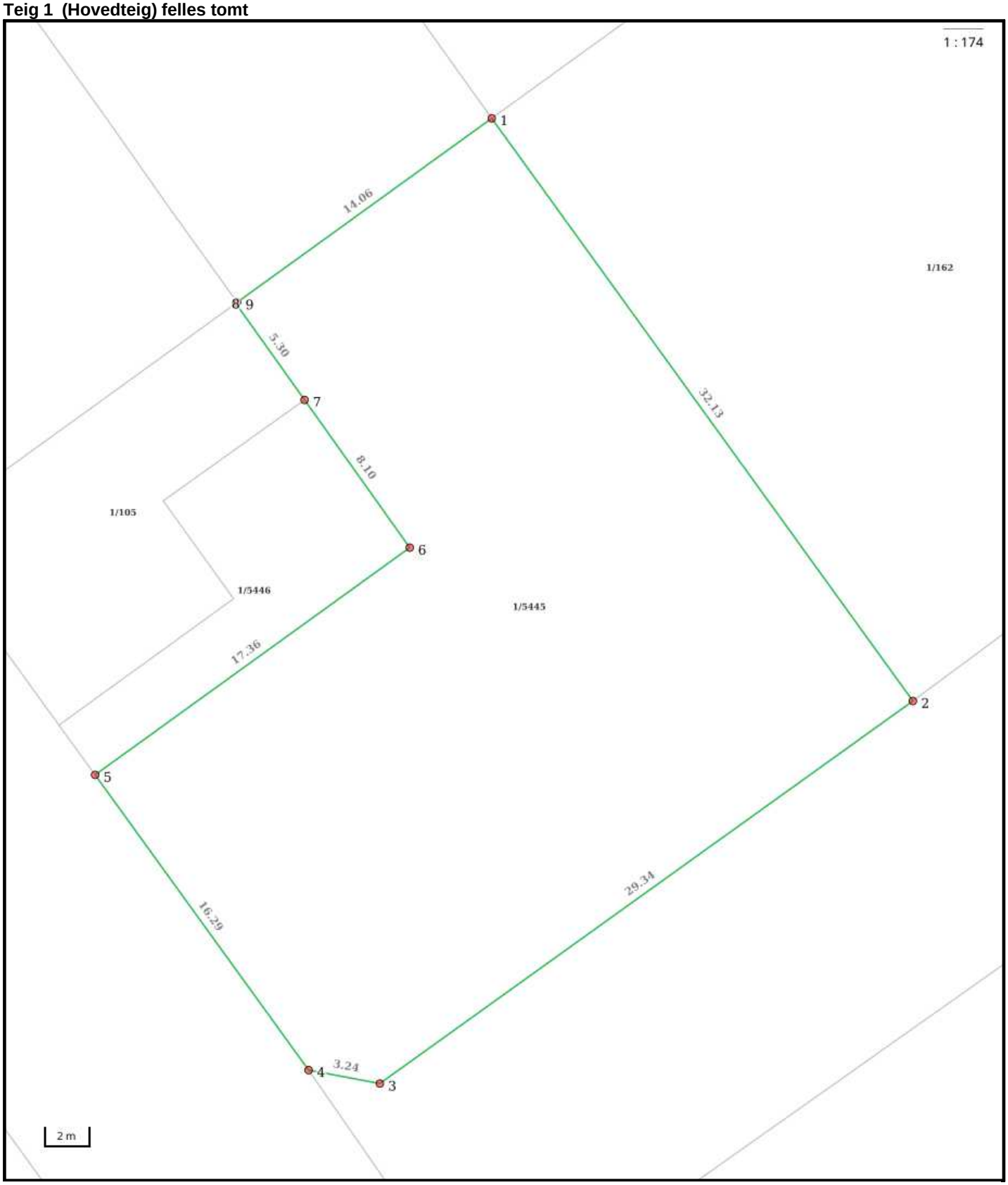
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 777,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 741 762,22	612 875,28	32,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
2	6 741 738,03	612 896,43	29,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 741 718,84	612 874,23	3,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 741 719,14	612 871,00	16,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 741 731,40	612 860,28	17,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 741 742,79	612 873,38	8,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 741 748,93	612 868,09	5,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 741 752,94	612 864,63	0,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 741 752,99	612 864,68	14,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

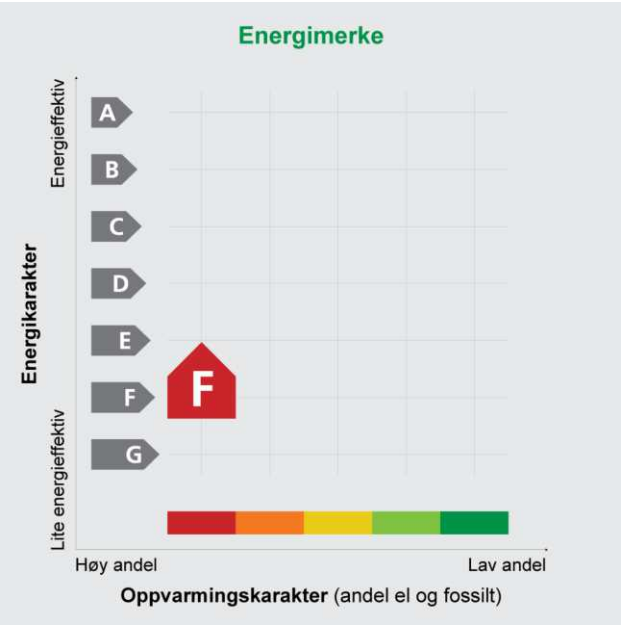
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnegata 61 C
Postnr	2317
Sted	HAMAR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	5445
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	13776903
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1271621
Dato	01.06.2021



Innmeldt av	Jo Inge Nersveen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / 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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
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: Grønnegata 61 C
Postnr/Sted: 2317 HAMAR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 01.06.2021 10:42:52
Energimerkenummer: A2021-1271621
Ansvarlig for energiattesten: Jo Inge Nersveen
Energimerking er utført av: Jo Inge Nersveen

Gnr: 1
Bnr: 5445
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 13776903

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Hamar kommune

Plan, miljø og teknisk

Ove Markeng
Grønnegata 61

2317 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Bjørn Johansen Tlf: 62 56 30 10 13/6665(18)	L42/ 18426/16	1/5445//	26.01.2016

GRØNNEGATA 61, HAMAR - FERDIGATTEST.

Tiltakshaver: Ove Markeng
Anmodning mottatt: 13.01.2016 **Anmodning komplett: 20.01.2016**

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 21-10 og i samsvar med søknaden og vedlagte sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf byggesaksforskriften § 8-1 gis det ferdigattest for bruksendring til leiligheter på eiendommen: Gnr. 1, Bnr. 5445.
Bygningsnr.: 13776903

FAKTA:
Arbeidets art: Ombygging/bruksendring fra kontorformål til boligformål.
Byggets art: Boligbygg
Gjeldene arealer og leiligheter:

Grønnegata 61 A	H0101	65 m^2 BRA (leilighet 101)
Grønnegata 61 D	H0102	87 m^2 BRA (leilighet 102)
Grønnegata 61 D	H0101	40 m^2 BRA (leilighet 103)
Grønnegata 61 C	H0102	60 m^2 BRA (leilighet 104)
Grønnegata 61 C	H0101	58 m^2 BRA (leilighet 105)

MERKNADER:

- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
- Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting. Der vann- og

avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum. jf. plan- og bygningsloven § 31-3.

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

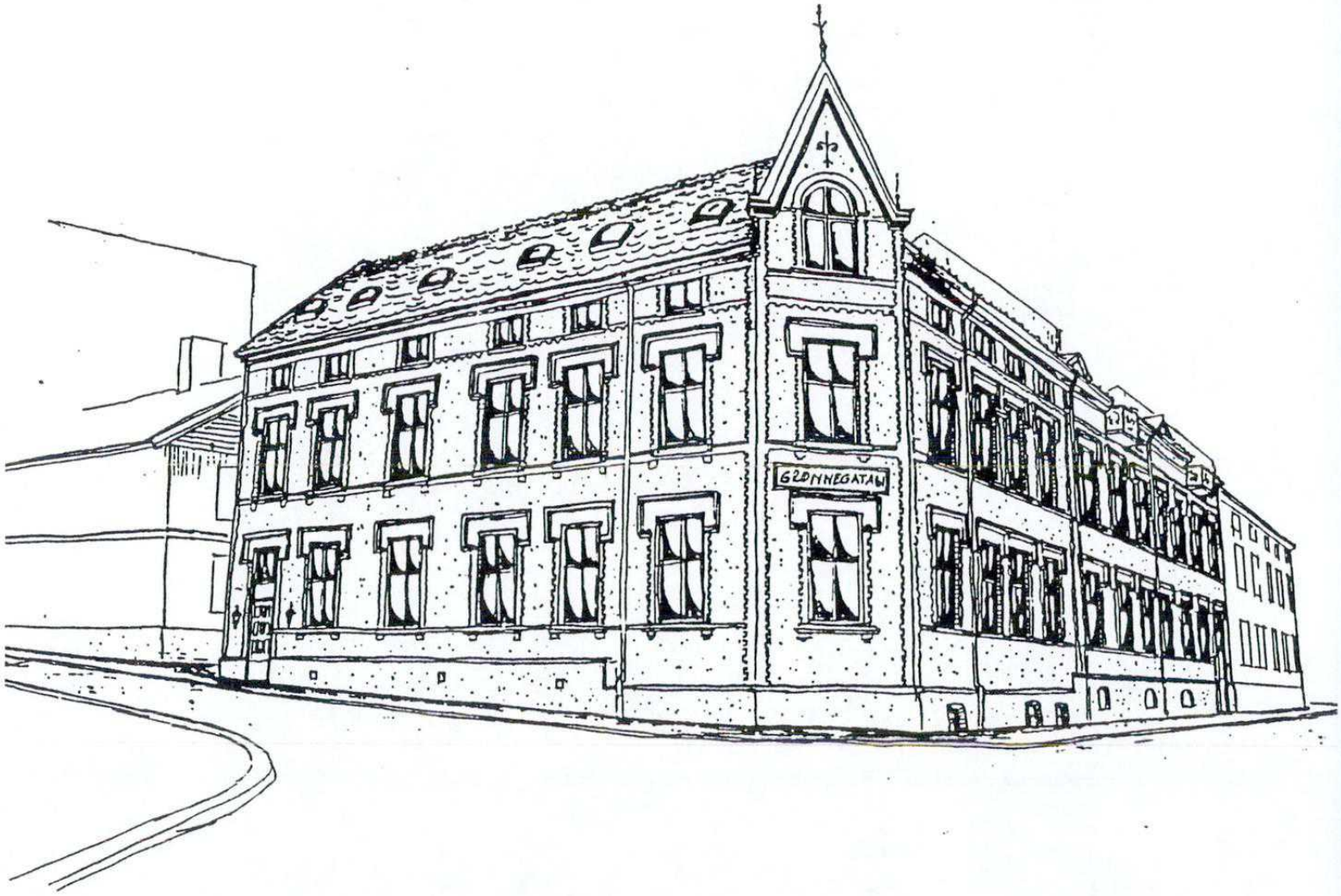
Bjørn Johansen
Avd.ing.
postmottak@hamar.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

KOPI:
Byggesak Norge AS, Postboks 233, 2381 BRUMUNDDAL
Avgiftskontoret, her
Hias IKS, Postboks 4065, 2306 Hamar

PROSPEKT

FOR



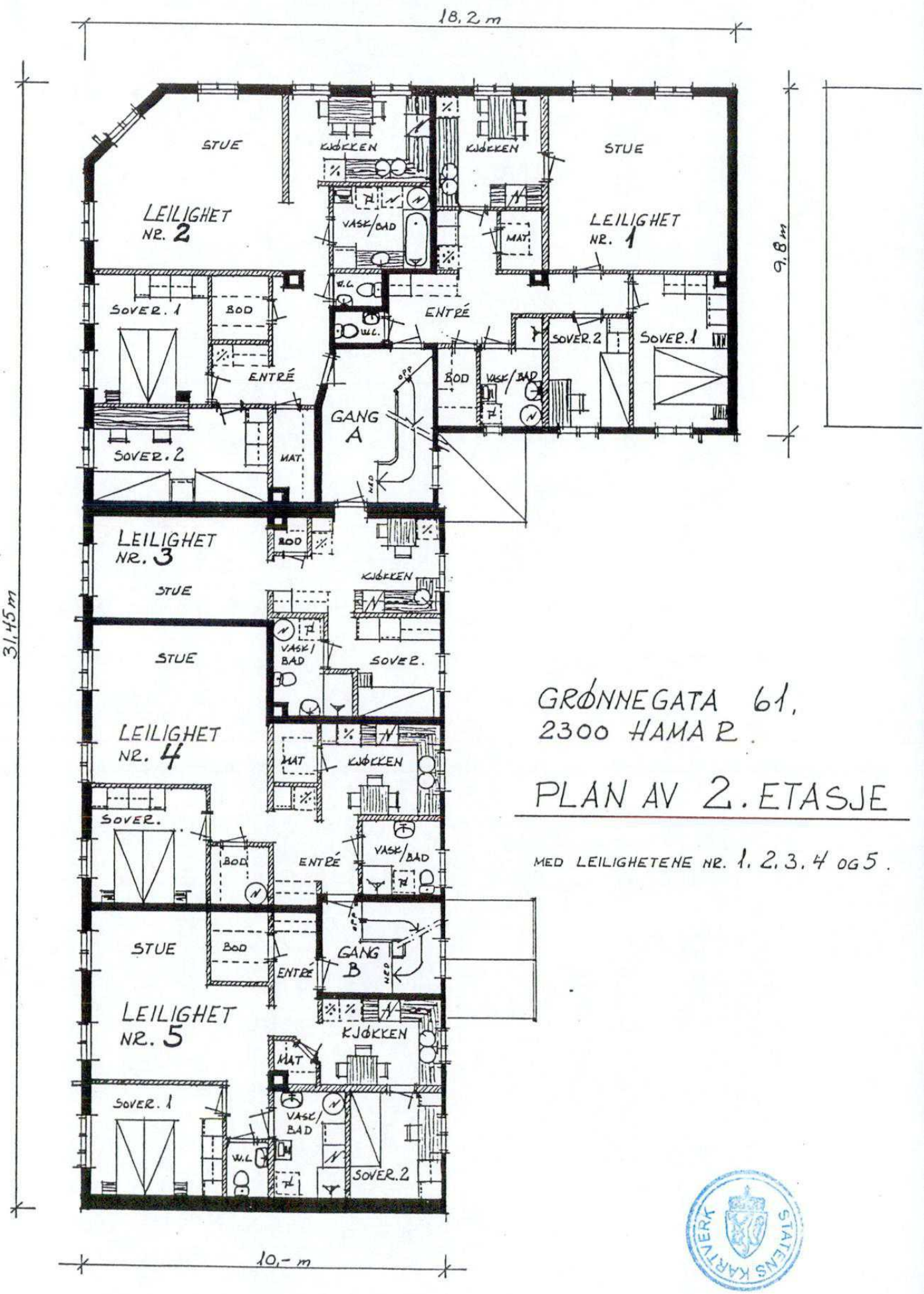
GRØNNEGATA 61

2300 HAMAR

DAGENS EIER ER OVE MARKENG, 2350 NES.

STATENS KARTVERK

GRØNNEGATA



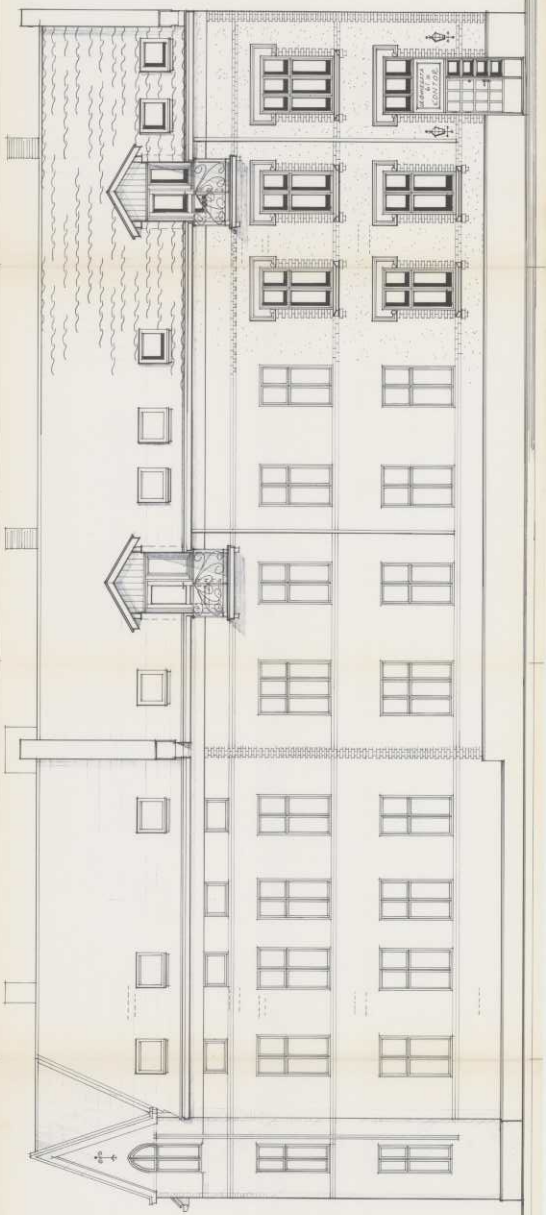
GRØNNEGATA 61,
2300 HAMAR.

PLAN AV 2. ETASJE

MED LEILIGHETENE NR. 1, 2, 3, 4 OG 5.

STATENS KARTVERK

ARK. ARILDE VARDEBERG - 87



ANMELDELSES TEGNING.

GRØNNEGATEN 61 V/MARKENS.
2300 HAMAR.

OMBYGGING OG RESTAURERING.

FASADE MOT SØRØST (SVERRES GATE).

MÅL 1:50

520/86 7

DATO: 30-9-86

ARKITEKT BRADE ØREDEBERG. TLF. 42 04 11,
P.B. 249, TYVEIEN 24, 2301 BRUMUNDDAL.

6/12/86
19.10.86
5.1

INNLANDET EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Hamar v/Richard Boisang
Torggata 72, 2317 HAMAR
E-post: Richard.boisang@privatmegleren.no

Deres ref.: ab05092b-7298-4746-8754-89f6ea0ea725 . Vår ref.: 4837-1-61005 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønnegt 61
Organisasjonsnr:	979467796
Seksjonseier:	Sortehaug, Nina Cecilie Myren
Medeier:	Sortehaug, Per Eivind
Leilighetsnummer:	61005
Adresse:	Grønnegata 61, 2317 HAMAR
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	1
Bnr.	5445

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 560646.
- 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.

Husk å melde avgang på garasjeplass og eventuelt parkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12136220363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	167 590,60
Innfrielsesdato:	01.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 952,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån, egen fordeling	414,00	
Felleskostnader kun boligseksjoner	1 315,00	
TV/internett	753,00	
Felleskostnader alle seksjoner	1 470,00	

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:	54,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 029,-
Annen formue:	24 725,-
Gjeld:	9 445,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12136220363
Restsaldo:	9 444,99
Kapitalkostnader:	1 150,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 470,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristine Fuglesang pr. e-post: Kristine.fuglesang@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Lydia Almås, e-post: gronnegt61@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4837
SAMEIET GRØNNEGT 61

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNNEGT 61

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 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 16:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4837

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNNEGT 61

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Kronstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marthe Lierhagen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4837 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4837 Sameiet Grønnegt 61 - Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Styrets_arbeid_Grønnegata_61_2025_2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å informere om styrets innstilling til årsmøtet 2026:

Styreleder: Lydia Almås

Styremedlem: Simon Einarsen

Varamedlem: Birgit Valla

Alle kandidatene har takket ja til å stille. Styret ønsker å presisere at årsmøtet står fritt til å fremme og velge andre kandidater dersom noen ønsker det.

Vedlagt følger også en oppsummering av styrets arbeid, som kan gi årsmøtet oversikt over hva styret har gjort i perioden.

Vi ser frem til et ryddig årsmøte og en god prosess rundt valgene.

Innstilling

Styreleder: Lydia Almås

Styremedlem: Simon Einarsen

Varamedlem: Birgit Valla

Roller og kandidater

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

- Lydia Almås

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

- Simon Einarsen

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

- Birgit Valla

SAMEIET GRØNNEGT 61
ORG.NR. 979467796, KLIENTNR. 4837

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	835 088	712 693	831 000	797 228
Andre inntekter	3	33 054	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**868 142**	**712 693**	**831 000**	**797 228**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 971	-7 776	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-35 250	-33 895	-36 000	-37 620
Konsulenthonorar		-69 458	-6 548	-8 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-13 830	-32 565	-62 000	-63 000
Forsikringer		-71 238	-61 843	-72 000	-80 640
Kommunale avgifter	8	-251 656	-260 914	-292 000	-207 706
Energi/fyring	9	-13 591	-14 652	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 358	-112 486	-118 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-22 997	-19 132	-24 000	-24 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-644 579**	**-578 335**	**-674 000**	**-658 356**
DRIFTSRESULTAT		**223 563**	**134 358**	**157 000**	**138 872**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	722	866	0	0
Finanskostnader	12	-15 246	-20 433	-18 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 524**	**-19 567**	**-18 000**	**-11 000**
ÅRSRESULTAT		**209 040**	**114 791**	**139 000**	**127 872**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap:	42 998	114 791
Til opptjent egenkapital:	166 042	0

SAMEIET GRØNNEGT 61
ORG.NR. 979467796, KLIENTNR. 4837

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 117	11 347
Forskuddsbetalte kostnader		31 614	28 464
Driftskonto OBOS-banken		388 943	207 656
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 700
Sparekonto OBOS-banken		1 062	1 027
SUM OMLØPSMIDLER		**433 736**	**256 194**
SUM EIENDELER		**433 736**	**256 194**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		166 042	0
Udekket tap		0	-42 998
SUM EGENKAPITAL		**166 042**	**-42 998**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	167 591	233 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		**167 591**	**233 520**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 011	15 686
Leverandørgjeld		47 859	7 258
Skyldige offentlige avgifter		0	11 225
Påløpte renter		2 003	2 977
Annen kortsiktig gjeld	14	34 230	28 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**100 103**	**65 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**433 736**	**256 194**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 16.02.2026
Styret i Sameiet Grønnegt 61

Lydia Almås /s/ Lars Brede Aandstad /s/ Marthe Lierhagen /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 alle seksjoner	80 020
Felleskostnader kun boligseksjoner	683 290
Garasjeleie	48 300
TV/internett	19 578
Parkering	3 600
Leie/felleskostnader tidl.år	300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**835 088**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Etterfakturerte felleskostnader 2023 og 2024	33 054
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 054**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 971
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 971**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 830**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-66 687
Vann- og avløpsgebyr	-138 076
Renovasjonsgebyr	-46 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-251 656**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 591
SUM ENERGI / FYRING	**-13 591**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-8 663
Andre driftskostnader	-252
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 195
Tap på fordringer	-9 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-22 997**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
SUM FINANSINNTEKTER	**722**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 730
Pantegjeldsrenter	-5 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 246**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,15 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-620 000	
Nedbetalt tidligere	386 480	
Nedbetalt i år	65 929	
		-167 591
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-167 591**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2025	-34 230
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 230**

Til årsmøtet i Sameiet Grønnegt 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grønnegt 61 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Oslo, 23. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Sameiet Grønnegata 61 – Styrets arbeid 2025–2026

Årsmøte

Digitalt årsmøte avholdt 28. april – 1. mai 2025.

Styremøter

Jevnlige møter gjennom året med behandling av saker som berører drift, økonomi, vedlikehold og sameiets fellesskap.

Hovedområder i styrets arbeid

Økonomi og budsjett

- Utarbeidelse og oppfølging av budsjett for 2025–2026.
- Oppfølgning og kontroll av felleskostnader og innbetalinger.

Vedlikehold og drift

- Innhenting av anbud for vedlikeholdsarbeider.
- Planlegging av dugnader og rutinemessig vedlikehold, inkludert fellesarealer.
- Oppfølging av husordensregler og vedtekter.

Informasjon og kommunikasjon

- Løpende dialog med beboere, eiere og leietakere, både skriftlig og muntlig, for å sikre ryddig drift og oppfølging av sameiets saker.
- Koordinering av spørsmål, forespørsler og avklaringer som berører fellesarealer, vedlikehold og regelverk.
- Oversikt over eksisterende og nye eiere, samt leietakere for 2025–2026.

Fellesområder og parkering

- Fordeling og administrasjon av parkering i bakgård og garasjer.
- Oppfølging av vaskelister, lys og sikkerhet i fellesområder.

Andre tiltak

- Oppfølging av søknader, offentlige krav og vedlikeholdskrav som påvirker sameiet.
- Løpende dokumentasjon og arkivering av saker som har betydning for sameiets drift og fremtidig referanse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
Selskapsnummer: 4837 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNNEGT 61

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

Kristina Kronstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marthe Lierhagen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lydia Almås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Simon Einarsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Birgit Valla

**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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRØNNEGT. 61

GNR. 1, BNR. 5445 I HAMAR

Siste endring på vedtekter ifm generalforsamling 14.03.2018

§ 1 Sameiets navn er Sameiet Grønnegt. 61.

§ 2 Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet samt andre saker av felles interesse.

§ 3 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel av minst 8 – åtte –dager. På sameiermøtet har hver sameier 1 stemme for hver seksjon som de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig ved forevisning av skriftlig fullmakt.

Innkallingen til sameiermøtet skal angi tid og sted for møtet, med tillegg av styrets årsrapport, revidert regnskap - samt en fullstendig dagsorden hvor det angis saker som vil bli tatt opp.

§ 4 Sameiermøtet skal behandle:
A. Årsmelding og regnskap samt godkjenning av dette.
B. Valg av styre med fastsettelse av styregodtgjørelser.
C. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
D. Eventuelt.

§ 5 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer hvorav den ene velges særskilt som formann. I tillegg velges en varamann for styret. Valgene skjer på sameiermøtet.

§ 6 Styret holdes forretningsfører som leder den daglige drift av sameiet.

§ 7 Hver sameier har fri rådighet over sin seksjon. Dog må ikke bruksretten utnyttes slik at den vil være til unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere. Bygningsmessige forandringer av den enkelte seksjon må ikke iverksettes uten sameiets samtykke og med bygningsmyndighetenes godkjennelse, der det er nødvendig. Sameierne kan dog fastsette alminnelige husordensregler.

§ 8 En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan dermed fritt overdra sin leilighet, men styret skal av registreringshensyn underrettes om overdragelse.

Seksjonseier plikter også å gi melding til styret om hvem som til enhver tid bebor seksjonene når andre enn eierne disponerer leiligheten.

§ 9 Hver seksjonseier disponerer en bod. Boder i kjellerseksjonen disponeres av sameiet i henhold til tinglyst bruksrett. Heftelsen kan ikke annulleres uten sameiets samtykke. Boder tildeles seksjonseierne av styret.

§ 10 Garasjeplass tildeles seksjonseierne etter ansiennitet. Dersom eier velger å leie ut eller selger sin leilighet, mister eier/leiligheten retten til garasjeplassen. Det kan sendes søknad til styret ved tungtveiende grunner.

- Fremleie til andre beboere er ikke tillatt
- Leie av parkering og garasje for beboere i sameiet går på ansiennitet. Eiere har høyest prioritet. (Det kan søkes styret om unntak hvis eier av seksjonen f.eks blir borte i opptil et år på jobboppdrag, og ønsker å beholde sin parkering eller garasje. I tilfelle bør det lages en skriftlig avtale.

§ 11 Til dekning av fellesutgifter som forsikring, lys, brensel, kommunale skatter og avgifter, vedlikehold, fastsetter styret et månedlig beløp som blir å innbetale den 15. i hver måned. Beløpet innbetales på konto i den bank sameiet beslutter å anvende.

§ 12 Misligholder sameier i vesentlig grad sine forpliktelser overfor øvrige sameiere, er de øvrige berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet. Sameieren pålegges i den anledning å flytte og selge seksjonen. Unnlatelse av å betale andel i eiendommens fellesutgifter vil i alle tilfelle bli å regne som vesentlig misligholdelse av sameieravtalen.

§ 13 For øvrig vises til de bestemmelser som er fastsatt i lov om eierseksjoner av 4.3.1983 nr. 7, i det denne lov gjelder der intet annet er avtalt i denne avtale.

§ 14 Inntil utgiftsforskuttering måtte være besluttet i sameiermøtet, betaler hver enkelt sameier i felleskasse et a konto beløp på kr.100,- pr måned.

Databehandleravtale

mellom

Sameiet Grønnegata 61, org.nr 979467796, som behandlingsansvarlig

og

OBOS BBL og OBOS Factoring AS som databehandler (heretter OBOS)

Avtalens hensikt

Avtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter etter personopplysningsloven og forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 (personvernforordningen). Avtalen skal sikre at personopplysninger om de registrerte ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av Boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

Definisjoner

Personopplysninger: Opplysninger og vurderinger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person, personopplysninger omfatter også pseudonyme data så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person.

Behandling av personopplysninger: Enhver bruk av personopplysninger, bl.a. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering eller en kombinasjon av slike bruksmåter.

Behandlingsansvarlig: Den som etter lovgivningen er ansvarlig for behandlingen av personopplysninger i denne avtalen, Boligselskapet.

Behandler: Den som behandler personopplysninger på vegne av Boligselskapet i denne avtalen, OBOS.

Den/de registrerte: Den eller de identifiserte eller identifiserbare fysiske personer hvis personopplysninger behandles.

Formål med avtalen og personopplysninger som behandles

Formålet med denne avtalen er å fastsette vilkår for behandlingen av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av Boligselskapet.

OBOS vil behandle personopplysninger om boligselskapets andels- eller seksjonseiere, leieboere, tillitsvalgte og eventuelle ansatte som et ledd i oppfyllelsen av forretningsføreravtalen mellom boligselskapet og OBOS. Opplysninger som vil kunne bli behandlet er blant annet navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kontonummer, registreringsnummer på bil og annet som er nødvendig i forbindelse med forretningsførselen.

Nærmere beskrivelse av de oppgavene OBOS skal utføre for Boligselskapet fremkommer for øvrig av de underliggende avtalene mellom partene.

OBOS kan ikke behandle personopplysninger man får tilgang til gjennom avtaleforholdet med Boligselskapet på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de oppgaver og aktiviteter som er etablert i avtalen som følger av avtalen mellom Boligselskapet og OBOS.

OBOS skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personvernlovgivningen, jf. bl.a. personvernforordningen art. 32. OBOS skal dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på Boligselskapets forespørsel.

Dersom det inntreffer hendelser som representerer brudd på personopplysningssikkerheten skal det sendes avviksmelding til Datatilsynet og eventuelt også den eller de registrerte. Avviksmelding etter personvernforordningen art. 33 og 34 skal skje ved at OBOS melder avviket direkte til Datatilsynet. Boligselskapet skal underrettes senest samtidig med at avviksmelding sendes Datatilsynet.

Boligselskapet skal avtale med OBOS at det gjennomføres sikkerhetsrevisjoner jevnlig for systemer og lignende som omfattes av denne avtalen.

4. Avtalens varighet

Avtalen gjelder så lenge forretningsførerforholdet består, eller til den sies opp. Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig frist på én måned.

Ved brudd på denne avtale eller personopplysningsloven kan Boligselskapet pålegge OBOS øyeblikkelig å stoppe den videre behandlingen av opplysningene.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtale kan den krenkede part heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

5. Ved opphør

Ved opphør av denne avtalen plikter OBOS å tilbakelevere alle personopplysninger som er mottatt på vegne av det Boligselskapet og som omfattes av denne avtalen.

I den utstrekning data ikke kan eller skal tilbakeleveres skal OBOS slette eller forsvarlig destruere alle dokumenter, data, disketter, cd-er mv, som inneholder opplysninger som omfattes av avtalen. Dette gjelder også for eventuelle sikkerhetskopier.

Det skal avtales nærmere på hvilken måte sletting og/eller destruksjon skal skje etter avtalens opphør.

OBOS skal skriftlig dokumentere at sletting og eller destruksjon er foretatt i henhold til avtalen innen rimelig tid etter avtalens opphør.

6. Meddelelser

Meddelelser etter denne avtalen skal sendes skriftlig til:

OBOS, Divisjon Forvaltning og Rådgivning, obos@obos.no

Styret i Grønnegt 61, grønnegt 61 selskapets e-postadresse
Behandlingsansvarlig) @styregrønnegt.net / lydiaalmaas@gmail.com

Vedtak i styremøte, dato 4. juni / 2018

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET GRØNNEGT.61

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling juni 2016

§1 ANDELSEIEREN / BEBOER PLIKTER Å FØLGE BESTEMMELSENE I HUSORDENSREGLENE

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§2 RO I LEILIGHETEN

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl.22.00 til kl.07.00.
Musikkøvelser, banking og snekring - er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og frem til kl.09.00 fra mandag til fredag, og er ikke tillatt på helligdager og søndager.
På lørdager er det kun tillatt fram til kl.18.00

§3 LÅSING AV YTTERDØRER, BODDØRER, GARASJEPORTER OG KJELLERDØRER

Alle dører skal være låst hele døgnet. Garasjeporter skal være lukket om natten.

§4 FELLESROM, GANGER, GARASJER OG SVALGANGER

Ingen av ovennevnte steder skal brukes som oppholdsrom. Det er heller ikke anledning til å benytte områdene som oppsamlingsplass eller lagerplass, selv for et kortere tidsrom. Dette gjelder også enhver form for oppbevaring eller tørking av sko og klær.

Sykler, sparker, etc. skal settes i sykkelbod og hensettes på en slik måte at det ikke hindrer ferdsel for de øvrige beboere.

§5 MONTERING AV UTSTYR PÅ FASADE

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare monteres på fasade etter søknad og godkjennelse fra styret i sameiet.

§6 SØPPEL ETC.

Behandles i henhold til kommunale vedtekter. (Se sorting på sirkuals nettside).

- Sortering av - Restavfall, Matavfall, Plast, Papir, Glass og metall.

Annet avfall som stor papp-(esker), tekstiler, treverk m.m.; er det beboerne selv som er ansvarlig for å levere på gjenvinning/kommunal avfallsstasjon. Se øvrig informasjon på SIRKULA`s nettside. (www.sirkula.no)

Ved overtredelse av renovasjonsvedtektene i boligsameiet ilegges en straffeavgift fastsatt av styret.

§7 DYREHOLD

Det er anledning til å holde ordinære husdyr, for eksempel hund, men da må den enkelte dyreeier sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eieren står

økonomisk ansvarlig for eventuelle skader dyret forvolder. I tvilstilfeller har styret myndighet til å gripe inn til fordel for sameiet.

§8 PARKERING

Biler skal parkeres på anviste plasser. Utenom anviste plasser er det kun anledning til av- og pålessing. Feilparkerte biler blir borttauet for bileiers regning.

§9 SKADER

Den som forvolder skade på sameiets eiendom/eiendeler, står økonomisk ansvarlig.

§10 MATING AV DYR

Det er ikke tillatt å mate dyr på fuglebrett/fuglenek montert på balkong eller oppsatt på fellesarealet. Dette for ikke å trekke rotter og mus til eiendommen.

§11 ORDEN PÅ FELLESOMRÅDE OG GÅRDSPLASS

Alle beboere og eiere har ansvar for å holde fellesområder og gårdsplass i orden. Sameiet har engasjert et eksternt firma til å foreta vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene. Når det gjelder renhold i garasjer, søppelrom og sykkelbod er dette et felles ansvar for beboerne og utføres fortrinnsvis ved sameiets dugnader.

§12 TVISTER

Eventuelt tvist om foranstående paragrafer, eller forståelsen av disse, avgjøres av styret med bindene virkning.

§13 VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GRØNNEGT 61

Organisasjonsnummer: 979467796
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 16:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Kronstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marthe Lierhagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
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: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Vi ønsker å informere om styrets innstilling til årsmøtet 2026:

Styreleder: Lydia Almås

Styremedlem: Simon Einarsen

Varamedlem: Birgit Valla

Alle kandidatene har takket ja til å stille. Styret ønsker å presisere at årsmøtet står fritt til å fremme og velge andre kandidater dersom noen ønsker det.

Vedlagt følger også en oppsummering av styrets arbeid, som kan gi årsmøtet oversikt over hva styret har gjort i perioden.

Vi ser frem til et ryddig årsmøte og en god prosess rundt valgene.

Innstilling
Styreleder: Lydia Almås

Styremedlem: Simon Einarsen

Varamedlem: Birgit Valla

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lydia Almås (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lydia Almås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Simon Einarsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Einarsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Valla (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Birgit Valla

HAMAR

KOMMUNEPLAN
2018-2030

AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



STØRST VED MJØSA

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

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



Design/oppsett:
Ferskvann reklamebyrå

Trykk:
Mjøsanker

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

Hamar mot 2030

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



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

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

Kommunens samfunnsdel trekker opp 5 hovedmål for utviklingen mot 2030:

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

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

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

Einar Busterud
ordfører

Bjørn Gudbjørgsrud
rådmann

Innhold

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

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

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

Hensikten med kommuneplanens arealdel

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

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

Planbestemmelser er vist med farget bakgrunn

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

Innledning

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

Kommuneplanen for Hamar består av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Krav om regulering og forholdet til eldre reguleringsplaner og kommunedelplaner





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.03 Forholdet til eldre kommunedelplaner
(§ 1-5)

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

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

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

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

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

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



Byplan
fra 1848.



2 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.01 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2)

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

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

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



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

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

2.02 Rekkefølgekrav
(§ 11-9 punkt 4)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.



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

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



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

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

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

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



2.07 Naturverdier og grønnstruktur

(§ 11-9 punkt 6)

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

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

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

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

2.08 Arealer for barnehager og skoler

(§ 11-9 punkt 5)

Barnehager

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

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

Skoler

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



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

2.09 Arealer for lek og rekreasjon

(§11-9 punkt 6)

a) Generelt

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

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

[1] Jf. anbefaling fra sosial- og helsedirektoratet

Lekeplasser og friområder bør sikres sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger de skal dekke. Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av anlegget. Lekeplasser bør utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle uansett funksjonsnivå. For øvrig gjelder statlige retningslinjer i rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.
Arealer for utendørs rekreasjon bør også sikres i områder hvor mange mennesker oppholder seg, for eksempel i tilknytning til samling av mange arbeidsplasser, handelsområder, idrettsarenaer og lignende.

b) Krav til leke- og rekreasjonsarealer for nye boligområder

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

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



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

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

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

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

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

c) Lekeplasskrav ved fortetting

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





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

2.10 Kulturminner og kulturmiljøer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Kunst og kultur
(§ 11-9 punkt 6)

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

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

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

Krav til vann og avløp

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

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

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

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



Krav til overvannshåndtering

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

2) Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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







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

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

2.13 Krav til løsninger for veg og transport

(§11-10 punkt 4)

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

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

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

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

2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

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

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

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

2.15 Radonsikring
(§ 11-9 punkt 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



2.18 Energi og fjernvarme

(§11-9 punkt 3 og § 27-5)

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

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

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

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

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

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

Klimatilpassede løsninger må ta hensyn til kulturminneverdiene.

2.19 Grad av utnytting

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

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

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

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

2.20 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

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

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

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

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3 Boligbebyggelse

(§ 11-10)

3.01 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.02 Fortetting, inkl. påbygg og tilbygg



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fortetting i gruppebebyggelse
(§ 11-10 punkt 1)

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

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

3.03 Spesielle krav til de enkelte boligområdene

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

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

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

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

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



4 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

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

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

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



For fritidsbebyggelse i seterområdene gjelder egne bestemmelser, se punkt 16.4

4.01 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

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

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



>> forts. neste side

>> forts. foregående side

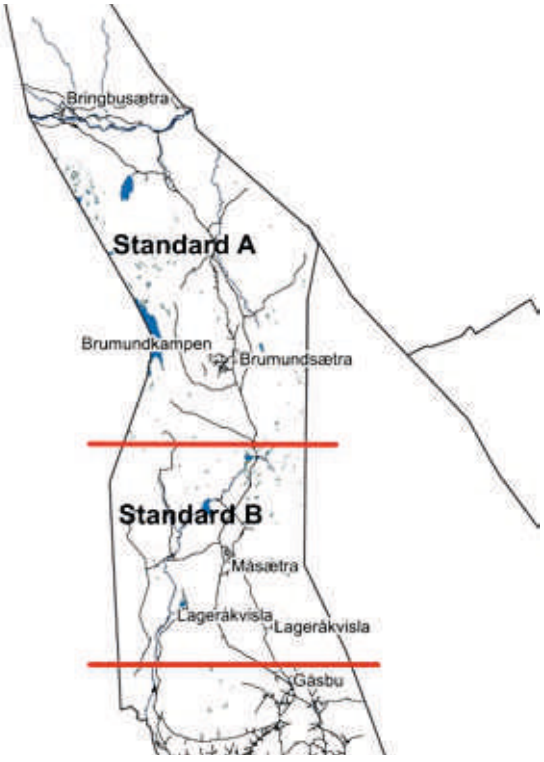
- I områder for fritidsbebyggelse er det søknadsplikt også for uthus/anneks som er mindre enn 15 m².
- Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke.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

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

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

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

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



4.02 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A

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

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

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

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

4.03 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B

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

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

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

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



5 Sentrumsformål og bybebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





6 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)



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

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

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

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

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

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

7 Fritids- og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

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



8 Råstoffutvinning

(§ 11-7 og § 11-9 punkt 1)

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



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

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

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

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



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

(§ 11-7 og § 11-10)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

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

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



11 Idrettsanlegg

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

12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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





13 Samferdsel

(§ 11-7 og §11-9)

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

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

Veger, gang- og sykkelveger

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

Ved alle veg- og utbyggingsprosjekter skal det vurderes:

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

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

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

Turveger

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

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

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





14 Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

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

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

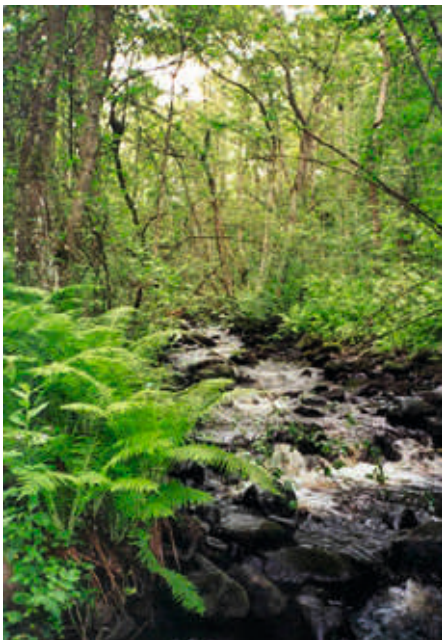
For nye friområder og idrettsanlegg som grenser mot hovedveg, skal det opprettes vegetasjonsbelter langs hele grensen hvis ikke estetiske kvaliteter ved anlegget tilsier noe annet.

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

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

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

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







15 Grønnstruktur med bebyggelse

(§11-7 og § 11-10)

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

Bestemmelser for området gjelder ihht. kommunedelplan for strandsonen.

16 Landbruks- natur- og friluftsområder

(§ 11-7 og § 11-11)



16.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispensasjonssøknader skal oversendes regionale fagmyndigheter til uttalelse.

16.2 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt boligbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)

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

Maksimalt antall boliger innenfor hvert område:

LSB1 Skjeset: 10 boliger (utbygd per 2017)

LSB2 Skålerud: 5 boliger (utbygd per 2017)

LSB4 Bekken: 5 boliger

LSB5 Solbakken: 3 boliger.

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

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

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

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

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

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

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



16.3 Landbruks- natur- og friluftsområder med spredt næringsbebyggelse

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

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

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

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

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



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

(§ 11-7 og § 11-11 punkt 2)



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

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

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

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

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

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

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



17 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

17.1 Friluftsområde - badeområde



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

17.2 Båthavn

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

18 Bestemmelsesområder

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

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

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

19 Hensynssoner

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

19.1 Sikringssone

(§ 11-8 punkt a)

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

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

19.2 Støysoner

(§ 11-8 punkt a)

Retningslinjene henviser til temakart støy.

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

Gul sone (H220): Området er støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

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

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

19.3 Faresoner

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

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

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

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

Bestemmelsen henviser til temakart risiko og sårbarhet, sone for 200-årsflom og aktsomhetsområder for flom.
NVEs retningslinjer Flaum og skredfare i arealplanar (2014) samt byggteknisk forskrift (TEK 17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

19.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme.

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

(§ 11-8 punkt c)

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

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

b. Bevaringssone (natur- og kulturmiljø)

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

For **hensyn landskap** (H550) skal det tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av landskapskvalitetene. Dette kan omfatte naturmark eller dyrket mark med tilhørende bygningsmiljø (herunder steingjerder, alleer, beitemark, hageanlegg, kulturminner i bakken, bygninger osv).

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

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

For **bevaring kulturmiljø** (H570), dvs bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter, gjelder at tiltak kan gjennomføres under forutsetning av at antikvariske og arkitektoniske kvaliteter opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utførelse. Før øvrig gjelder bestemmelser i kommunedelplan for kulturminner. For freda kulturminner, jf. hensynssone – båndlegging punkt 19.6, gjelder bestemmelser i Kulturminneloven. For områder definert som byområde av nasjonal interesse i NB!-registeret, gjelder saksbehandlingsregler i Riksantikvarens veileder for NB!-registeret.





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

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

19.6 Sone for båndlegging

(§ 11-8 punkt d)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.7 Sone for planoppfølging

(§ 11-8 punkt e)

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

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

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

H810_4 Maxi/Stormyra
Forbindelser på tvers bør vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Vedlegg 1 | Parkering

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

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

1 Formål og definisjoner

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

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

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

Se temakart for soneinndeling.

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

2 Generelle krav til trafikkareal og parkeringsplasser for bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Frikjøp av parkeringsplass

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

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

4 Krav til antall parkeringsplasser

Parkeringskravene gjelder hvis ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

4.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil

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

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

*Godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet.

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

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

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

Veiledende normer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Redusert krav til p-plasser ved sambruk

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

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

6 Lokalisering, utforming og drift av parkeringsplasser og -anlegg

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

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

7 Parkeringsbestemmelser for skysstasjon/jernbanestasjon

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

8 Saksbehandling

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

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



Vedlegg 2 | Estetikk, arkitektur og byform

1. Formål

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

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

2. Krav om dokumentasjon

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

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

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

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

3. Tilpasning til landskap og naturelementer

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

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

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

d. Synlige skjæringer som følge av sprengning skal unngås. Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig god måte og avrundes mot eksisterende terreng. Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bebyggelsen og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet.

e. Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.

4. Utbyggingsmønster

a. Bygninger og anlegg skal plasseres og utformes slik at de styrker det offentlige rom (gater, plasser, parker).

b. Dersom det er en klar tomte- og/eller bygningsstruktur, klare etablerte bygningsrekker, eller på annen måte en lett forståelig orden, skal nye tomter og bebyggelse følge denne. Dette gjelder også ytre form, volum og grunnflate, materialbruk, farger med mer. I områder med særlig synlige/eksponerte tomter skal det stilles strenge krav til tomtestruktur og til plassering og arkitektonisk utforming av byggverk.

c. Dersom tomteinndelingen er uregelmessig, husene er plassert forskjellig på tomtene eller begge deler, skal det gjennom analyse avklares hvordan ny bebyggelse på beste måte kan bidra til å skape bedre orden og helhet i området.

d. Ved fortetting i etablerte småhusområder bør det vurderes om det er mulig å plassere tilbygg eller nye bygg inntil og/eller på rekke med eksisterende bebyggelse (lineær struktur)[2], med et mål om å bevare og styrke bebyggelsesstruktur og sikre god dybde på hagearealer for alle boliger.

e. I enebolig- og rekkehusområder skal forhagebelter på min. 4 meter opprettholdes eller etableres.

f. Ved utbygging i forhagebelter kan i hovedsak bare mindre bygninger i en etasje tillates. Det kan stilles krav om beplantning. Avstanden fra mindre bygg til regulert veg skal ikke være mindre enn 2,0 meter.

g. I områder med spesiell karakter (det kan ha å gjøre med tidsperiode, karakter/særpreg, volum, byggelinje materialbruk, tomteopparbeidelse, -form eller størrelse) kan kommunen avslå nybygg selv om tomteutnyttelsen teknisk sett gir rom for det. Dette gjelder for eksempel enhetlige områder med særlig karakter eller kvaliteter, som Sagatun, deler av Holset, m.fl. Dette kan også gjelde områder med nyere villabebyggelse, tett/lav bebyggelse, rekkehusområder eller blokkbebyggelse.

h. I gårdsbebyggelse skal tundannelse videreføres og gjenopprettes der den er gått tapt.

i. Ved unntak fra bestemmelsene kan kommunen kreve at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.

I eksisterende tettbebyggelse skal nybygging skje på en slik måte at den ivaretar kvalitetene i området og forsterker områdets identitet.

I områder der høydedrag, veger eller andre landskapstrekk har vært førende for plasseringen av bygninger, skal disse prinsippene videreføres i ny bebyggelse

Med tomtestruktur menes størrelse, form med mer.
Med bebyggelsesstruktur menes bygningsvolumer, høyder, takvinkler, bygningenes plassering og forhold til hverandre, byggelinjer med mer.

[2] Sammenhengende bebyggelse gir mulighet for å fravike avstandskrav til naboeiendom. En "ideell" fortetting gir gode hagearealer og en god struktur på bebyggelsen. Det forutsetter at naboer samarbeider for å dele inn nye tomter.

5. Bebyggelse og anlegg

a. Alle nye byggetiltak skal videreføre god byggeskikk og tilføre Hamar god arkitektur.

b. For byggetiltak i etablerte områder skal volumer, takformer og materialbruk sees i forhold til det helhetlige arkitektoniske bygningsmiljøet i området.

c. Bygningsmessige tiltak på boliger skal som hovedregel plasseres og utformes slik at den eksisterende bygningens typiske karakter opprettholdes i et godt samspill med tilbygget. Tilbyggets størrelse, høyde og utforming skal vurderes i forhold til den virkning det vil gi i den eksisterende bebyggelsen på stedet.

d. Bygningsmessige tiltak på andre større bygninger og anlegg skal vurderes i forhold til det helhetlige arkitektoniske uttrykket, og tilpasses omgivelsene.

e. Balkonger og verandaer og takterrasser skal styrke det helhetlige arkitektoniske uttrykket i tillegg til de funksjonelle krav. For nybygg skal balkonger og verandaer være helt eller delvis inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende.

f. Søppelanordninger som er plassert nærmere offentlig veg enn tre meter, skal skjermes fra veg og hovedinngangsparti. For større søppelanordninger kan kommunen kreve at det integreres i byggverk eller skjermes med vegg og/eller med beplantning. Småsamlere skal gis en god utforming og plasseres slik at de ikke er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

g. Gjerder skal utformes på tradisjonelt vis (for eksempel stakitt) i områder med eldre bevaringsverdig bebyggelse. Gjerder langs hovedveger i tettbygde områder skal fortrinnsvis oppføres som flettverksgjerde med toppbeslag med maks 1 m høyde.

h. Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

i. Markiser skal i form og farge tilpasses bygningsmiljø.

j. Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de er minst mulig skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk og størrelse.

k. For bygning, konstruksjon eller anlegg etter pbl §30-5 og byggesaksforskriften §4-2 (anleggsrigg) som er sentralt plassert i tilknytning til det offentlige rom kan kommunen stille krav til utformingen slik at tiltaket ikke blir unødvendig skjemmende.

l. Det tillates ikke bruk av containere til lagring ut over 2 mnd. Behov for lagringsplass må løses ved oppførelse av bygning eller tilbygg til eksisterende bygg.

m. Der forstøtningsmurer, inkl. evt. gjerde, får en høyde over 1 meter mot offentlig veg, skal muren trappes med beplantning for å ivareta det regulerte hagebeltet.

Uten søknad tillates det satt opp solfangere og solceller til produksjon av energi og varme innenfor en bruksenhet eller branncelle. Det må likevel søkes om tillatelse i tilfeller der plassering kan komme i konflikt med kulturminneinteresser eller der tiltaket kan komme i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

Svalganger i boligblokker bør unngås av hensyn til bokvalitet.

For hus med flate tak må takterrasser og adkomst til disse plasseres og utformes slik at de underordner seg bygningens hovedform og blir en integrert del av denne. Generelt må takterrasser også utformes med rimelig respekt for nabolag, spesielt hva angår innsyn til deres uteoppholdsarealer.

Bruk av tre i bygg og anlegg skal etterstrebes der det passer med eksisterende omgivelser og stedskarakter. Spesielt gjelder dette for offentlige bygninger.

6. Farge og belysning

a. Farger på byggverk skal avstemmes med omgivelsene. Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på nye større bygg og anlegg.

b. For eksisterende større bebyggelse, bebyggelse som står i en tydelig sammenheng og for bevaringsverdig bebyggelse kan det stilles krav om tillatelse til å endre farger. I søknaden skal det angis fargekoder og gjøres rede for originalfarger. Det bør utarbeides fargelagte fasadetegninger som tilnærmet viser den aktuelle fargebruk.

c. Lyssetting skal i hovedsak sørge for at mennesker kan lese sine omgivelser også i mørket. Inngangspartier, parker, parkeringsplasser, gater og byrom skal gis en avstemt belysning som gir trygghet. Direkte belysning av bygningsfasader tillates ikke med mindre det bidrar til å framheve viktige karaktertrekk i bybildet og er forankret i plan eller byggetillatelse.

Viktige karaktertrekk i bybildet kan være monumentale bygninger med offentlig interesse, bygningsfasadene rundt sentrale torg og plasser eller andre elementer som skal være synlige.

Det er et mål å opprettholde byens og stedenes fargeidentitet slik at de bygde omgivelsene ikke transformeres til en grå-hvit skala.

7. Hamar sentrum

a. I sentrum skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at den understreker terrengets form.

b. Kvartalsstrukturen i Hamar skal bevares, og gjenopprettes der den er gått tapt. I kvartalstrukturen skal opprinnelig tomtestruktur legges til grunn for utforming av nye bygninger og for påbygg av eksisterende bygninger. Sammenhengende, ensartet påbygg over flere ulike bygninger i et kvartal tillates ikke.

c. Siktlinjer til Mjøsa fra tverrgater i sentrum skal opprettholdes, og skal gjenskapes der de er gått tapt. Dette gjelder både i forhold til byggverk og vegetasjon.

d. I kvartalsbebyggelsen skal balkonger fortrinnsvis være inntrukket i bygningen og ikke virke dominerende. For balkonger er maksimum utstikk ut over fasadeliv 60 cm. Minimum høyde over gatenivå er 4 meter.

I sentrum og i byggeområder for bybebyggelse skal områdenes urbane kvaliteter utvikles. Det skal bygges ut i samsvar med Hamars karakter som småby. Hovedstruktur og preg skal tas vare på.

Bygg og anlegg skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg med hensyn til volum, form og materialbruk. Det skal avveies om bygninger skal utformes som identitetsskapende elementer (signalbygg) i bylandskapet. Dette er særlig aktuelt for offentlige institusjoner, idretts- og kulturbygninger.

Ved påbygging eller ombygging skal hver enkelt bygning gis en helhetlig god utforming, slik at den fremstår tydelig som en bygning med klar karakter og særpreg. Oppbryting av en bygnings helhetlige karakter som følge av fasadeendring tilpasset ulike virksomheter/leietakere i bygningen bør unngås.

"Gammelhusbukta", det sentrale "Mjøsrom" som Hamar sentrum ligger ned mot mellom Høyensalodden og Tjuvholmen, skal utvikles slik at det fremstår klart avgrenset.

De sentrale byrommene i Hamar sentrum skal utvikles med individuelt særpreg.
Strukturen som ligger til grunn for Hamars gamle byplan (1848) skal videreføres slik at alle bebygde kvartaler kan forholde seg til et tilstøtende åpent byrom.

8 Høyhus og bygg som utfordrer byens skala

Det skal legges fram ulike forslag til løsninger før kommunen behandler en søknad om høyhus eller andre bygg som vesentlig bryter med byens skala.

Høyhus defineres som bygninger høyere enn 12 etasjer eller over 35 meter.
Hamar skal ikke preges av høyhus i bybildet, men vil tillate slike bygg i særskilte tilfeller.
Ved bygging av høyhus vil kommunen legge vekt på:

a. En grundig og god redegjørelse med intensjon om plassering, form, innhold og gjerne også alternativer for utforming.

b. Plassering. Plassering bør ha en effekt som er identitetsskapende for sitt område og som forsterker et viktig sted i byen. Bygningen bør heller ikke komme i for stor konflikt med sine omgivelser.

c. Tilgjengelighet uten bruk av bil. Plassering av høyhus bør i hovedsak være ved knutepunkter for kollektivtrafikk eller langs hovedtrasé for regional kollektivtrafikk.

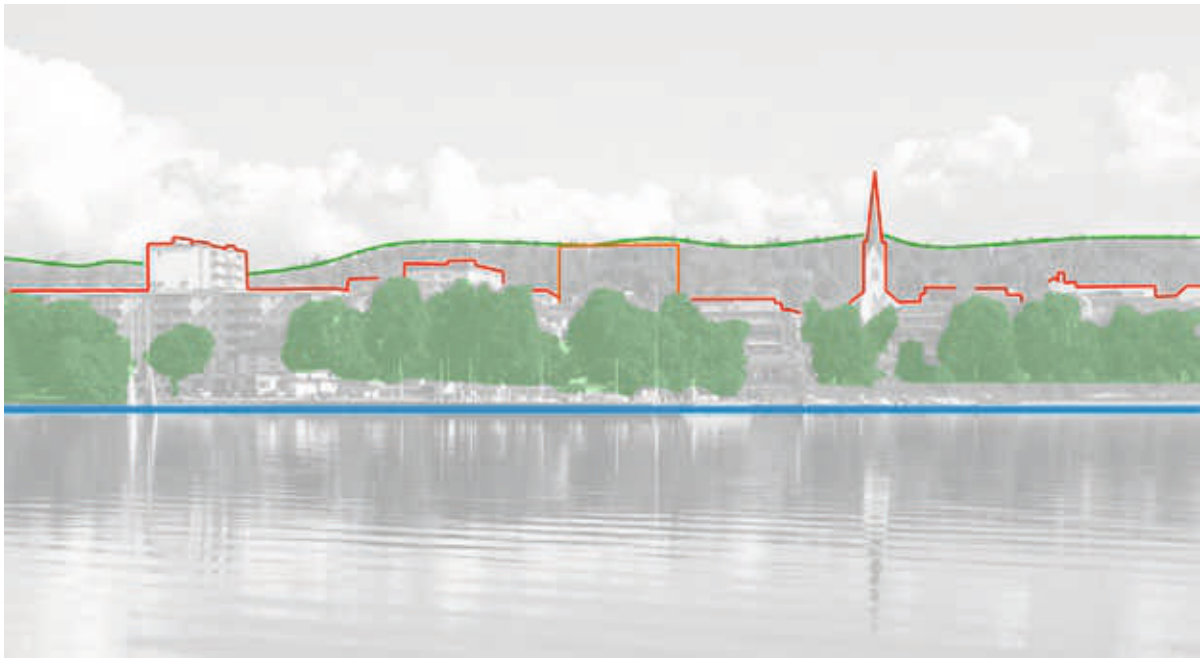
d. Lokalklima. En ny bygning må ikke forringe lokalklima i vesentlig grad og må ivareta områdets behov for sol og dagslys.

e. Landemerke. Høyhus er signalbygg og kan bli viktig referanse i et større landskap. Form og uttrykk bør gis stor omtanke slik at bygningen kan bli et positivt kjennetegn for Hamar i et lengre tidsperspektiv.

f. Gode byrom og utsikt for alle. Området rundt bygningsfoten må vies særskilt oppmerksomhet og planlegges som byrom med høy kvalitet for intensiv bruk. Det vil være en fordel om høyhus også tilbyr en toppetasje eller en terrasse som er tilgjengelig for allmennheten.

g. Samfunnssikkerhet og brannvern.

h. Visualisering som synliggjør prosjektets art og utforming i ulike faser.



9. Veger, gater og p-plasser

a. Busslommer, leskur, sykkelparkering, autovern m.m. skal utføres på en måte som styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til gater og veganlegg.

b. Ved varig eller midlertidig behov for fysisk oppdeling skal det brukes pullerter av kvalitet og på en slik måte at det styrker den estetiske kvaliteten på rom knyttet til veger og gater.

c. Der støyskjermer oppføres, skal de utformes slik at de gir kvalitet og gode rom knyttet til veg og gate. Støyskjermer kan bare oppføres for flere eiendommer. Støyskjerm mot gate foran enkelteiendom tillates ikke. Støyskjermer langs samme hovedveg skal utformes med variasjon men slik at de gir et gjenkjennelsespreg.

d. Større parkeringsplasser i tettbygde strøk skal merkes og brytes opp med rabatter, beplantning og nødvendig skilting og pullerter. Areal for primært gående skal tilrettelegges gjennom parkeringsanlegget. Mot andre eiendommer skal det rundt parkeringsanlegg foretas beplantning med min. 2-5m sammenhengende trerekke.

e. Opparbeidelse eller utvidelse av parkeringsplasser i spredt bebyggelse skal utføres med god tilpasning til omgivelsene, når det gjelder plassering, størrelse, hvordan fyllinger og skjæringer avsluttes mot eksisterende terreng. Ved fyllinger skal det vurderes behov for å markere avslutningen på parkeringsplassen med rabatt/gjerde eller lignende.

f. Mellom bensinstasjon og veg skal det etableres rabatter med beplantning.

For at veger og gater skal oppfattes som attraktive for gående og syklende, er det i utgangspunktet uønsket med støyskjerming langs gate og veg i tettbebyggelse i form av skjermer eller voller i eiendomsgrensen. Så langt som mulig, skal trafikkstøy dempes ved lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadeisolering. Støyskjermer bør utformes med lommer med beplantning. Der det er plass, bør nedre delen av støyskjermen utføres med beplantet voll.

Vedlegg 3 | Skilt- og reklameinnretninger

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5).

Kapittel 1 Formål og definisjoner

1.1 Formål
Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med for plan- og bygningslovens § 1-1 og § 30-3 og NS 3041.

1.2 Definisjon av skilt:
Fysisk og/eller annen innretning for montering, plassering, klebing, projisering eller på annen måte synliggjøring av fast eller utskiftbart budskap. Som utendørsskilt regnes også samme type innendørs innretning der budskapet er rettet mot utsiden (NS 3041). Dekorelementer, som for eksempel material- og/eller fargebruk, inngår som en del av skiltingen. Det samme gjør informasjon om åpningstider, telefonnr., internettadresse og lignende. Opplysninger om avgangstider for offentlige transportmidler inngår ikke.

1.3 Skilttyper og øvrige definisjoner (fra NS 3041):

1.3.1 **Fasadeskilt**: Skilt montert på fasade, nisje eller i vindusåpning.

1.3.2 **Frest skilt (konturskåret skilt)**: Skilt utformet som enkeltelementer uten bakplate.

1.3.3 **Frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem**: Skilt på stolpe, sokkel, stativ eller mast.

1.3.4 **Henvisningsskilt**: Skilt med pilangivelse, etasjehenvisning og lignende.

1.3.5 **Belyst skilt (direkte belyst skilt)**: Skilt der belysningen er plassert utenfor skiltet.

1.3.6 **Indirekte belyst skilt**: Lysskilt der lyskilden er montert i skiltet og belyser veggen bak skiltet (koronaeffekt).

1.3.7 **Lysskilt**: Skilt der lyskilden er integrert i skiltet.

1.3.8 **Løsfotreklame**: Lett flyttbar innretning (reklamebukk, vippeskilt, roterende skilt- og reklameinnretning, parasoll), samt utendørs salgsprodukter på stativ/kasser med reklameskilt, plassert på fortau, gate, vei eller husvegg.

1.3.9 **Malt skilt**: Skilt med virksomhets- eller reklamebudskap malt direkte på vegg.

1.3.10 **Nedhengsskilt**: Skilt montert i nedheng fra tak, himling, baldakin eller lignende.

1.3.11 **Orienteringsskilt**: Skilt med kart eller illustrasjon over et område eller en bygning.

1.3.12 **Plateskilt**: Tett plate/kasse/søyle for montering av fast eller uskiftbart skiltbudskap.

1.3.13 **Reklameskilt**: Skilt og lignende innretning som annonserer varer, tjenester eller arrangementer uten stedlig tilknytning.

1.3.14 **Takskilt**: Skilt montert på/over takgesims.

1.3.15 **Uthengskilt**: Skilt montert ut fra fasaden.

1.3.16 **Vindusdekor**: Selvklebende folie eller annet budskap på/innenfor vindu.

1.3.17 **Virksomhetsskilt**: Innretning som annonserer stedlig virksomhet

1.3.18 **Piktogram**: Grafisk tegn eller symbol som representerer et ord, en gruppe av ord eller en ide`.

1.3.19 **Skiltplan**: Beskrivelse som viser prinsippene for plassering, utførelse, materialbruk og størrelse for skilt innenfor et avgrenset område/bygning.

Tillegg til NS 3041:

1.3.20 **Temporære skilt**: Flagg, banner, duk og seil.

1.3.21 **Markiseskilt**: Markiser påført virksomhetsnavn og/eller reklame.

1.3.22 **Transportmiddelskilt**: Skilt påført kjøretøy, tilhengere og lignende som parkeres i tilknytning til virksomheten.

Kapittel 2 Hensyn og plassering m.m.

2.1 Skilt og lignende innretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

2.2 Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg til kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående.

2.3 Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

2.4 Takskilt er ikke tillatt. På gesims skal det fortrinnsvis ikke tillates skilt. For bensinstasjoner kan det vurderes unntak.

2.5 Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke.

2.6 Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.

2.7 Det tillates ikke temporære skilt på bygning.
Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.

2.8 Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillattes ikke. Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates.

2.9 Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

2.10 Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

2.11 Bevegelige lys og bevegelig skilt tillates ikke. Digitale tavler kan godkjennes når disse ivaretar trafikksikkerheten og er beregnet for de gående.

>> forts. neste side

>> forts. foregående side

2.12 For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.

2.13 Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.

2.14 For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene, konf pkt. 3.5. Ved bruk av skiltplan, konf. pkt. 1.3.19, kan også fasaden for øvrige etasjer inngå.

2.15 Frittstående skilt, med unntak av orienteringsskilt, tillates ikke i områder regulert til bevaring.

Kapittel 3 Utforming

3.1 Frittstående skilt, ID-mast, pylon/tomtem

3.1.1 Frittstående skilt/ID-mast
I området til Kommunedelplan sentrum, tillates det ikke frittstående skilt, ID-mast, pylon/totem.
I tettbebygde områder med hastigheter mindre enn 60 km/t kan frittstående skilt/ID-mast ha en høyde på maks. 7.0 m over terreng, en bredde på inntil 1.3 m og en samlet skiltflate på inntil 4 m².
Utenfor tettbygde områder og med hastigheter over 60 km/t kan slike skilt oppføres i samsvar med vegdirektoratets retningslinjer.

3.1.2 Pylon/totem
Pylon/totem skal ha en høyde på maks 3.0 m og en bredde på maks 1.0m.

3.2 Uthengsskilt
Uthengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og skal ikke stikke mer enn 0.7m ut fra fasadelivet, inklusive innfesting. Skiltet skal plasseres i god avstand fra hushjørne, og på en måte som ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gatenavnskilt, trafikkskilt og andre skilt.

3.3 Nedhengsskilt
Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

3.4 Vindusdekor
Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen.

3.5 Skiltbelysning
Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås. Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning.

3.6 Temporære skilt
På eiendommer som ikke er utbygd til regulert gateside kan det på den ubebygde delen av eiendommen tillates oppført flaggstenger for skilt og reklame. Det skal fortrinnsvis ikke oppføres flere enn 3 flaggstenger.

3.7 Transportmiddelskilt
Permanent eller midlertidig oppstilling av biler, tilhengere og lignende med skilting tilknyttet virksomheten skal inngå i vurderingen av den samlede skiltingen på eiendommen der de får en fremtredende plassering.

3.8 Markiseskilt
Markiser for solavskjerming kan kombineres med virksomhetsskilt på markisens forkant. Markisen må monteres i rammeåpninger og med form og farge tilpasses bygningen.

3.9 Universell utforming (UU)
Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

Kapittel 4. Saksbehandling

4.1 Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen. Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.

4.2 Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

4.3 Når det søkes om tillatelse til nye bygninger hvor det skal være skilt, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 4.2. Fotomontasje kan erstattes av en fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

4.4 Følgende skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene:
a) når de monteres innendørs (konf pkt. 3.4).
b) når de monteres på arenaer og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.

4.5 For bygninger med flere virksomheter, hvor det ikke foreligger godkjent skiltplan, skal det sendes inn søknad om skiltplan ved endringer av skiltingen, konf. pkt. 4.1 og 4.9. Når det foreligger en godkjent skiltplan kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene oppføres uten søknad/melding.

4.6 For skilting på eiendom regulert til bevaring kan det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet. For skilting på eiendom som er fredet skal det innhentes dispensasjon fra vernemyndigheten.

4.7 For skilting langs offentlig veg der trafikksikkerheten er berørt skal det innhentes uttalelse fra berørt vegmyndighet, konf. veglovens § 33.

4.8 Tillatelse til skilt gis med henvisning til plan- og bygningslovens § 30 - 3, 2. ledd, inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

4.9 Ved søknad om nye skilt eller endring av skilting på eiendom som har andre skilt og det ikke foreligger godkjent skiltplan, kan kommunen kreve slik plan utarbeidet. Som vilkår for tillatelsen kan kommunen kreve nødvendige endringer i den øvrige skiltingen slik at denne tilfredsstiller bestemmelsene.

4.10 Dersom tidligere tillatelse til skilt- eller reklameinnretninger er gitt før 01.07.97, og med varighet inntil videre eller med ikke fastsatt varighet, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot bestemmelsene i denne forskriften eller plan- og bygningsloven § 30-3 første ledd. For øvrig kan kommunen gi pålegg om å fjerne skilt- eller reklameinnretninger der det følger av plan- og bygningsloven § 30-3 annet ledd.

Henvisninger som er retningsgivende
- Utendørs reklame – retningslinjer for utendørs skilting og reklame, Miljøverndep m.fl. 1993 (utgiver SFT).
- Lokalisering og utforming av bensinstasjoner - retningslinjer. Norsk Form / Norsk Petroleumsinstitutt m.fl..1994
- Handelens ansikt – retningslinjer for utendørs profilering. Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon(HSH) og Norsk form. 1998.
- Norsk Standard NS 3041:2007 Skilting. Veileder for plassering og detaljer.
- SINTEF- Byggforsk Kunnskapssystemer - 327.201 Skilt og reklame i bygningsmiljø. 2008.

Vedlegg 4 | Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel

NB: Vedtaket av kommuneplanen (30.05.2018) gjelder ikke for vedlegg 4 (Eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen) og tilhørende kartfigurer. Administrasjonen gis i oppdrag å gjennomgå lista over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen, med sikte på å ta ut de planene som i neste omgang enten bør oppheves eller endres, før saken legges fram for sluttbehandling. Inntil endelig vedtak av vedlegg 4, gjelder tilsvarende vedlegg 4 i gammel kommuneplan (2011-2022), samt at reguleringsplaner vedtatt etter 19.11.2011 gjelder foran kommuneplanen. For oppheving av eldre reguleringsplaner skal det legges fram egen sak.

HAMAR

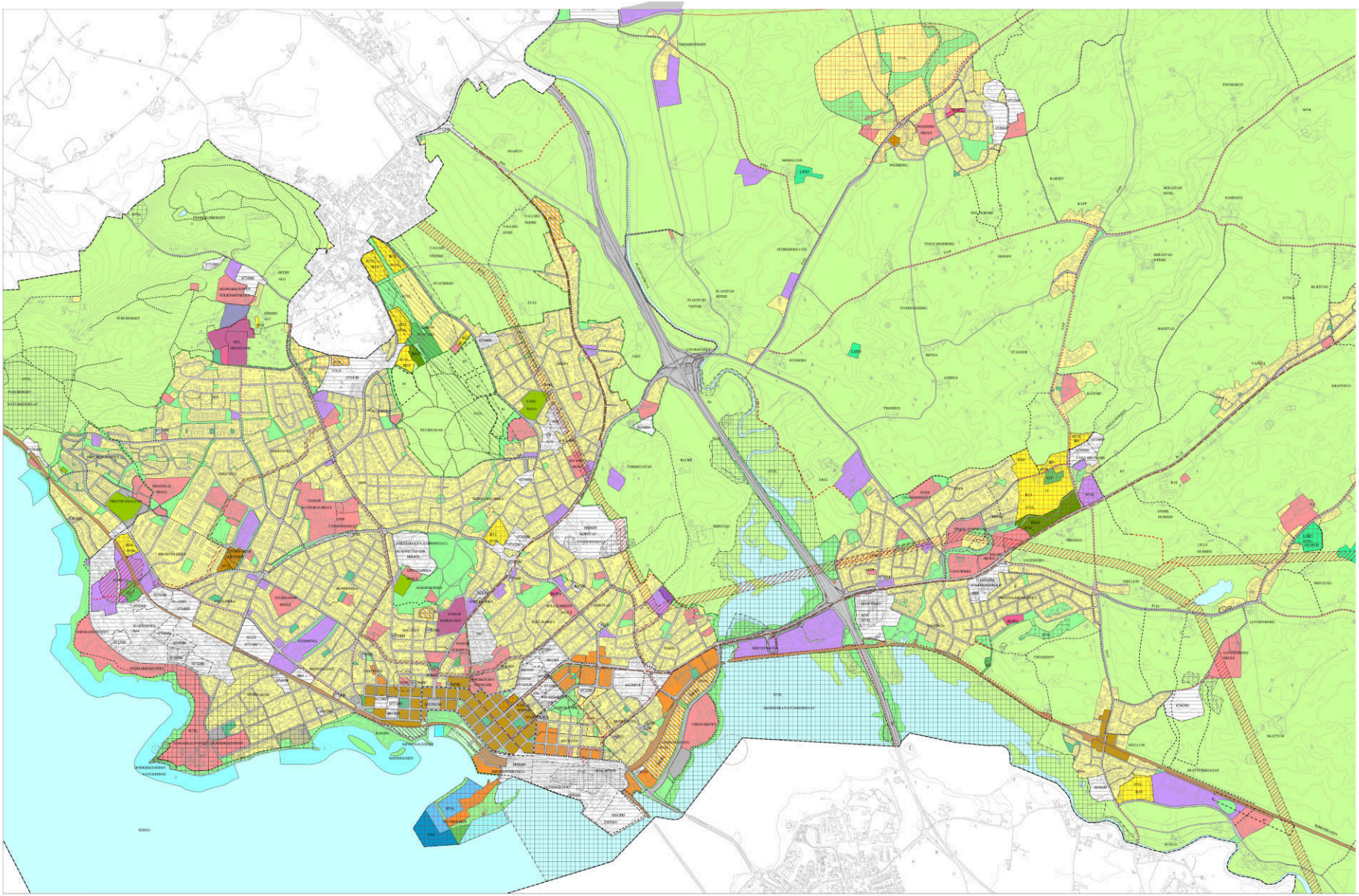
INNLANDETS URBANE HJERTE

Åpenhet, dialog og medvirkning er viktig for oss.
Vi vil bygge Hamar sammen med innbyggerne
våre og sammen med næringsliv, fylket
og andre kommuner.

Velkommen til å ta kontakt med oss!

Servicekontoret: tlf: 62 56 30 10
E-post: postmottak@hamar.kommune.no

Hamar kommune



Hamar kommune

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Sentrale områder

TEGNFORKLARING

	Nåsituasjon	Framtidig
1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 1)		
Boligbebyggelse		
Sentrumsformål		
Tjenesteyting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Bybebyggelse		
Uteoppholdsareal		
Grav- og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 2)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Bane		
Kollektivknutepunkt		
Parkeringsplasser		
3. Grønnstruktur (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 3)		
Grønnstruktur, naturområde, turdrag, friområde og park		
Kombinert grønnstruktur/turmål		
4. Forsvaret (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 4)		
Forsvaret		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 5)		
LNF-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNF-areal for spredt bolig- og fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, 1. ledd nr. 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Småbåthavn		
Friluftsområde		
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt a.)		
Andre sikringssoner	H130	
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt a2.)		
Støysone rød	H210	
Støysone gul	H220	
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt a3.)		
Høyspenningsanlegg	H340	
Brann/eksplosjonsfare	H350	
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt c.)		
Hensyn grønnstruktur	H540	
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt d.)		
Båndlegging for regulering etter PBL		
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
Båndlegging etter andre lover	H740	
Hensynssoner (PBL § 11-8, 2.ledd, pkt f.)		
Videreføring av reguleringsplan H810 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	PlanID	

Linjesymbol og punktsymbol

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense / område
- Kjøpesentergrense
- Samleveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kollektivtrasé
- Byggegrense
- Fortauttegrense vassdrag
- Byvekstgrense

Koordinatsystem : horisontaldatum : UTM-32 EUREF89
vertikaldatum NN2000
Utbrekk fra kommunens kartgrunnlag den 29.06.2018

PLAN-ID:
0403
20170001

Planen er utarbeidet av Hamar kommune, arealplanavdelingen
Saksbehandler : Tone Bjørgan Wabakken
GIS konsulent : Signy Paalhaugen

Målestokk: 1:10000
Ekvidistanse : 5m

Revisjon:	Saksnr.	Dato
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN **TBW / SPL**		
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNESTYRET	115 / 17	08.11.2017
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 15.11.2017 - 12.01.2018		
2. GANGS BEHANDLING I FORMANNSKAPET	85 / 18	23.05.2018
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	42 / 18	30.05.2018
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	79 / 18	20.06.2018
		08.08.2018

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 har kommunestyret i Hamar den 30 mai 2018 sak nr.: 42/18 og den 20 juni 2018 sak nr.: 79/18 vedtatt kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 med plankart inkludert temakart, bestemmelser og retningslinjer.

Einar Busterud (ordfører)

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:
Grønnegata 61C, 2317 Hamar
Gnr. 1, Bnr. 5445, Snr. 5, Hamar kommune.

Oppdragsnummer:
320260051

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.
