PRIVATMEGLEREN

LARS GJØVIKENS VEG 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Matrikkel

Ferdigattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lars Gjøvikens veg 25 , 2312 OTTESTAD STANGE kommune

gnr. 8, bnr. 38, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1227 **Eiendomsverdi ref nr:** OU7320

Foretak: Daven Takst og Eiendom **Takstingeniør:** 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.

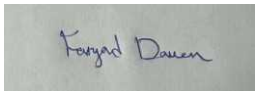
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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 1.etasje av leilighetsbygg. Bygningen har flatt tak i trekonstruksjoner tekket utvendig med folie/belegg. Utvendige beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gulv mot grunn er støpt og grunnmur med ringmurselementer. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017. Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malte balkongdører i tre med 3-lags glass fra 2017. Balkongdør i stue er skyvedør.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017.
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malte balkongdører i tre med 3-lags glass fra 2017. Balkongdør i stue er skyvedør.
Terrasseplattinger av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk. Utgang til terrasseplattinger fra stue og soverom.
Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.
Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betong. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert i stue. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt/har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra tilfeldig punkt 0,8 m fra sluk til topp slukrist er målt til 17 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak dusjsone fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og komfyrvakt.
Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Det er avtrekk via balansert anlegg/ventilasjonsanlegg i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod/teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod/teknisk rom. Eier opplyser at filter er skiftet jevnlig. Eier er selv ansvarlig for utskifting av filter og gjennomføre vedlikeholdsplan.
Tilstandsgrad er satt ut ifra opplysninger fra selger om gjennomført filterutskifting og visuelle observasjoner.
Oppvarming med elektrisitet og ved. Elektriske varmekabler på bad og i entre. Vedovn i stue. 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 i bod/teknisk rom. .
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur med ringmurselementer. Kun synlige deler er vurdert.
Tilnærmet flatt terreng. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

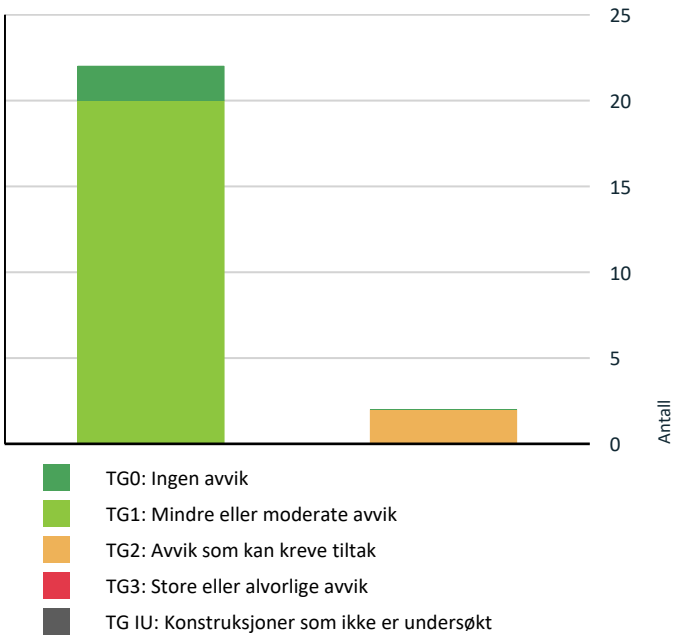
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Status: ferdigattest- Eier bor i boligen.

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

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

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2017.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås og malte balkongdører i tre med 3-lags glass fra 2017. Balkongdør i stue er skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasseplattinger av trekonstruksjoner med spaltegulv og trerekkverk. Utgang til terrasseplattinger fra stue og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Info: Eier opplyser at terrassekonstruksjonen skal beises før salg.



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 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv mot grunn er av betong. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipe og vedovn plassert i stue. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt/har malte plater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra tilfeldig punkt 0,8 m fra sluk til topp slukrist er målt til 17 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

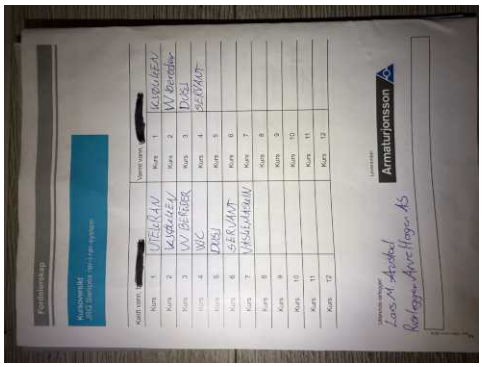
Det er avtrekk via balansert anlegg/ventilasjonsanlegg i boligen.

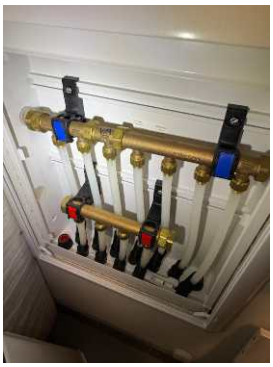
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod/teknisk rom.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod/teknisk rom. Eier opplyser at filter er skiftet jevnlig. Eier er selv ansvarlig for utskifting av filter og gjennomføre vedlikeholdsplan. Tilstandsgrad er satt ut ifra opplysninger fra selger om gjennomført filterutskifting og visuelle observasjoner.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med elektrisitet og ved. Elektriske varmekabler på bad og i entre. Vedovn i stue. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i bod/teknisk rom. .



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

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.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger erklæring om planlegging/utførelse fra Elmontasje datert oktober 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur med ringmurselementer.
Kun synlige deler er vurdert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

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 røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

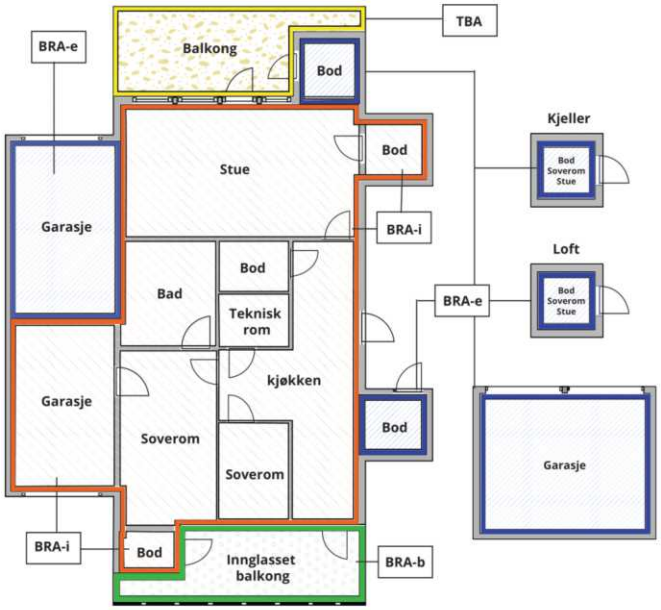
Hva er måleverdig areal?

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	70	5		75	28
SUM	**70**	**5**			**28**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal er samlet areal av terrasseplatting med utgang fra stue og terrasseplatting med utgang fra soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.4.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Arber Ukella	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3413 STANGE	8	38		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lars Gjøvikens veg 25

Hjemmelshaver

Ukella Arber, Shabanhaxhaj Ela

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet i Bekkelaget, Ottestad med kort avstand til blant annet flere butikker og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til barnehager, barneskoler og ungdomsskole.
Det er ca.3,8 km fra eiendommen til Hamar sentrum. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar sentrum. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt universitet. Det er ca.1,5 km fra eiendommen til Vikasenteret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger etter eldre reguleringsplan Nedre Tømte. Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan for Ottestad og kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område for boligbebyggelse.
Aktuelle planer:
Nedre Tømte (eldre reguleringsplan) med planid 214. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 29.04.2009.
Kommunedelplan for Ottestad med planid 200801. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 12.08.2011.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering med planid 2026001. Status: Planforslag

Om tomten

Seksjonert felleseie tomt for sameiet på ca. 6 856 kvm. Fellesarealer er opparbeidet med blant annet gressplen, diverse beplantning, asfalterte internveger og parkeringsarealer. Eier opplyser at det følger med carportplass i felles carportanlegg for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:
2016/1016574-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
03.11.2016 RETTIGHETSHAVER: STANGE KOMMUNE
ORG.NR: 970169717
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
2013/491299-1/200 SEKSJONERING
17.06.2013 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 49
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 70/4173

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
Fra Infoland	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.04.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Erklæring er ikke fremvist/fremlagt ved befaring. Hvis egenerklæring ikke er fremlagt, er det avvik ihht. instrukser. Det oppfordres at egenerklæring utfylles og fremlegges av oppdragsgiver.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

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, branncelle r 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: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260050
Addresse	Lars Gjøvikens veg 25		
Postnr.	2312	Sted	OTTESTAD
Selgers navn	Arber Ukella		
Selgers navn	Ela Shabanhaxhaj		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dette var vi via vårt sameie

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sisterne ble utbedret av fagperson innenfor garantitiden etter en tidligere feil. Ingen kjente problemer i etterkant."

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arve hagen as

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Boligen fikk ferdig attest før vi flyttet inn, nå har jeg ikke disse. Men er sikkert bare å kontakte kommunen

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

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

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

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 22.04.2026

Signert av *Arber Ukella*

Signert av *Ela Shabanhaxhaj*

Initialer selger:
A U
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lars Gjøvikens veg 25

Nabolaget Mjøslia/Gyrud - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen på Hedemarken avd gr...	6 min
210 elever, 14 klasser	0.5 km
Arstad skole (1-7 kl.)	14 min
259 elever, 16 klasser	1.2 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
263 elever, 22 klasser	1.3 km
Storhamar videregående skole	11 min
410 elever	5.6 km
Hamar katedralskole	13 min
1300 elever	6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tokstadtunet	2 min
Linje B25, 674, 680, 687, 689	0.2 km
Hamar stasjon	6 min
Linje F6, RE10, RE11, R60	3.2 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Nedre Tømte barnehage (1-5 år)	2 min
83 barn	0.2 km
Steinerbarnehagen på Hedemarken (1...	4 min
67 barn	0.4 km
Bekkelaget barnehage (1-6 år)	11 min
41 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vikasenteret	15 min
Spar Bekkelaget	18 min

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

VARER/TJENESTER

Vikasenteret	18 min
Boots apotek Vikasenteret	18 min
Hamar Vinmonopol	7 min

SPORT

Skolevegen balløkke	2 min
Steinerskolen, Stange Balløkke	5 min
Spenst Ottestad	22 min
PDL Center Hamar	5 min

«Jeg liker dette nabolaget på grunn av menneskene :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

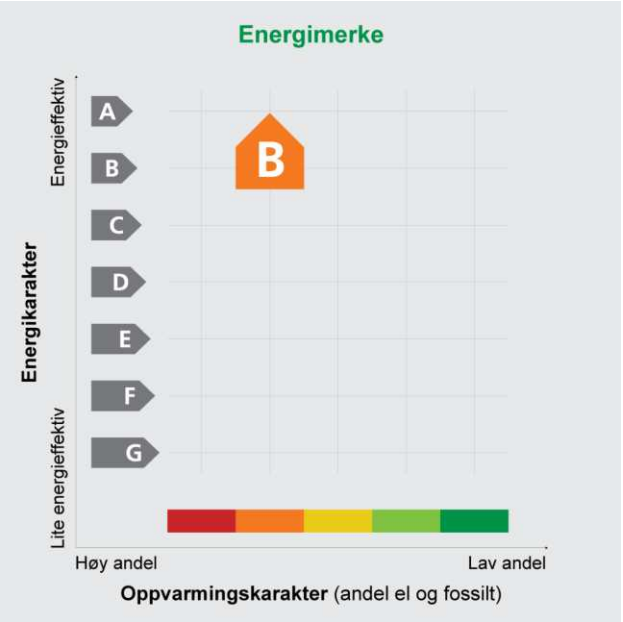
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Lars Gjøvikens veg 25
Postnr	2312
Sted	OTTESTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	38
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	300318785
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-945844
Dato	31.10.2018



Innmeldt av	Block Watne AS v/ BWP v/olav

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	ENEBOLIG
Byggeår:	2018
BRA:	70,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 160907

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lars Gjøvikens veg 25
Postnr/Sted: 2312 OTTESTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.10.2018 14:02:01
Energimerkenummer: A2018-945844
Ansvarlig for energiattesten: BLOCK WATNE AS
Energimerking er utført av: Block Watne AS v/ BWP v/olav

Gnr: 8
Bnr: 38
Seksjonsnr: 49
Festenr:
Bygnnr: 300318785

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2018
Areal yttervegger	56,640 m²
Areal tak	0,000 m²
Areal gulv	71,800 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12,960 m²
Oppvarmet BRA	70,000 m²
Totalt BRA	70,000 m²
Oppvarmet luftvolum	175,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,207 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,127 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,110 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,800 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,514 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,500 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35,881 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,267
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,757
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,627
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,955
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,373
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	30.08.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	160907
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS
Navn person	BWP v/olav

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7526,988 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,528 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5196,828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,528 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7526,988 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6092,607 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	1434,382 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	7526,988 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 38, Seksjonsnr 49	**Kommune:**	3413	Stange
Adresse:				
Veiadresse:	Lars Gjøvikens veg 25, gatenr 1229	**Grunnkrets:**	306	Gyrud
(fra bruksenhet)	2312 Ottestad	**Valgkrets:**	1	Ottestad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3010401	Ottestad
		Tettsted:	1058	Bekkelaget

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.06.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/4 173
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 856,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

Reseksjonering	Forretning:	28.11.2017	Etablert/Endret	3413/8/38	0,0
	Matrikkelført:	11.01.2018	Etablert/Endret	3413/8/38/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/54	0,0

Seksjonering	Forretning:	13.06.2013	Etablert/Endret	3413/8/38	0,0
	Matrikkelført:	13.06.2013	Etablert/Endret	3413/8/38/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3413/8/38/0/54	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lars Gjøvikens veg 25	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	242,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	360,0	Igangset.till.:	11.09.2012
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	26.06.2019
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	360,0	Midl. brukstil.:	27.09.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300318785			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		188,0		188,0		242,0		242,0
H02	2		172,0		172,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

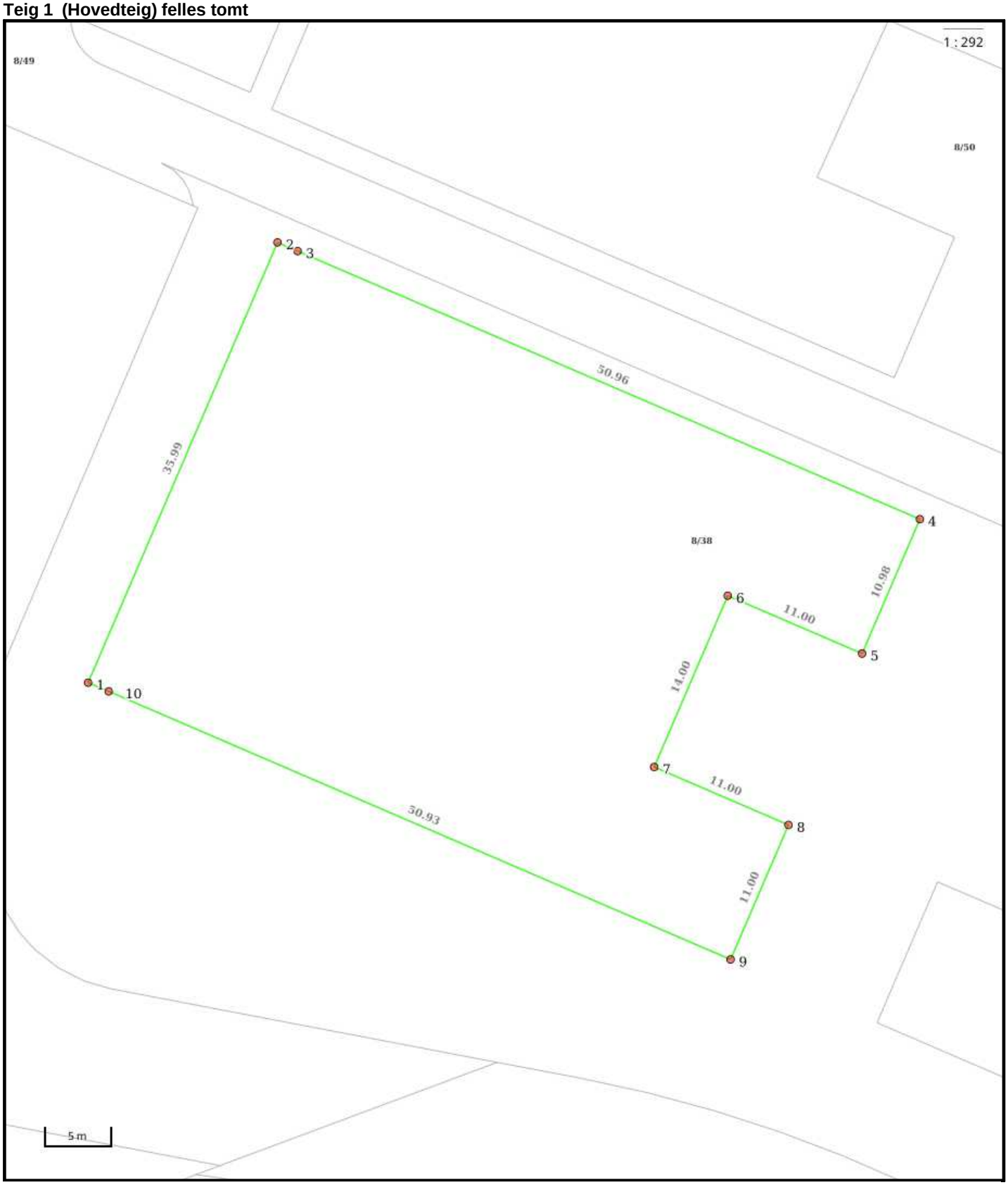
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

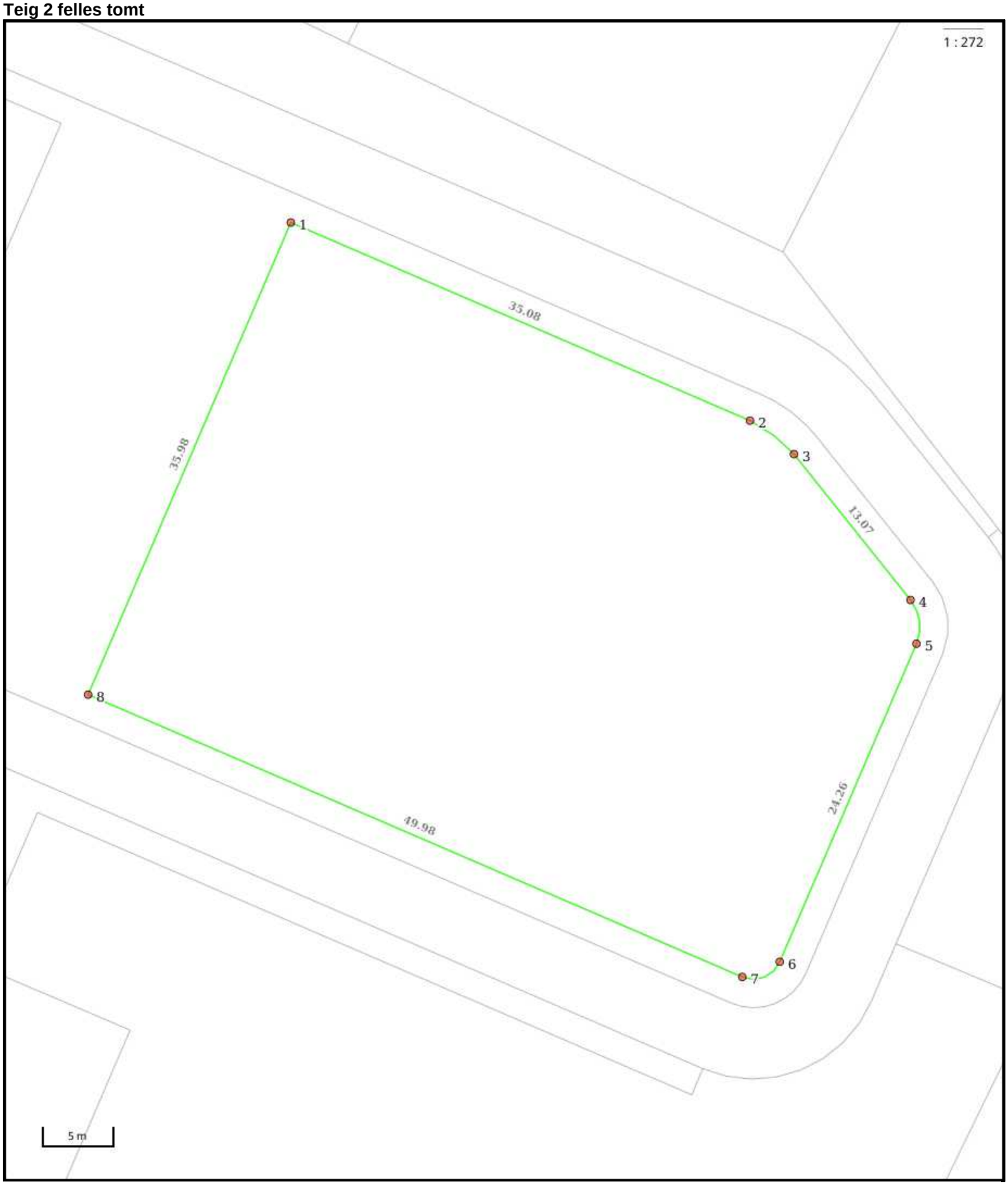
Areal: 1 739,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 582,36	614 254,17	35,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Mur	Nei	Murhjørne
2	6 739 616,57	614 265,34	1,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 739 616,06	614 266,91	50,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 600,29	614 315,37	10,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 589,85	614 311,96	11,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 593,25	614 301,50	14,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 579,94	614 297,16	11,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 576,54	614 307,62	11,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 739 566,08	614 304,20	50,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 739 581,85	614 255,77	1,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 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

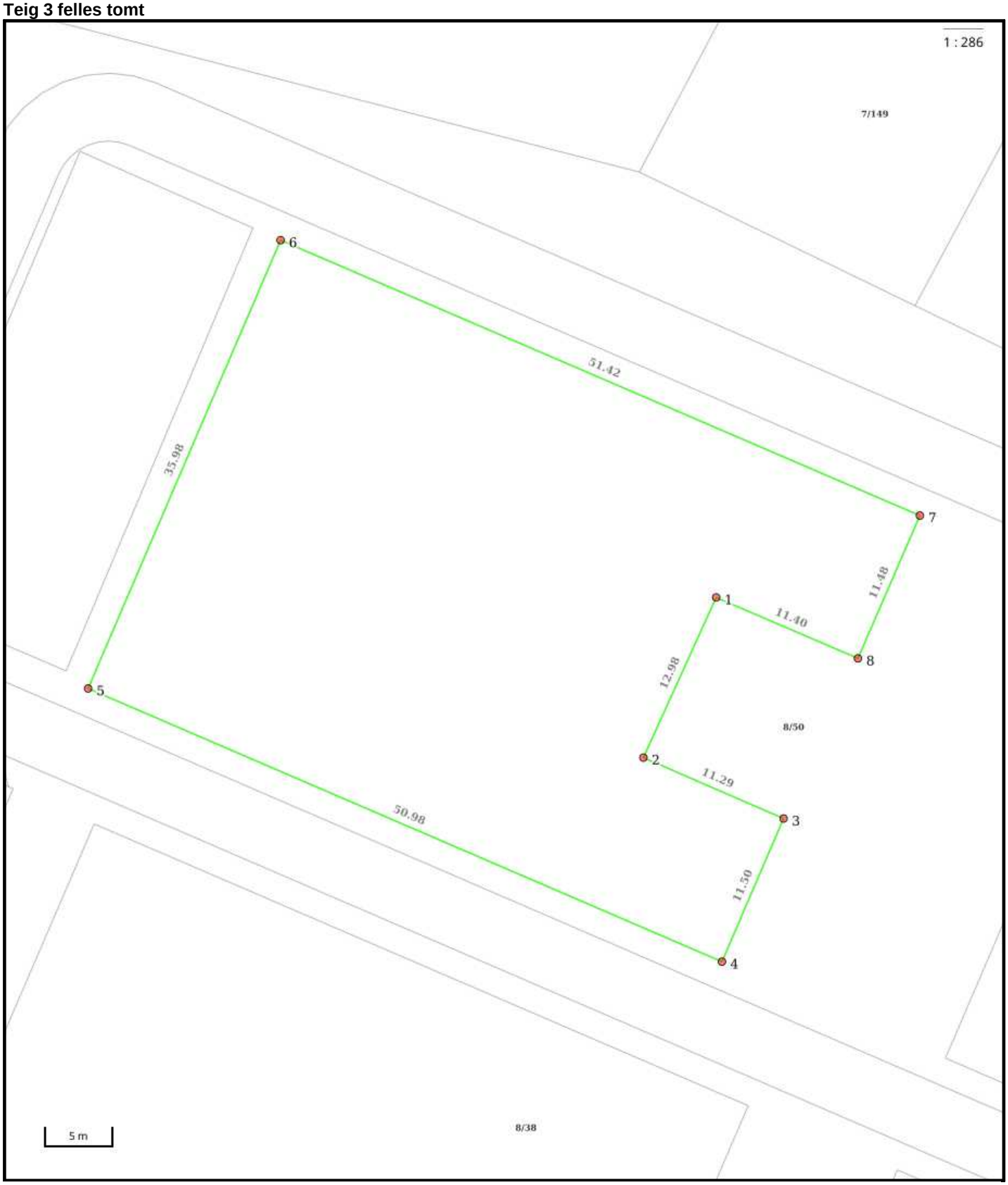
Areal: 1 809,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 639,33	614 340,71	35,08m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 628,46	614 374,06	3,91m	Tatt fra plan	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 626,40	614 377,35	13,07m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 616,99	614 386,42	3,25m	Tatt fra plan	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 613,98	614 387,12	24,26m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 590,92	614 379,60	3,14m	Tatt fra plan	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 589,63	614 377,08	49,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 605,12	614 329,56	35,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 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

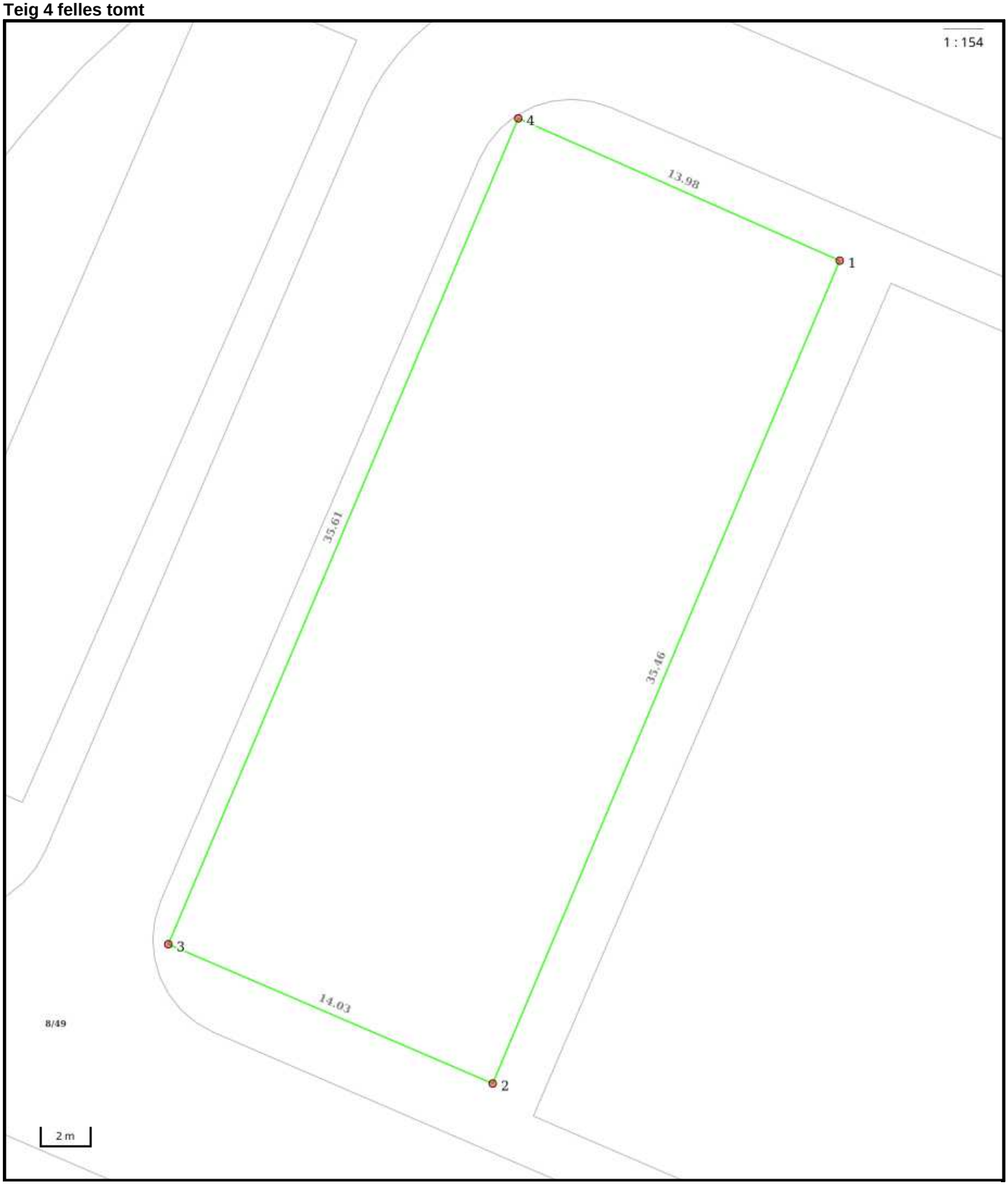
Areal: 1 694,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 637,39	614 309,59	12,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 625,14	614 305,31	11,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 621,62	614 316,04	11,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 610,69	614 312,47	50,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 626,47	614 263,99	35,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 660,68	614 275,13	51,42m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 644,77	614 324,03	11,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 633,87	614 320,43	11,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4 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

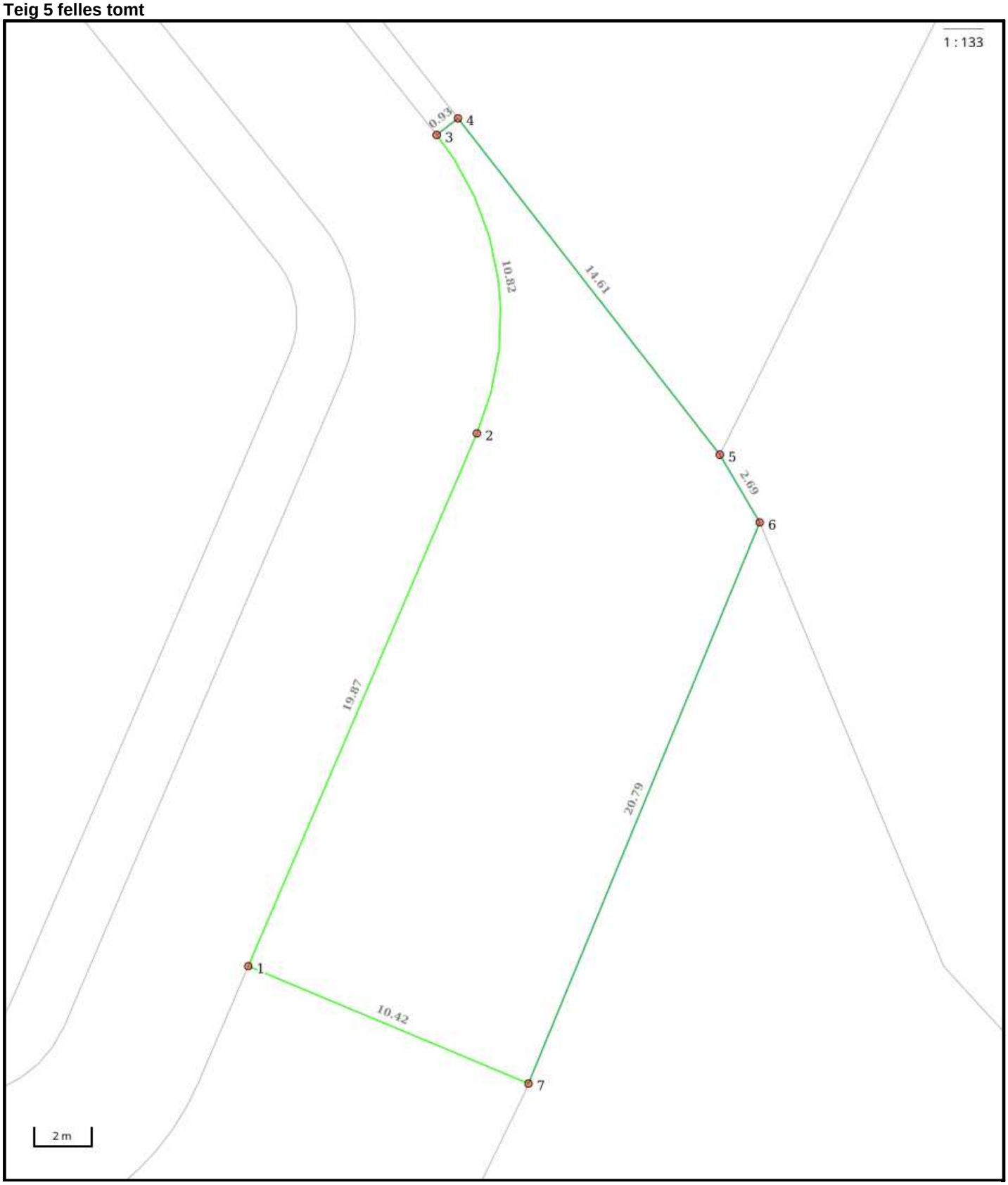
Areal: 497,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 661,39	614 273,02	35,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 627,61	614 262,25	14,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 631,93	614 248,90	35,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 665,84	614 259,77	13,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 5 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

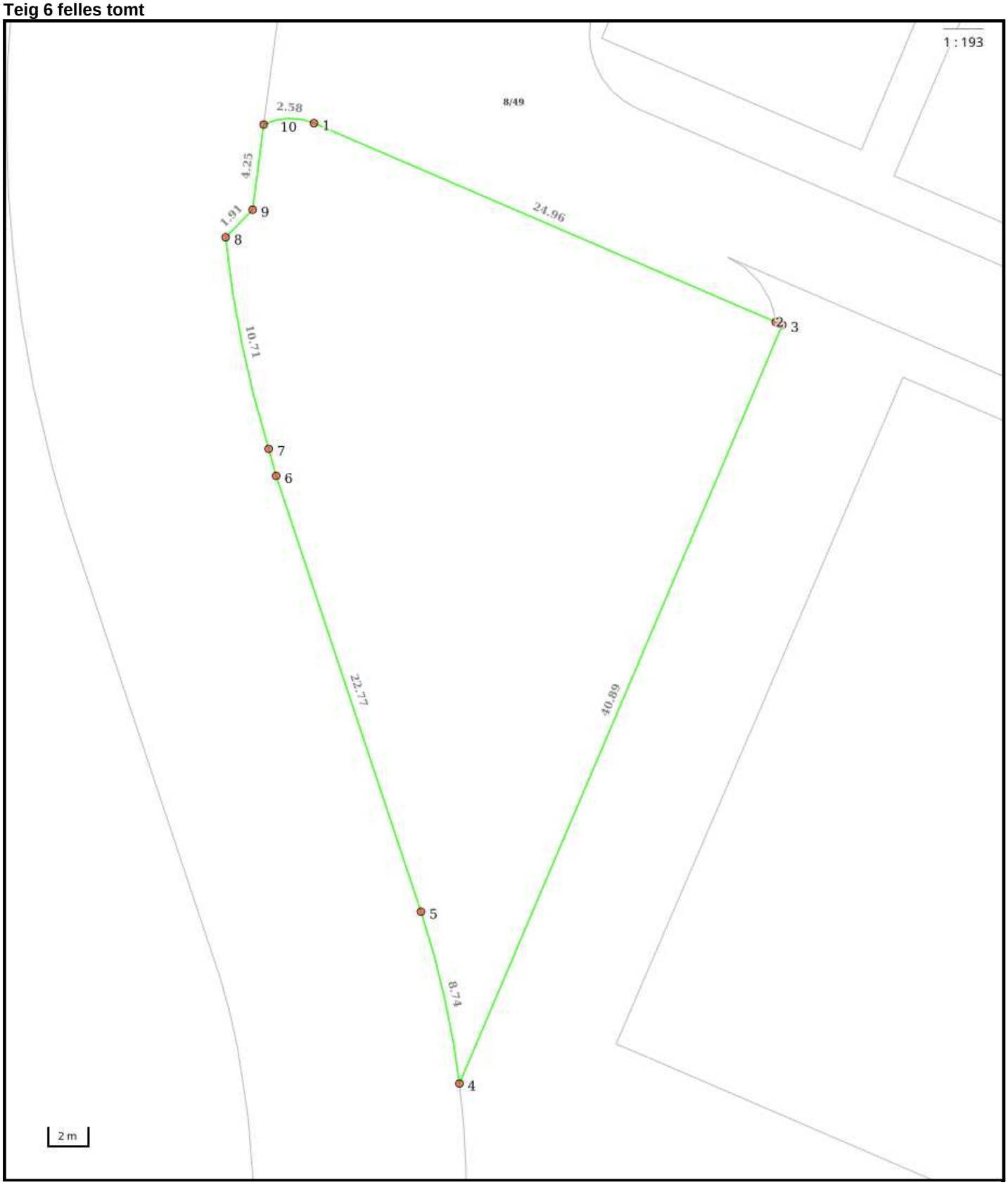
Areal: 256,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 592,92	614 387,61	19,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 611,81	614 393,76	10,82m	Tatt fra plan	10	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 621,85	614 391,45	0,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 622,49	614 392,12	14,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 611,84	614 402,12	2,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 739 609,66	614 403,70	20,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 739 589,80	614 397,55	10,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket

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

Teig 6 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

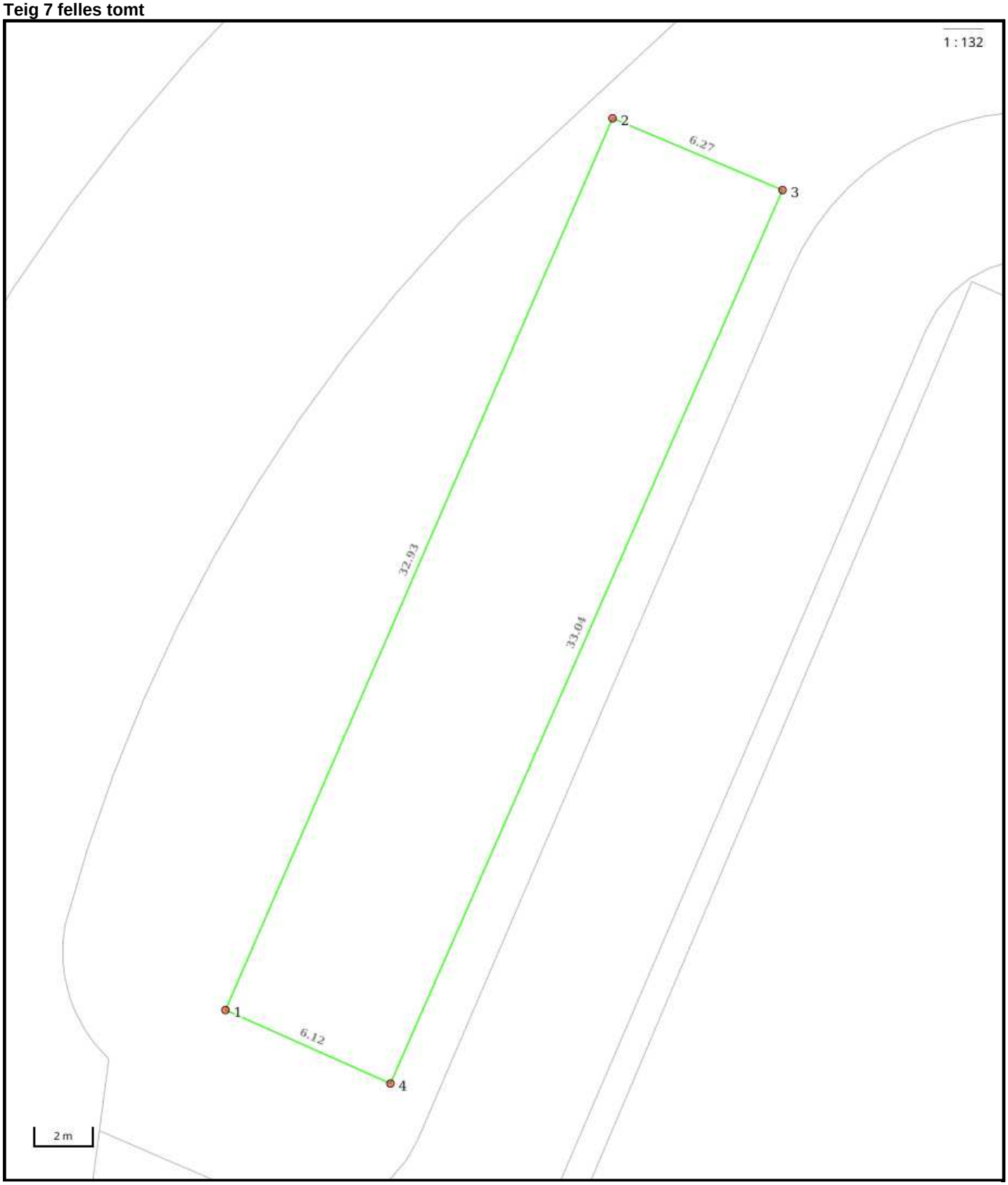
Areal: 654,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 626,44	614 235,05	24,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 618,72	614 258,79	0,36m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 618,61	614 259,13	40,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 579,69	614 246,59	8,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-45,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 739 588,00	614 243,91	22,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 739 608,86	614 234,77	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	54,88	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 739 610,16	614 234,28	10,71m	Tatt fra plan	10	54,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 739 620,40	614 231,20	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 739 621,89	614 232,40	4,25m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 739 626,14	614 232,57	2,58m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 7 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: 204,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 638,97	614 236,80	32,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 739 670,24	614 247,12	6,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 739 668,34	614 253,09	33,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 739 637,01	614 242,60	6,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Stange kommune

Stange Kommune	**Ferdigattest** 12/2558-59 Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10
Ansvarlig søker Block Watne AS Vangsvegen 143, 2321 HAMAR	Tiltakshaver Block Watne AS Vangsvegen 143, 2321 HAMAR

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr
Lars Gjøvikens veg 2 – 34 (felt B1a)	8/38 snr. 21-37

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art	Bygningsnummer:
3 stk. tomannsbolig	300 318 902, -861 og 866
2 stk. firemannsbolig	300 318 901 og -864
1 stk. tremannsbolig	300 318 898
Carporter	300 318 918, -911 og -916 + 300 307 127 og -156 (ved felt B1b)
Avfallsbod	300 307 104 (ved felt B1b)

Vedtaket fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Stange kommune, Bygg- og oppmåling	11.09.2012	12/352

Merknader

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

Ingen.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Stange	10.07.2017	Håvard Haugnes Håvard Haugnes

Kopi sendt til

Stange kommune

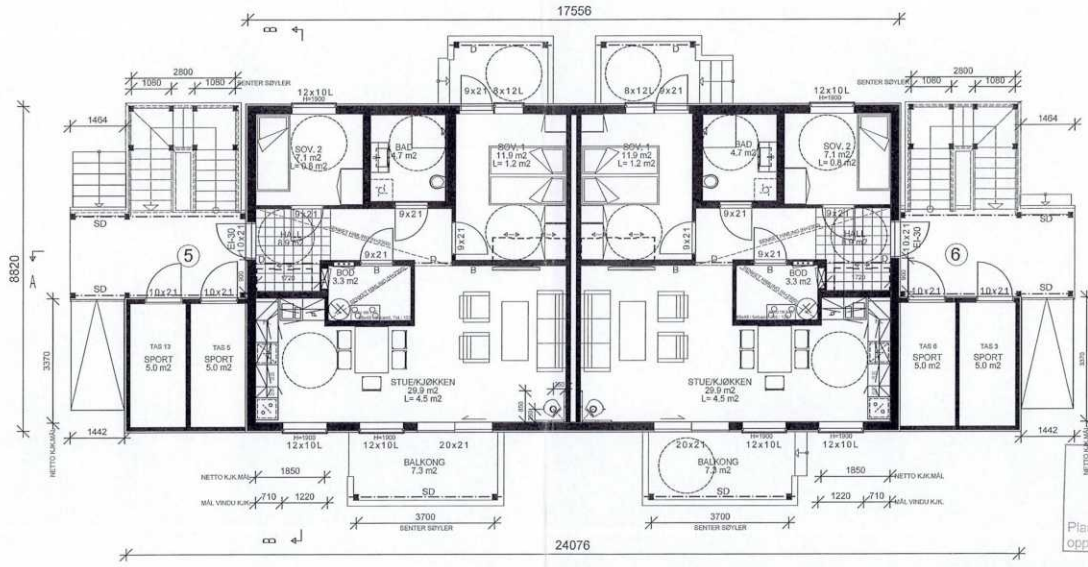
Kommunalteknikk
Eiendomsskattekontoret
Hedmarken Brannvesen
Stange Energi
HIAS IKS

E3

12/ - - (8)

VEDLEGG

1. ETASJE



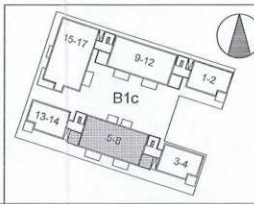
Sak
353/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA-Bygning	Leilighet 5 BRA-Boenhet	Leilighet 5 P-Rom	Leilighet 6 BRA-Boenhet	Leilighet 6 P-Rom	Leilighet 7 BRA-Boenhet	Leilighet 7 P-Rom	Leilighet 8 BRA-Boenhet	Leilighet 8 P-Rom
1. ETG.	178,7 m2	70,0 m2	65,6 m2	70,0 m2	65,6 m2				
2. ETG.	173,1 m2					70,1 m2	65,3 m2	70,1 m2	65,3 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	351,8 m2								

BYA INKL.UTV.TRAPP OG SVALGANG = 242,2 m²



A	TILPASSET B1c	S.B.	26.04.12
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	KONTROLLERT:	
	G.NR./B.NR. 8/38	PROSJEKT	TEGN. NR.
	HUSTYPE: 5-8 / KONSULENT: KEN STUEN	5735_B1c_5-8	100(A3)
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

11.0 AUG. 2012

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

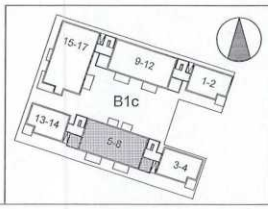
2. ETASJE



BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

Sak
353/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
S.B. 26.04.12

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	TILPASSET B1c		

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	KONTROLLERT:	

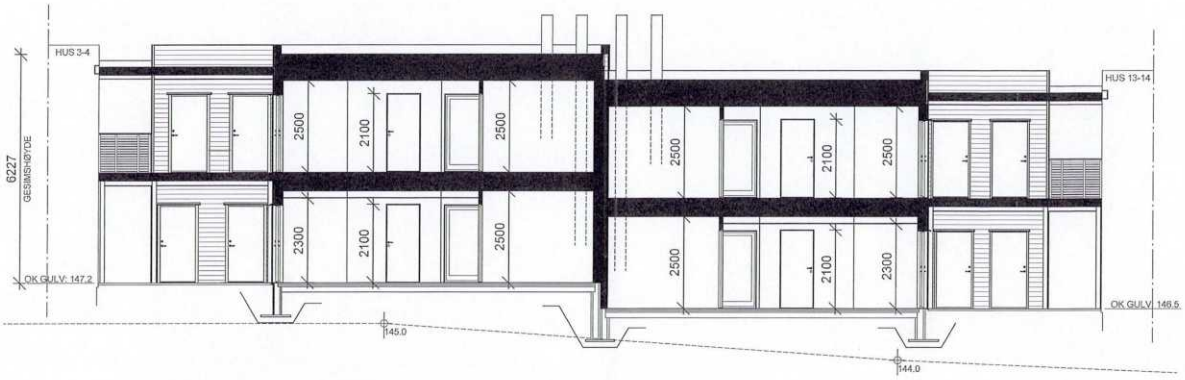
10 AUG. 2012

GNR./BNR.	8/38		
HUSTYPE: 5-8	KONSULENT: KEN STUEN	PROSJEKT: 5735_B1c_5-8	TEGN. NR.: 101(A3)
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

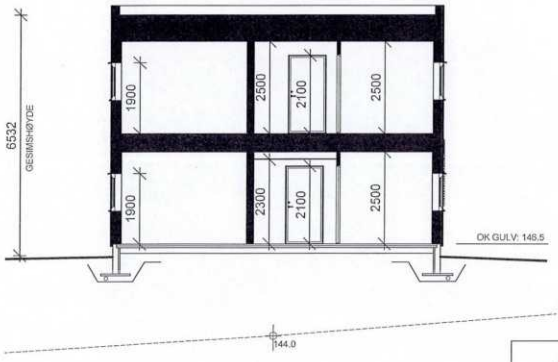
Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SNITT A - A



SNITT B - B



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Sak

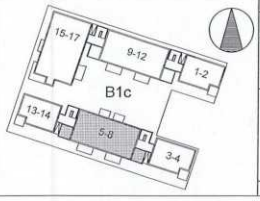
353/2012

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

PLANERT TERRENG

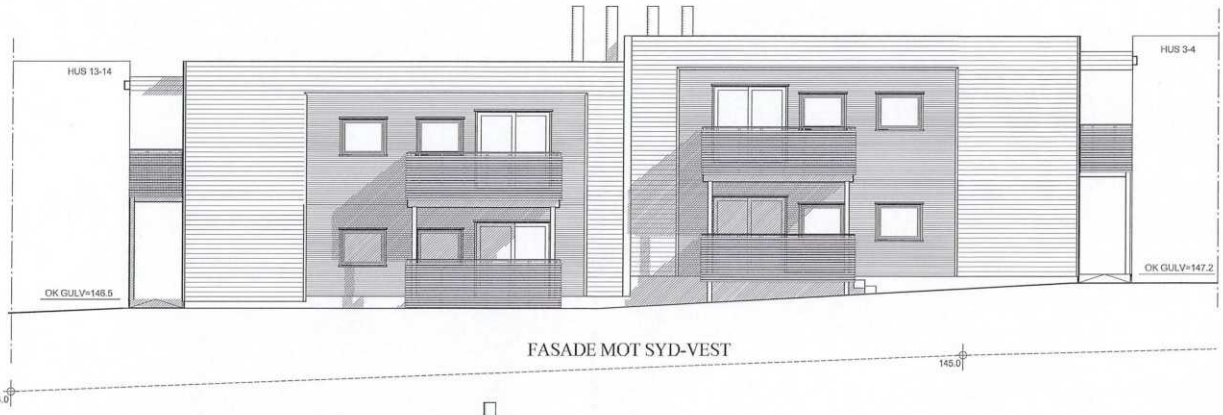
NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

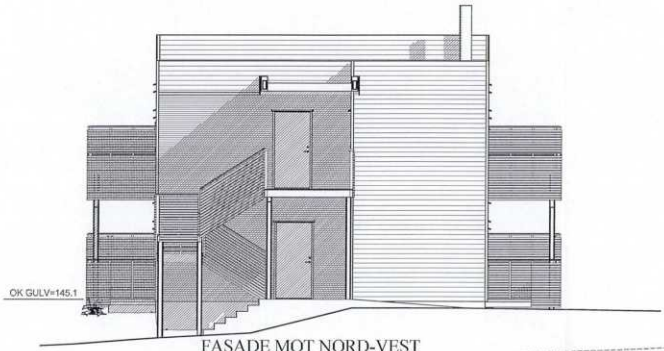


A	TILPASSET B1c			S.B.	26.04.12
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD		10 AUG. 2012	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SNITT	G.NR./B.NR.	8/38	KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: 5-8	KONSULENT: KEN STUEN	PROSJEKT 5735_B1c_5-8	TEGN. NR. 102(A3)
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23248000 FAX.23248001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER Sak

353/2012

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

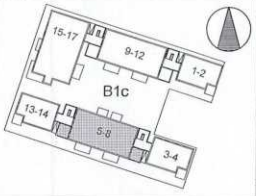
S. Grandane

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

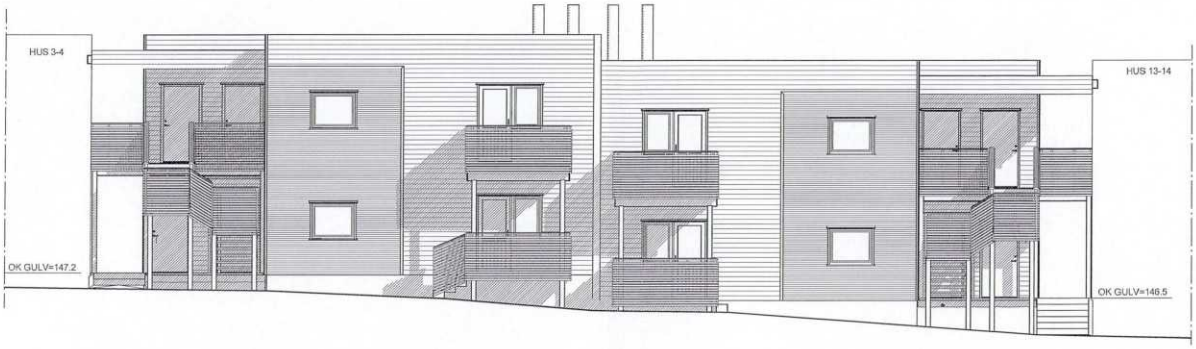


REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	TILPASSET B1c	S.B.	26.04.12

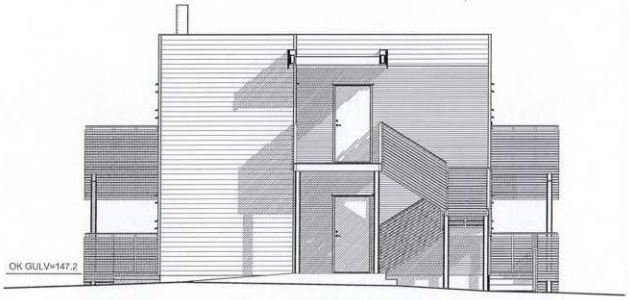
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS 10 AUG. 2012	MÅL: 1:100	DATO 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR. 8/38	KONTROLLERT:
HUSTYPE: 5-8	KONSULENT: KEN STUEN	PROSJEKT 5735_B1c_5-8	TEGN.NR. 103(A3)
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Sak
353/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen

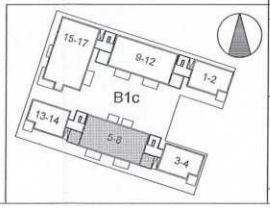
10 AUG. 2012

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

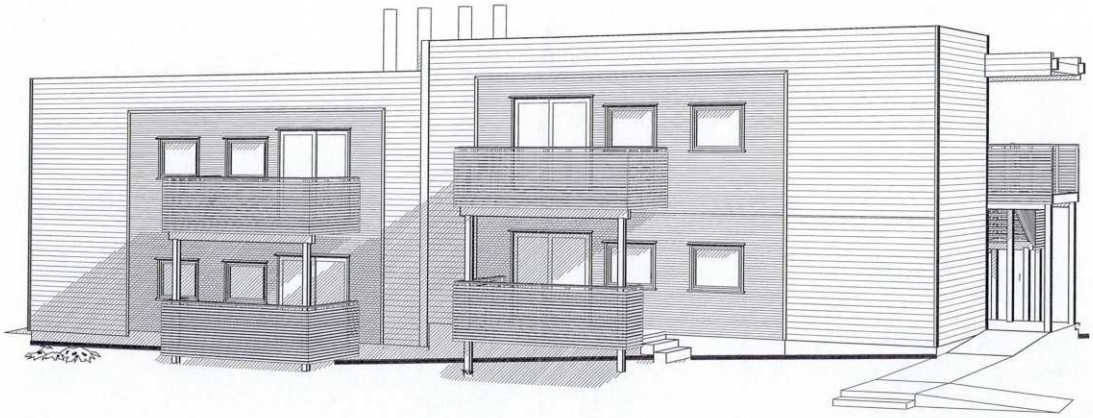
SNØFANGER



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	TILPASSET B1c	S.B.	26.04.12

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	8/38	KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: 5-8	KONSULENT: KEN STUEN	PROSJEKT: 5735_B1c_5-8	TEGN. NR. 104(A3)
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



Sak
353/2012
Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Sarpsborg

A	TILPASSET B1c			S.B.	26.04.12
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 26.04.12
BYGGEPLASS:	SKOLEVEGEN, 2312 OTTESTAD			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PERSPEKTIV	G.NR./B.NR.	8/38	KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: 5-8	KONSULENT: KEN STUEN	PROSJEKT: 5735_B1c_5-8	TEGN. NR. 105(NA)
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Planavdelingen

Deres ref.	*Vår ref.*	*Saksb.*	*Arkivkode*	*Dato*
	08/2075	Ole Fossum	/L12/	23.04.2008
	08/10303	Direkte innvalg: 62 57 36 01		PLA:214

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE TØMTE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder, pbl. § 25.1
- Boliger (B1 – B7)
- Område for industri (I1)
- Barnehage (O1)

Offentlige trafikkarealer, pbl. § 25.3
- Veger (Veg 1 - 5)
- Gangveger, fortau (Gveg 1 – 8)

Friområder, pbl. § 25.4
- Park, lekeplass (F1 - 3)

Fareområder, pbl. § 25.5
- Trafo

Spesialområder, pbl. § 25.6
- Frisiktsoner
- VA-anlegg
- Friluftsområde

Fellesområder, pbl. § 25.7
- Felles avkjørsel (FVeg 1)
- Felles gangveg/fortau (Fgv 1 – 4)
- Felles parkering (FP 1 – 10)
- Felles lekeplass (FL1 – 3)
- Felles park (FPark 1 – 2)
- Andre fellesområder (AF 1 – 6)

Blandet formål, pbl. § 25.2 ledd
- Jernbaneareal/fotgjengerundergang

Innen det regulerte området skal Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 gjelde.
For beregning av utnyttelse skal veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet legges til grunn.

Innen det regulerte området skal Retningslinjer for Miljøverndepartementets rundskriv MD – T-5/99 Tilgjengelighet og planlegging legges til grunn ved utforming av nybygg og utearealer.

For måling av gesimshøyder skal ark eller opplett i takflaten ikke hensyntas hvis lengden av arken / opplettet målt parallelt med hovedmønet er mindre enn 1/3 av hele takflatens lengde.

Ved søknad skal det gjøres rede for tiltak for å sikre bebyggelse og oppholdsrom mot skadelige radonkonsentrasjoner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene og deres sikringssoner på 5 m. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf lov om kulturminner §8, annet ledd.

§ 1 – BYGGEOMRÅDER

Generelt for alle byggeområdene.
Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utføres slik at støynivået innendørs tilfredsstiller kravene til TEK NS8175 klasse C. Det vil si at støynivå innendørs ikke skal overskride 30 dBA.
Ved uteoppholdsplassen skal støynivået ikke overskride 55 dBA. Støyskjerming skal skje i form av fasadetiltak eller lokal skjerming av uteoppholdsplasser. Støytiltakene skal være gjennomført før ny bebyggelse tas i bruk. Kravene skal dokumenteres.

a. Byggeområder B1 – B3.
I områdene skal det bygges småhus. Gesimshøyde ikke skal overstige 8 m og mønehøyden 10,5 m.

Det tillates direkte avkjørsler fra Veg 1 til tomtene i B3a, b og c.

b. Byggeområdene B4 – B5.
I områdene skal det etableres lavblokk.
Gesimshøyde ikke skal overstige 15 m.

Det tillates plassering av felles garasjer i tilknytning til bebyggelse.

c. Byggeområde B6.
I området skal det bygges boliger i lavblokk.
Gesimshøyde skal ikke overstige 15 m. Garasjer skal vises og behandles som en del av byggeprosjektet og kan da bygges som fellesanlegg med plassering utenfor byggelinjene.

d. Byggeområde B7.
I området skal det bygges eneboliger i 2 etasjer. Reguleringsbestemmelsene for plan nr. 036, Sandvikavegen skal gjelde for dette området.
Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og mønehøyde 9 m.

e. Byggeområde O1.
I området skal det bygges barnehage.
Gesimshøyde skal ikke overstige 4 m og mønehøyde 8 meter.
Barnehagens utomhusareal skal være tilgjengelig for alle utenom barnehagens åpningstid.
Barnehagen kan ikke tas i bruk før støytiltak langs jernbanen er etablert.

f. Garasjer, carport og boder skal normalt bare oppføres i en etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 3.5 m og mønehøyde 5 m. Bygningene skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Der det er naturlig av terrengmessige eller bygningsmessige årsaker, kan det tillates boder i flere plan eller bod over garasje/carport.

g. Parkering
For områdene B1 - B3 skal det på egen grunn eller i fellesanlegg være plass til 2 parkeringsplasser pr. boenhet, utført som garasje, carport eller oppstillingsplass. Minst en av plassene skal være under tak. Dersom det etableres bileilighet i boenheten, skal det være plass til ytterligere 1 parkeringsplass. For boenheter under 75 m^2 kreves 1,5 parkeringsplass.

For områdene B4 - B6 kan parkeringsplassene etableres i fellesanlegg. Det er her krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

For barnehagen skal det være minst 15 parkeringsplasser.

For alle felles parkeringsanlegg kreves det at 5% av parkeringsplassene anlegges for bevegelseshemmede.

h. Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming. Fyllinger eller skjæringer med unaturlig eller bratt overgang til sideterreng skal unngås. Fyllinger eller skjæringer med større høyde enn 1 meter skal godkjennes av kommunen.

i. Det kan ikke iverksettes byggeaktivitet innenfor hoveddelen av planområdet (B1, B3, B4, B5 og B6) før ny tilførselsveg er ført fram til atkomstvegen for området (Veg1), eller at det gis tillatelse til midlertidig atkomst.

Anleggsvirksomhet tilknyttet rehabilitering av ledningsanlegg i Skolevegen samt framføring av overordnet overvannssystem kan utføres uavhengig av den nye utbyggingsaktiviteten i Nedre Tømte. Anleggs- og byggevirksomhet innenfor planområdet kan gjennomføres så snart ny tilførselsveg kan nyttes som anleggsveg eller det er gitt annen anleggsatkomst, jfr. utbyggingsavtale med Stange kommune.

Dersom Stange kommune ikke etablerer ny tilførselsveg i hht utbyggingsavtale kan delfelt B2 bygges ut med midlertidig atkomst fra forbindelsesveg mellom Skolevegen og ny tilførselsveg.

j. For B3c, B4, B5 og B6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner.

Bebyggelsesplanen skal vise:

Bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform.
Parkeringsplasser, garasjer/carporter og interne kjøre- og gangveger.
Områder for eksisterende og evt. framtidig vegetasjon.
Terrenghøyder.
Forhold til naboeiendommer m.h.p. utsikts- og innsynsforhold.
Småbarnslekeplasser, minimum 25 m^2 pr. boenhet.
Grunnforhold.
Støyskjermingstiltak der dette er påkrevd.
Det skal gjennomføres vibrasjonsberegninger, med unntak av B6. Kravene skal dokumenteres.

Det kan tillates biobrenselanlegg for områdene B4 og B5.

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Dype grøfter skal unngås.
b. På rettstrekninger lenger enn 75 m anlegges fartsdempende humper.

c. Det tillates å anlegge vegfyllinger/skjæringer utenom regulert vegformål. Tilstøtende arealformål endres ikke.

§ 3. FRIOMRÅDER

a. Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon.

Før innflytting i boligområdene B4 – B5 skal F1 være opparbeidet. Kommunen kan kreve at hele eller deler av F1 skal utstyres med gjerde. Nærmere detaljer fastlegges i en bruksplan for F1 og rekkefølgen fastsettes i utbyggingsavtalen.

F3 anlegges som parkbelte mot jernbanen. Det kan etableres gangsti gjennom området til bruk for allmennheten. Arealet skal være opparbeidet før innflytting i boligområdet B5. Støytiltak langs jernbanen (F3) skal etableres før bygg tas i bruk på områdene B3a, B4, B5 og O1. Støytiltaket kan utformes som voll/skjerm i samsvar med plankartet. Tiltaket skal godkjennes av kommunen.

b. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av kommunen når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til friområdets bruk og som ikke hindrer bruken av friområdet.

§ 4. FAREOMRÅDER

Området skal nyttes til nettstasjon (trafo).

§ 5. SPESIALOMRÅDER

a. Frisiktsoner.
I frisiktsonene må det være fritt for sikthinder 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

b. VA-ledninger.
I området AV1 skal legges til rette for offentlige ledningsanlegg.

c. Friluftsområde.
Området F2 skal nyttes til naturområde med preg av skog. Naturlig pleie av skogen tillates, etter godkjenning av kommunen.

§ 6. FELLESOMRÅDER

Bestemmelser vedrørende felles atkomster, lekeplasser, parkeringsplasser etc. fastsettes i egne bebyggelsesplaner for B3c, B4, B5 og B6.

De viste fellesområder i planen skal knyttes til følgende eksisterende eiendom og framtidige parseller av disse: Gnr.7 bnr.154, gnr.7 bnr.153, gnr.8 bnr.2, gnr.8 bnr.3, gnr.8 bnr.9 og gnr.8 bnr.1.
Den felles lekeplassen FL1 og felles park FPark 1 og 2 er felles for B1.
Den felles lekeplassen FL2 er felles for B2.

Den felles lekeplassen FL3 er felles for B3. Lekeplassen skal støyskjermes før innflytting i boliger innenfor B3-områdene. Støynivået skal ikke overskride 55 dBA. Kravet skal dokumenteres.

Felles parkeringsplasser FP1 – 9 er felles for B1.
Felles parkeringsplass FP10 er felles for B2. Delfelt B2a har sine garasjeplasser innenfor arealet.

§ 7. FELLESBESTEMMELSER

a. Der hvor terreng nødvendiggjør forstøtningsmurer, skal forstøtningsmurens konstruksjon, utforming og høyde godkjennes av kommunen.

b. Som del av byggesøknad, evt. melding skal det framlegges for godkjenning en detaljert plan for den ubebygde del av tomta som viser terrengbehandling og opparbeidelse. Utenomhusarealene skal ferdigstilles i samsvar med de øvrige byggearbeidene.

c. Som innhengning av tomt skal det fortrinnsvis brukes hekk eller annen beplantning. Ved bruk av gjerde skal disse ikke være høyere enn 0,7 m og de skal tilpasses omgivelsene.

d Utbygger skal dokumentere at det er vurdert å bruke alternative energikilder i et vannbåret varmesystem innenfor utbyggingsområdet.

e. Det skal utarbeides utbyggingsavtale mellom utbyggere og kommunen før tiltak igangsettes.

Vedtatt av kommunestyret i møte den 29.04.09, sak 20/09

Nils A. Røhne
ordfører

Stange kommune

Kommuneplan
Arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER 4

Formål 4

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL 30

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11 30

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER 34

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

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

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER 50

Jf. Pbl. § 11-8 50

31. Sikringssoner 50

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder 51

33. Faresoner 52

34. Sone med særlige krav til infrastruktur 53

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

36. Sone for båndlegging 55

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer 56

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 58

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER

Formål

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

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

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

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

1. Virkeområder

§ 11-6

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

2. Krav om reguleringsplan

§ 11-9, nr. 1

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

3. Krav om områdeplaner

§ 11-9, nr.1

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

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

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

4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan

§ 11-10, nr. 1

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

Retningslinje:

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

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

5. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner

§§ 1-5 og 11-8, f)

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

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

Unntak fra dette:

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

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

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

Utbyggingsfase nr. 2: B1c Vikslia

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

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

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

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

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

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

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

6. Innholdet i utbyggingsavtaler

§§ 17-2, 17-3 og 11-9, nr2

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

7. Krav til nærmere angitte løsninger

§ 11-9, nr. 3

7.1 Krav til løsninger for vann, avløp og overvann

7.1.1 Vannforsyning og avløp:

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

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

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

7.1.2 Overvann:

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

Retningslinje:

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

7.2 Krav til universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

7.4 Krav vedrørende renovasjonshåndtering

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

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

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

7.5 Krav vedrørende annen infrastruktur

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

8.3 Definisjon av innlagt vann

Stange kommune definerer innlagt vann på følgende måte:

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

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

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

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

8.4 Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

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

8.5 Vilkår om avløp

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

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

8.6 Ikke tillatte avløpsløsninger

Følgende gråvannsløsninger tillates ikke:

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

8.7 Foretrukne renseløsninger

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

8.8 Kumlokk

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

9. Rekkefølgekrav ved tiltak

§ 11-9, nr. 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jernbaneeier skal frigi arealene før omdisponering er mulig.

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

10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting

§ 11-9, nr. 5

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Utnyttelse av boligmassen

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinje:

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

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

12. Byggegrenser

§ 11-9, nr. 5

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

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

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

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

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

a) Tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg

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

c) Tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksform.

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

e) Det ikke etableres nye bruksenheter

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

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

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

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

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

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

12.7 Byggegrenser mot private avløpsanlegg

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

13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer

§ 11-9, nr. 5, nr. 6 og nr. 8

13.1 Generelle krav til uteoppholdsarealer

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

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

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

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

Retningslinje:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer:

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

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

Rekreasjon- og friområder:

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

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

13.2 Generelle kvalitetskrav til lekeplasser

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Nærlekeplass

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

13.4 Nærmiljøpark

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

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

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

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

Tabell: Beskrivelse og krav til lekeplasser

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

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

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

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

13.5 Skoler og barnehager

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

Retningslinje: Utearealer for skoler og barnehager:

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

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

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

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

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

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

13.6 Sykehjem

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

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

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

13.8 Krav om utomhusplan uteoppholdsarealer

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

Utomhusplan skal vise følgende:

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

14. Parkering

§ 11-9, nr. 5 og 6

14.1 Parkering skal innpasses etter følgende norm:

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

Avvik fra bestemmelsene i 14.1 vil kreve særskilt begrunnelse.

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

15. Skilt og reklame

§ 11-9, nr. 5

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

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

15.3 Det tillates ikke:

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

b) frittstående skilt høyere enn 6 m,

c) blinkende skilt eller bevegelige skilt

Retningslinje:

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

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

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

16. Utomhusplan

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinjer til hva utomhusplan bør vise:

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

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

17. Støy og miljø
§ 11-9, nr. 6

17.1 Generelt

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

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

- Sentrumsformål i Stangebyen i henhold til Områdeplan for Stangebyen

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

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

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

17.4 For støyfølsomt bruksformål, gjelder følgende:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

18. Naturmiljø

§ 11-9, nr. 6

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

18.2 For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter jfr. Naturmangfoldloven § 11.

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

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

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

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

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

19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning

§ 11-9, nr. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner

§ 11-9, nr. 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.13 Trafikksikkerhet skal i nødvendig grad utredes.

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11

24. Bebyggelse og anlegg

§ 11-7, nr. 1

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

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

25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

§§ 11-7, nr. 5 og 11-11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

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

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

27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig

§§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11. nr. 2

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

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

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

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER

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

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

28.1 Hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig BA1-BA9

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

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

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

28.2 Boligbebyggelse fremtidig B1-B10

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

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

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

28.3 Sentrumsformål fremtidig BS1-BS2

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

28.4 Offentlig og privat tjenesteyting fremtidig BOP1

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

28.5 Fritids- og turistformål fremtidig BFT1-BFT3

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

28.6 Næringsbebyggelse fremtidig BN1-BN6

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

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

28.7 Idrettsanlegg fremtidig I1-I3

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

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

28.8 Fritidsbebyggelse fremtidig FB1-FB2

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

28.9 Andre typer bebyggelse og anlegg fremtidig SBA1-4

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

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

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

29.1 Samferdselsanlegg fremtidig og nåværende – generelt

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

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

29.2 Jernbaneanlegg, parkering og snuplasser for buss

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

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

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

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

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

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

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

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

30.1 Landbruk fremtidig L1-L6

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

30.2 Spredt næringsområde fremtidig LSN1

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

30.3 Spredt boligbebyggelse, fremtidig LSB2 og LSB4

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

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

30.4 Spredt boligbebyggelse, nåværende LSB3

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER

Jf. Pbl. § 11-8

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

H190 1 - forekomster av grus og pukk.

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

H190_2 - viktig infrastruktur i grunnen.

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

H190_3 – sikringssone høydebasseng

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

H120 sikringssone for drikkevannskilder

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

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

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder

§ 11-8, tredje ledd, a)

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

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

H210 – rød støysone

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

H220 – gul støysone

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

H230 – grønne/stille områder:

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

33. Faresoner

§§ 1-8, tredje ledd, a)

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

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

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

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

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

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

H360 – Faresone for skytebane

Er lagt over alle skytebaner.

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

H370 – Faresone for høyspenningsanlegg

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

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

34. Sone med særlige krav til infrastruktur

§§ 11-8, tredje ledd, b)

34.1 H410_1 – Hobergjordet

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

34.2 H410_2 – Gillundstranda

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

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

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

§ 11-8, tredje ledd, c)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H560 – Særlige hensyn til bevaring naturmiljø

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

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

H560-2 – Kattskjæret

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

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

H560-3 – Særlige hensyn til bevaring av myr

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

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

H570 – Særlige hensyn til bevaring kulturmiljø

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

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

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

36. Sone for båndlegging

§ 11-8, tredje ledd, d)

36.1 H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

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

36.2 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

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

36.2.2 Vedtaksfredete kulturminner og listeførte kirker

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

36.3 H740 – Båndlegging etter annet lovverk

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

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

37.1 H810_1 – Navneberget, Roa, Kløvstad og Ljøstad

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

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

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

37.2 H810_3 – Brattvollsberget, Romedal

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

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

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

37.3 H810_4 – Claus Bendekes veg med tilgrensende boligområder

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

37.4 H820_1, Gubberud

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

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

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

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

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

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

37.5 H820_2 –Gammelvegen 39 (nåværende Andrå Dekk) Ilseng

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

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

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

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3

39.1 LNF-område ved Barbumyra, Lisetra #BO1

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

39.2 Bestemmelsesområde #BO2 – eiendommen 16/256

I området tillates kun utnyttet til boligformål jf. reguleringsplan.

39.3 Bestemmelsesområde #B03 – Tøstilia

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

DEFINISJONER OG BEGREPSBRUK

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

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

VEDLEGG

Vedlegg 1 – Stange kommunes estetiske retningslinjer

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

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

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

Stange kommune

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Planavdelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

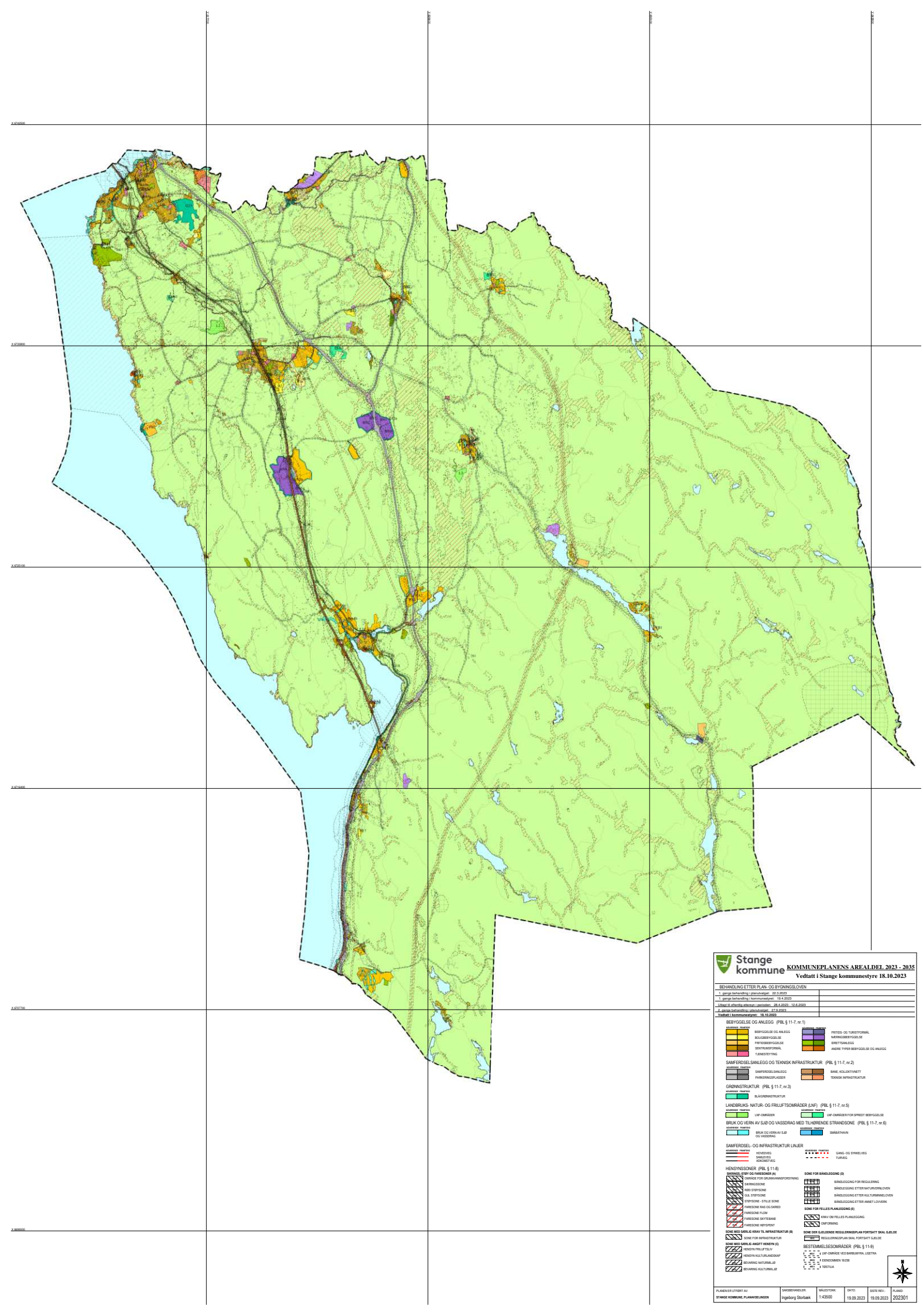
bevaring og /eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres (jfr pbl § 20-4 annet ledd pkt b)	
1.8 Grøntstruktur Ved etablering av nye boligområder (gjelder også omformingsområder) skal områdets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

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

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

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

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



Stange kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

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

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

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

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

- SAMFERDSELSANLEGG
- PARKERINGSPLASSER
- BANE, KOLLEKTIVNETT
- TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr.3)

- BLÅGRØNNSTRUKTUR

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

- LNF-OMRÅDER
- LNF-OMRÅDER FOR SPREDT BEBYGGELSE

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

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- SMÅBÅTHAVN

SAMFERDSEL- OG INFRASTRUKTUR LINJER

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (A)

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

SONE FOR BÅNDLEGGING (D)

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

SONE FOR FELLES PLANLEGGING (E)

- KRAV OM FELLES PLANLEGGING
- OMFORMING

SONE MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (R)

- SONE FOR INFRASTRUKTUR

SONE DER GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

- REGULERINGSPLAN SKAL FORTSATT GJELDE

SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (C)

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

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 11-9)

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

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

TEGNFORKLARING

PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (høy utnyttelse)
- Områder for boliger (lav utnyttelse)
- Områder for kontorbebyggelse
- Områder for industri/lager
- Områder for offentlig bebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.2)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde
- Vegetasjonsbelte/turveg

FAREOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.5)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.6)
- Frisikt
- Friluftsområde

FELLESOMRÅDER
(PBL. §25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Annet fellesareal
- Felles lekeplass/ felles park

BLANDET FORMÅL
(PBL §25, 2 ledd)
- Jernbane/Gangveg

LINJESYMBOLER M.V.
- Planbegrensning
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Eiend.grense som skal oppheves
- Byggegrense mot veg oa. bebyggelse
- 82/1 Eksisterende eiendommer
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eks. bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel
- Hovedledning avløp

Stange kommune
Reguleringsplan med bestemmelser

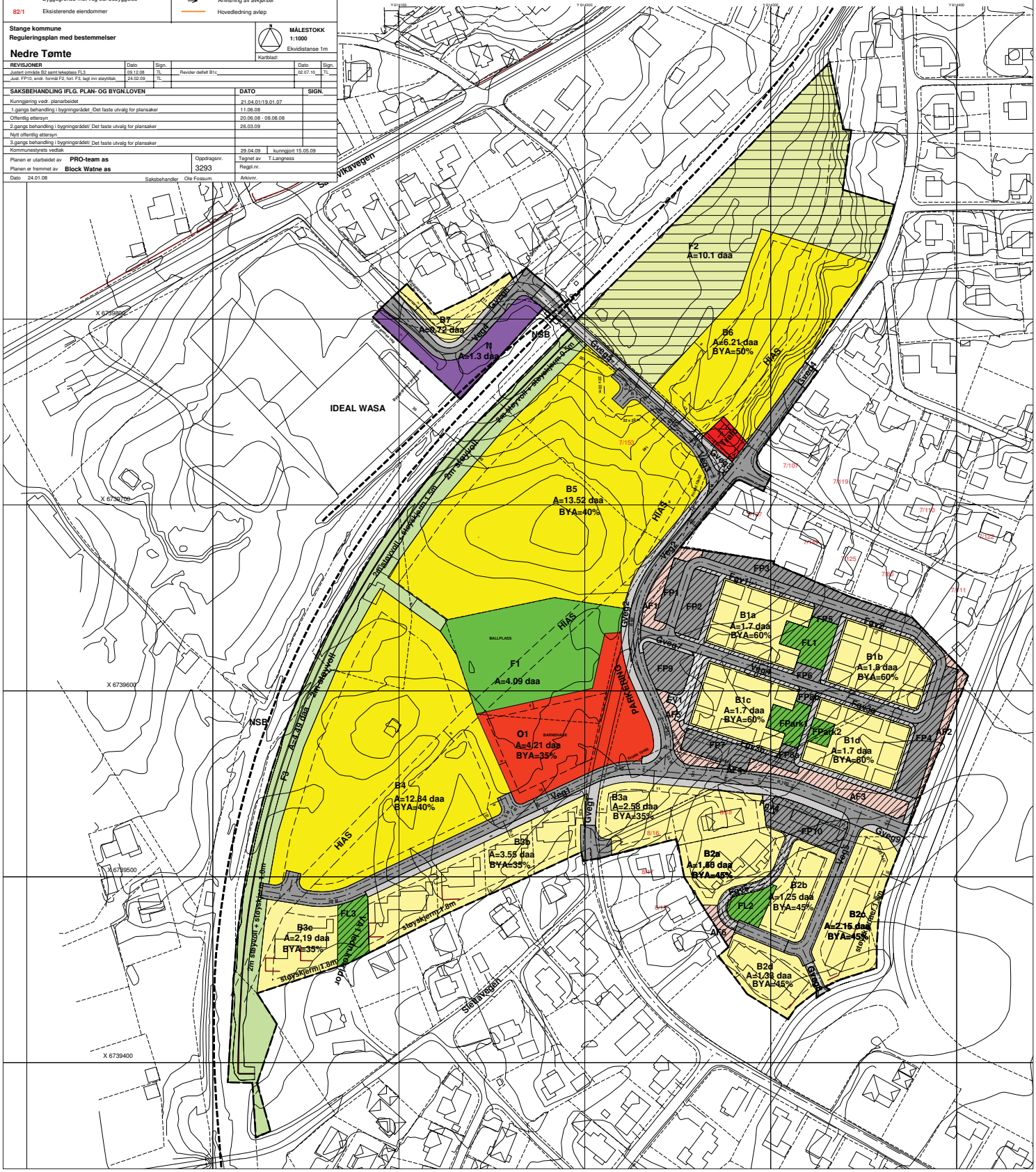
Nedre Tømte

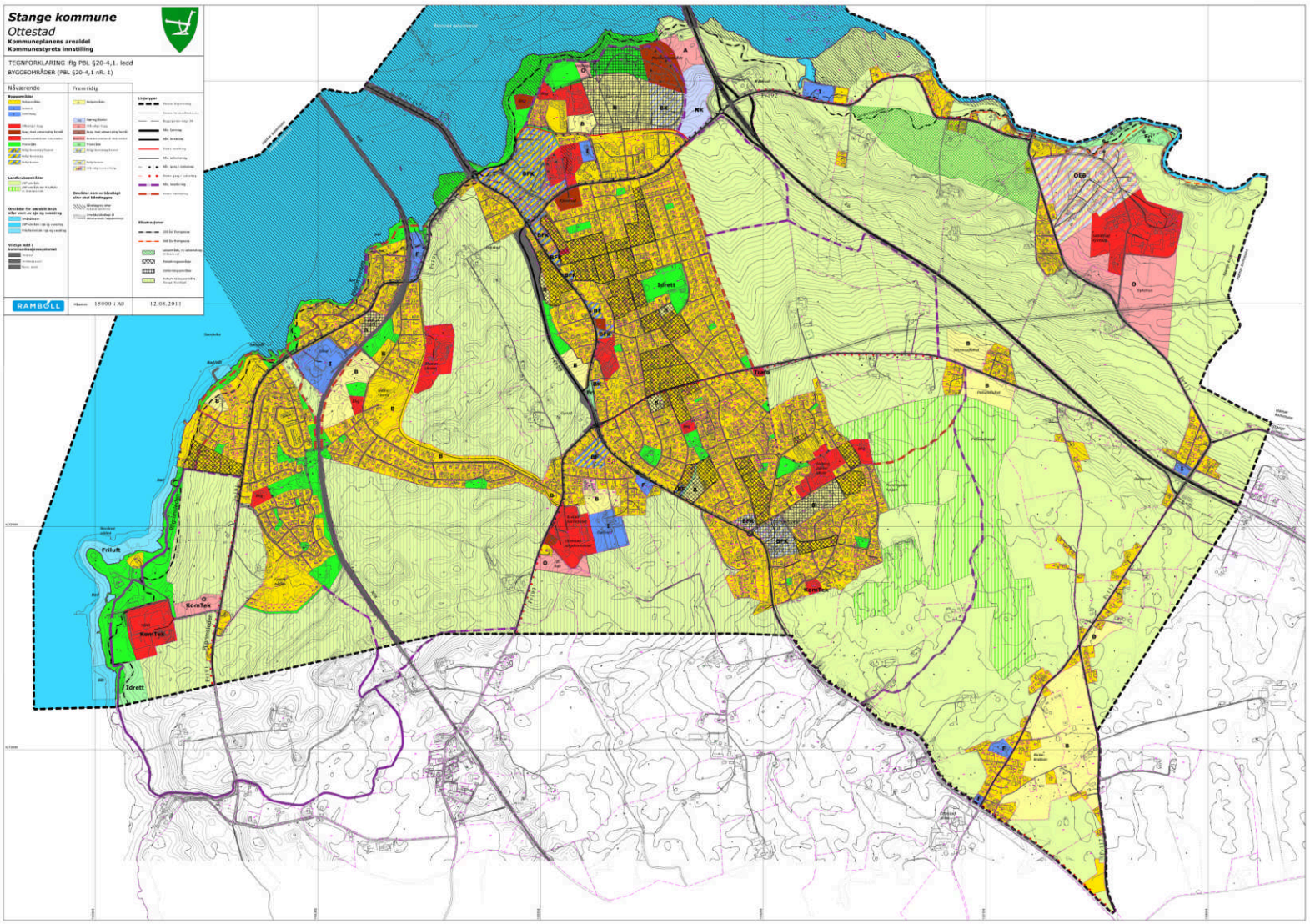
MÅLESTOKK 1:1000
Ekvidistanse 1m
Kartblad:

REVISJONER	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Justert område B2 samt lekeplass FL3	09.12.08	TL	Revider deltelt B1c	02.07.10	TL
Just. FP10, endr. formål F2, forl. F3, lagt inn støyfiltak	24.02.09	TL			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGN.LOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. planarbeidet	21.04.01/19.01.07	
1.gangs behandling i bygningsrådet /Det faste utvalg for plansaker	11.06.08	
Offentlig ettersyn	20.06.08 - 08.08.08	
2.gangs behandling i bygningsrådet/ Det faste utvalg for plansaker	26.03.09	
Nytt offentlig ettersyn		
3.gangs behandling i bygningsrådet/ Det faste utvalg for plansaker		
Kommunestyrets vedtak	29.04.09	kunngjort 15.05.09

Planen er utarbeidet av	**PRO-team as**	Oppdragsnr.	Tegnet av T.Langnæss
Planen er fremmet av	**Block Watne as**	3293	Reg.nr.
Dato 24.01.08	Saksbehandler Ole Fossum		Arkivnr.




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

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

Deres ref.: 1fc444ea-1629-43ed-901a-917899f8a71c . Vår ref.: 4207-1-49 Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sandvikatun 2
Organisasjonsnr:	913664892
Seksjonseier:	Ukella, Arber
Medeier:	Shabanhaxhaj, Ela
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Lars Gjøvikensveg 25, 2312 OTTESTAD
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	8
Bnr.	38

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 000.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90553117.
- 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.

Felleskostnader økte med 5% fra 1. januar 2026.
Energiavregning: Nei Garasje følger leiligheten: Det er en carport tilhørende hver leilighet. Parkering følger leiligheten: oppstillingsplasser finnes. Bod følger leiligheten: 1 bod inne og 1 bod ute Fryseboks følger leiligheten: Nei Innflyttingsgebyr/andre kostnader: Nei Boligselskapets hjemmeside: det finnes egen lukket side på facebook; Sandvikatun 2, Ottestad, kontakt styret Ansvarlig for nøkkelbestilling : beboer selv kan kopiere nøkkel. Det er ikke systemlås i sameiet. Andre eventuelle merknader: Felleskostnader forsikring, renovasjon, vedlikehold bygning og uteområde fordeles etter seksjonsbrøk. Øvrige felleskostnader fordeles likt pr leilighet. Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telenor om TV- og internettjenester. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 649,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostn. fordelt etter seksjonsbrøk	1 416,45	
TV/bredbånd	686,00	
Felleskostnader lik fordeling	547,05	

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:	611,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	21 117,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Nereng pr. e-post: alexander.nereng@obos.no eller telefon: 22 86 75 05.

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/Jorunn Parten Kise, e-post: sandvikatun2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4207
SAMEIET SANDVIKATUN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDVIKATUN 2

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 17:00, Bryggerihuset på Kjonerud, Kjonerudvegen 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tak over inngangsparti
7. El-bil ladere i car porter
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDVIKATUN 2

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 S. Kronstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad foreslått. Protokollvitner foreslås i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4207, Årsregnskap 2024.pdf
2. 4207 Sameiet Sandvikatun 2 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Tak over inngangsparti

Forslag fremmet av:
Karl Jonas Axel Fransson Edin

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Ønsker å undersøke mulighet for å bygge tak over inngangsparti på øverste tun.

Styrets innstilling

Styret har sett på inngangsdører og boddører i leilighetsbygg B som er sameiets første byggetrinn. Vi ser at flere dører har fått små eller større skader fordi de står ubeskyttet. Vi har hatt to forsikringsaker som har gått på råteskader på dør og dørkarm. Sett i et lengre perpektiv så er det kostbart å bytte brannsikre ytterdører og tidkrevende å følge opp forsikringssaker. Egenandelen pr sak er pr.dd kr 10 000.

Styret foreslår at det innhentes et tilbud på tak over inngangspartier i andre etasje, men at det ikke nødvendigvis bør være "likt tak" over alle innganger. Når spesielt leilighetsbygg B har noen leiligheter ikke har samme utforming som de andre leilighetene.

Kostnaden ved takoverbygg nå kan være krevende for sameiet, men kostnaden fremover kan være ennå mer krevende med tanke på skader som må utbedres ved eventuelle skader.

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

- For Tak over inngangsparti
- Mot Tak over inngangsparti

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

1. Bygge likt tak som på de andre enhetene over inngangspartier andre etasje.

2. Styret innhenter kostnadstilbud på tak over inngangspartier andre etasje i leilighetsbygg B. Hvis saken vedtas og når kostnadsoverslag er mottatt vil det kalles inn til ekstra ordninær årsmøte.

Sak 7

El-bil ladere i car porter

Forslag fremmet av:
Frank Horgen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil at dette igjen sees på. Det er flere og flere av oss som kjører el-bil og det må finnes løsninger som gjør at vi alle kan få installert lader i egen carport. Jeg kan ikke forstå at det ikke finnes infrastruktur i bakken rundt om nå, gitt utbygging i boligområdet nedenfor oss.

Styrets innstilling
Styret kjenner til loven om dette. Fra 1. januar 2021 ble reglene i borettslag endret, slik at reglene nå er like for borettslag og sameier.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. **Sameiet har i dag et ladeanlegg som tilfredstiller dette kravet.**

Bakgrunn

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Noen av disse formene er ladeløsinger der sameier inngår avtale om leie av ladeutstyret. Selskap som tilbyr dette reklamerer med at dette ikke koster noe for sameiet, bare for de som ønsker lademulighet.

Dette høres "for godt ut til å være sant", og kan fort bli det også for sameiet. Og dette kan være en felle for både beboere og sameiet. For disse selskapene legger opp til at alle kostnader skal betales av de som ønsker lademulighet, og at sameiet forøvrig ikke skal betale noe.

Det betyr veldig høye kostnader for elbil-eierne. Bindingstiden er også veldig lang for disse avtalene, slik at boligselskapet kan bli stående igjen med veldig dyre avtaler som beboerne kanskje etterhvert ikke ønsker å bruke.

Kilde: https://www.huseierne.no/nyheter/felle-ved-leie-av-ladeanlegg-til-elbil/

Utfordring

Kjent utfordring for oss er at vi først og fremst må ha mer strøm inn. Utgiften til oppgradering vil derfor være en fellesutgift som alle seksjonseierne må være med på å betale i henhold til utgiftsfordelingen i sameiet, vanligvis etter brøk.

Det å legge frem strøm til de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift.

Styret legger ved tilbud innhentet februar 2023 for å synliggjøre kostnad.

Forslag til vedtak 1

Undersøk og få konkrete løsninger på bordet for el-bil ladere i carporter.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag er å ikke gå videre med saken på nåværende tidspunkt, da sameiet har et tilfredsstillende ladetilbud. I tillegg er investeringskostnaden for høy.

Vedlegg

3. Arne Hansen 1.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jorunn Kise

  Kandidat har sagt seg villig til å ta 1 år.

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

- Gaute Gillund
- Unni Irene Larsen

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

- Øystein Mikalsen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Kjell-Erik Sagbakken Lars Gjøvikens veg 31

Nestleder Unni Irene Aasterud Larsen Lars Gjøvikens veg 32

Styremedlem Jorunn Parten Kise Lars Gjøvikens veg 17

Varamedlem Gaute Gillund Lars Gjøvikens veg 1

Valgkomiteen

Jorunn Parten Kise Lars Gjøvikens veg 17

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 90 10 00 23, og e-post sandvikatun2@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon. Vibbo er sameiets offisielle informasjonskanal.

Generelle opplysninger om Sameiet Sandvikatun 2

Sameiet består av 54 seksjoner.

Sameiet Sandvikatun 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913664892, og ligger i STANGE kommune med gårdsnummer 8 og bruksnummer 38.

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

Sameiet Sandvikatun 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter, et beboermøte og et budsjettmøte med forvalter i Obos.

De viktigste sakene som er behandlet er *planlegging av dugnader (vår 2024, høst 2024 og vår 2025), mulig sammenslåing med Sameiet Sandvikatun 1, bytting av lamper i garasjeanlegg 1 og 2, kontakt med Vaktmesterservice, redigering av sameiereglene, ajourført oversikt over gjenstående beising av terrasser*

og trappeoppganger, planlagt sameietreff, behandlet søknader om husdyrhold og utbygging av terrasse, behandlet overføring av hjemmel fra Obos, sett på økte kostnader for 2025 og satt opp budsjett for 2025, gått gjennom og satt oss inn i vedlikehold- og bærekraftmodulen i Styrerommet.no (i Vibbo), gått gjennom rutiner for HMS (helse, miljø og sikkerhet), behandlet forsikringssak, tatt opp diverse saker med Stange kommune og forberedt årsmøte for 2024.

Kommentarer til noen av sakene:

Vårdugnad

Vårdugnaden ble gjennomført med hele 24 som stilte opp. Vi gjennomførte en meget god dugnad og innsats for sameiet. Vi fikk gjort alt vi hadde på planen bortsett fra montering av nummerskilt på de carportene som mangler dette. Dette ble gjort senere.

Høstdugnad

På høstdugnaden 18.september ble montering av nummerskilt på carporter gjort og bytting av lamper i garasjeanlegg 1 og 2.

Mulig sammenslåing med Sameiet Sanvikatun 1

Vi har fått henvendelse fra Sameiet Sandvikatun 1 om sammenslåing. De er 18 boenheter og bl.a til tider hatt problemer med å fylle plassene i et styre. Samt at det kan være naturlig med et felles sameie. Vi har vært positive til dialog. Og må det gjøres mye forarbeid for at de to sameiene skal kunne slå seg sammen. Vi har hatt dialog med forvalter i Obos i saken. Det må gjøres en del forarbeid før prosessen kan gå videre og det gjelder Sandvikatun 1. Det tyder på at det ikke har skjedd. Derfor har saken stoppet opp. Vi er usikre på hvor langt de har kommet i prosessen, eller om den i hele tatt er påstartet.

Det kreves også samtykke fra samtlige i de to sameiene for en sammenslåing, da begge sameier har avvikende kostnadsfordeling i forhold til lovens hovedregel.

Styret i Sameiet Sandvikatun 2 er også usikre om dere i det hele tatt ønsker å foreslå sammenslåing overfor beboerne, da man er usikker på om dette er det beste for sameiet.

Vi venter på nytt initiativ fra Sandvikatun 1.

Gjenstående beising av terrasser, balkonger og trappeoppganger

Det gjensto en del beising fra året før. Beis og utstyr ble kjøpt inn og delt ut til de som trengte å beise. Etter sommersesongen ble gjenstående beising kartlagt og vil bli fulgt opp vår/sommer 2025.

Sameietreff

27.juni arrangerte vi sameietreff/sommeravslutning med grilling. Det var 25 voksne og 4 barn som møtte opp og koste seg med sosialt samvær og god mat i det fine sommerværet.

Overføring av hjemmel fra Obos

Hjemmel for fellesareal for sameiet (gjelder både sameie 1 og 2) lå fortsatt på Obos. Denne ble nå i 2024 overført til de to sameiene.

Oversikt over kostnader for 2025 og budsjett

Styret har løpende vurdering og status på økonomien i sameiet. Vi har også i samarbeid med forvalter i Obos satt opp forslag til budsjett for 2025, som vil bli lagt fra senere i årsmøtet. Etter at felleskostnadene ble økt i 2024, er vi i ferd med å opparbeide oss en buffer. Dette vises i regnskapet som legges fram i løpet av årsmøtet.

Vedlikehold- og bærekraftmodul i Styrerommet

Styret har gått gjennom denne modulen hvor vi enkelt vil kunne holde oversikt over byggets tilstand, planlegge for fremtidig vedlikehold og tiltak. Registrering av dagens tilstand er kostnadsfritt. Å legge inn framtidige prosjekter, har en kostnad. Styret har valgt å la denne modulen bero inntil videre. Og konsentrerer seg om de andre modulene i Styrerommet først.

HMS-modul

Styret har gått gjennom og lagt inn utførte HMS-arbeid gjennom året i HMS-modulen.

Diverse saker med Stange Kommune

Dette gjelder snøbrøyting og defekte gatelys.

Forsikringssak

Dette gjelder vannskade på ytterdør i leilighet nr. 62. Ny dør er nå satt inn og saken er avsluttet.

For øvrig har styret hatt dialog med forvalter i Obos angående forsikringsløsningen i Styrerommet hva den innebærer og hvordan vi kan bruke den.

SAMEIET SANDVIKATUN 2
ORG.NR. 913 664 892, KUNDENR. 4207

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 736 649	1 632 600	1 737 000	1 737 000
Andre inntekter	3	48 051	59 503	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 784 700**	**1 692 103**	**1 787 000**	**1 787 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	0	-50 562	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 116	-8 691	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 680	-127 900	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-9 189	-20 409	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-43 998	-42 033	-70 000	-70 000
Forsikringer		-181 917	-163 967	-180 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-334 838	-278 076	-306 000	-385 000
Energi/fyring		-51 556	-57 474	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 066	-408 976	-426 000	-441 000
Andre driftskostnader	10	-79 417	-137 380	-173 000	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 378 877**	**-1 409 569**	**-1 504 100**	**-1 631 000**
DRIFTSRESULTAT		**405 823**	**282 534**	**282 900**	**156 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 400	18 273	0	0
Finanskostnader	12	-4 000	-4 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**22 400**	**14 273**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**428 223**	**296 807**	**282 900**	**156 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		428 223	296 807		

SAMEIET SANDVIKATUN 2
ORG.NR. 913 664 892, KUNDENR. 4207

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 680	2 525
Forskuddsbetalte kostnader		122 496	114 858
Driftskonto OBOS-banken		714 601	506 598
Sparekonto OBOS-banken		207 300	1 555
SUM OMLØPSMIDLER		**1 047 077**	**625 536**
SUM EIENDELER		**1 047 077**	**625 537**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		946 180	517 957
SUM EGENKAPITAL		**946 180**	**517 957**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 556	4 877
Leverandørgjeld		14 562	102 703
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	83 779	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**100 897**	**107 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 047 077**	**625 537**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stange, 02.05.2025
Styret i Sameiet Sandvikatun 2

Kjell-Erik Sagbakken /s/ Jorunn Parten Kise /s/ Unni I. Aasterud Larsen /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	954 513
TV/Internett	444 528
Felleskostnader	337 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 736 649**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger - Elbillading	48 051
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 051**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 116.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 189
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 189**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-32 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 159
Kostnader dugnader	-8 209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-43 998**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-334 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-334 838**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Annet driftsmateriale	-4 563
Vaktmestertjenester	-2 919
Snørydding	-40 012
Gressklipping	-22 729
Andre fremmede tjenester	-1 438
Andre kontorkostnader	-1 135
Bank- og kortgebyr	-3 136
Velferdskostnader	-2 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-79 417**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-10
Andre renteinntekter - Gjensidige stiftelsen	17 728
SUM FINANSINNTEKTER	**26 400**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 000**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-anlegg		
Tilgang 2020	206 250	
Avskrevet tidligere	-206 249	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad - renovasjonsgebyr okt.-des.2024	-83 709
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-83 779**

Til årsmøtet i Sameiet Sandvikatun 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandvikatun 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Vedlegg 2 16 av 23 4297 Sameiet Sandvikatun 2 Revisjonsberetning.pdf

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 12. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor

Arne Hansen Installasjon AS
Grønnegata 1
2317 Hamar

Sameiet Sandvikatunet 2
Lars Gjøvikens veg 1
2312 Ottestad

Tilbudsnummer: 20230228-1
Også sendt på e-post: samuelviljar@gmail.com

Tilbudsbrev for elbilladeanlegg 54 plasser.

Hei, sender som avtalt over pris på elektroarbeider på dette prosjektet.

Nedenfor kommer det frem hva som inngår i tilbudet, bare ta kontakt om noe skulle være uklart.

I denne løsningen er det forutsatt følgende:

7 plasser mot Rudolfs Steiners veg.
På de 7 plassene som ligger for seg selv mot Rudolfs Steiners veg benytter vi eksisterende kabel og sikringsskap i carport.
Her monteres 1 stk 3x40A sikring som forsyner infrastruktur for elbilladere på disse 7 plassene.
Skulle du ende opp med at det blir montert ladere på alle 7 plassene så vil man da ha en effekt på 2.285W pr plass, hvis det lades på alle 7 plassene samtidig.
Prisen omfatter installasjon av kabling og forberedelse for lading på alle plassene, så kjøper hver enkelt beboer som har behov for lading selve elbilladeren selv.
Totalt får disse 7 plassene 16kW effekt som de fordeler, anlegget har automatisk lastbalansering ettersom hvor mange biler som lader samtidig.

Carportanlegg mot Repslagervegen 47 plasser.
Her skiftes fordelingen ved trafokiosken som forsyner de 7 stk fellesladerene ut til en ny fordeling.
Vi forsterker inntaket på denne slik at den nå har kapasitet til å forsyne 47 + 7 ladeplasser.
Det graves ny kabelgrøft fra trafo og frem til carportanlegget, hvor det legges 2 stk nye kabler som angitt på tegning.
På hvert frittstående carportanlegg monteres en underfordeling på endeveggen som vist med en gul sirkel på vedlagt tegning.
I disse underfordelingene monters avganger til carportanlegget slik at man hvis det en gang i fremtiden skulle ende opp med 54stk elbiler som lader.
Prisen omfatter installasjon av kabling og forberedelse for lading på alle plassene, så kjøper hver enkelt beboer som har behov for lading selve elbilladeren selv.
Totalt får anlegget 100kW som fordeles på 54 plasser, anlegget har automatisk lastbalansering ettersom hvor mange biler som lader samtidig.

Alt arbeid ifm. graving, asfaltskjæring og re-asfaltering er medtatt.

Om dere ønsker å gå videre med dette så må det først avklares med Elvia ang. kapasiteten på trafoen og eventuelt anleggsbidrag for tilkobling.

Anleggsbidrag er ikke medtatt.

Kode	Tekst	Pris
01	Hovedtavle	55.035,85
02	Underfordelinger	142.325,68
03	Stigekabel fra hovedfordeling til underfordelinger	59.458,67
04	Klargjøring for elbillading på hver plass	135.000,00
05	Gravearbeider	154.930,44
20230228-1	**Elbilladere i carportanlegg, total**	**546.750,00**

Vi kan levere arbeidet som er beskrevet for kr. 546.750,00 eks. mva.
Vi kan selge hver enkelt elbillader for **8.900kr ink mva** til de beboerne som har behov, ferdig montert.
Ved å gå for denne løsningen har dere et fremtidsrettet anlegg som er dimensjonert for å på sikt kunne ha elbilladere på alle parkeringsplassene.

Vår pris er basert på følgende

- At det foreligger ordinær tilkomst og at arbeidet kan utføres rasjonelt og fortløpende innenfor normal arbeidstid (700-1500).
- Manglende tilkomst vil det bli fakturert for urasjonell drift
- At faktureres Akonto etter fremdrift med 30 dagers betalingsfrist
- Anleggsbidrag i fra e-verk er ikke medtatt
- Prøvedrift er medtatt

Vårt tilbud står ved lag i 30 dager fra tilbudets dato, men kan forlenges på forespørsel.

Sted/dato: Hamar, 28.02.2023

Tommy Linnerud
tommy@ahias.no

20230228-1. Elbilladere i carportanlegg

Hovedtavle

Her er det medtatt:
- Utskifting av TKS til ny hovedtavle med forsterket inntak.
- Forutsetter at det er ledig kapasitet på trafo til en avgang på 3x250A

Antall	Jobb	á Pris	Pris
1	Hovedfordeling	55.035,85	55.035,85
	Hovedtavle, total (eks.mva)		55.035,85

Underfordelinger

Her er det medtatt:
- 7 stk underfordelinger på carportanlegget

Antall	Jobb	á Pris	Pris
7	Underfordeling	20.332,24	142.325,68
	Underfordelinger, total (eks.mva)		142.325,68

Stigekabel fra hovedfordeling til underfordelinger

Her er det medtatt
- Legging av 2 stk stigekabler fra hovedfordeling til underfordelingene på carportanlegget.

Antall	Jobb	á Pris	Pris
1	Kabel forlagt i kabelgrøft	59.458,67	59.458,67
	Stigekabel fra hovedfordeling til underfordelinger, total (eks.mva)		59.458,67

Klargjøring for elbillading på hver plass

Her er det medtatt:
- Installasjon av kabling og Easee ready bakplate for enkel montasje av elbillader i ettertid.

Antall	Jobb	á Pris	Pris
54	Klargjøring for elbillading pr parkeringsplass	2.500,00	135.000,00
	Klargjøring for elbillading på hver plass, total (eks.mva)		135.000,00

Gravearbeider

Her er det medtatt:
- Kabelpåvisning
- Transport av maskiner
- Asfaltskjæring, graving og reetablering av asfalt i kabeltrasse som vist på vedlagt situasjonskart.
- Opprydding etter arbeider

Antall	Jobb	á Pris	Pris
1	Gravearbeider	154.930,44	154.930,44
	Gravearbeider, total (eks.mva)		154.930,44

Generelle Salgs og Leveringsbetingelser

1. Tilbudet gjelder for prisforespørsel fra kunden. Det tas forbehold om at opplysningene fra kunden gir fullstendig grunnlag for beregning av dette tilbudet.
2. Tilbudet gjelder i 30 dager fra dags dato. Etter dette tidspunktet er tilbudet ikke lenger bindende for elektroentreprenøren.
3. Tilbudet utgjør derfor en uforpliktende prisantydning dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
4. De tilbudte priser på materiell er gitt ut ifra gjeldende priser fra våre leverandører.
   Grunnet den spesielle situasjonen knyttet til koronapandemien, og sterk svekkelse av kronekursen, er det risiko for at våre leverandører vil øke sine priser betydelig fremover.
   Vi må derfor ta forbehold om en endring av de tilbudte priser på materiell tilsvarende økningen i priser fra våre leverandører, frem til vi eventuelt har inngått omforent avtale om vår leveranse. Eventuelle andre bestemmelser i tilbudet vedrørende priser skal vike for denne bestemmelsen
5. Eventuelle forbehold fra kunden, må fremsettes skriftlig sammen med øvrig aksept av tilbudet. Elektroentreprenøren står fritt til å velge om forbehold skal aksepteres.
6. Krav om skriftlighet er oppfylt ved sending av e-post.
7. Alle priselementer i dette tilbudet kan indeksreguleres. Indeksregulering skjer i så fall i henhold til NS 3405 pkt. 4.1, etter bestemmelsen om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m. v., - totalindeksmetoden - med en kalendermåned som avregningsperiode. SSBs indekser «Elektrikerarbeid» og «Elektrikerarbeid, materialer» for enebolig av tre skal benyttes.
8. Alle priser i dette tilbudet er oppgitt uten tillegg av merverdiavgift dersom ikke annet fremgår eksplisitt av tilbudet.
9. Elektroentreprenøren beholder eiendomsretten til materiale og utstyr som er levert eller montert hos kunden frem til betaling har skjedd, jfr. panteloven § 3- 17.
10. Før oppstart skal kunden gi elektroentreprenøren alle nødvendige opplysninger om forhold av betydning for arbeidet som skal utføres. Det påhviler kunden å klargjøre arbeidsplassen før oppstart, samt å gi elektroentreprenøren adkomst. Arbeidene er forutsatt utført innenfor tidsrommet 07-15.30.
11. Elektroentreprenøren skal i den grad det er nødvendig foreta opprydding etter arbeidets utførelse, herunder fjerne emballasje og avfall, demontere opprigget utstyr og materiell, samt å feie/støvsuge dersom ikke annet er avtalt. Vask og rengjøring utover dette er kundens ansvar.
12. Materiell leveres med standard kvalitet dersom annet ikke er skriftlig avtalt.
13. Elektroentreprenøren kan foreta en kredittvurdering av kunden før oppstart.
14. Kunden erkjenner at elektroentreprenøren materialpriser ikke kan sammenlignes med priser som kunden kan oppnå med egenkjøp av materiell. I slike tilfeller må elektroentreprenøren dekke reise og arbeidstid i forbindelse med henting av nytt materiell, de og remontering, samt reklamasjoner ovenfor leverandører. Dersom materiell kjøpes av kunde fra butikk vil ikke butikken ha samme ansvaret og kan derfor i noen tilfeller tilby bedre priser.
15. Liftleie, stillasje, anleggsbidrag og branntetting er ikke med i vår pris.
16. Der det er benyttet varmefolie eller laveffekt på gulv, så kan det være nødvendig med tillegsvarme.
17. Vi prosjekterer og tegner selv i DDS-CAD.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25
Selskapsnummer: 4207 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDVIKATUN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
for
Sameiet Sandvikatun 2, org. nr. 913 664 892

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 13. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 02.04.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sandvikatun 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.06.2013

1-2 Eiendommen og eierforholdet
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 8 bnr 38 i Stange kommune ligger i sameie mellom de 54 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett over seksjonen
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut
denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 23.

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4.5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseier plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseier har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler seksjonseiere i fellesskap.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne delvis etter størrelsen på sameiebrøken og delvis etter antall seksjoner.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Krav om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8-2 Valg av styre
(1) Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med
mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

8-3 Inhabilitet
Et styremedlem (eventuelt varamedlemmene) kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-4 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 46 representere sameierne på samme måte som styret.

9 Årsmøter
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

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

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

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

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

(5) Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøte.
Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøte. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9-12 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet
Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10 Mindretallsvern
Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring:
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent
forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med
enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har

enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 Endringer i vedtektene

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

12-4 Generelle plikter

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDVIKATUN 2

Organisasjonsnummer: 913664892
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 17:00, Bryggerihuset på Kjonerud, Kjonerudvegen 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 S. Kronstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristina S. Kronstad valgt. Som protokollvitne ble Astrid Mello Carlsen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Tak over inngangsparti

Fremmet av: Karl Jonas Axel Fransson Edin

Ønsker å undersøke mulighet for å bygge tak over inngangsparti på øverste tun.

Styrets innstilling
Styret har sett på inngangsdører og boddører i leilighetsbygg B som er sameiets første byggetrinn. Vi ser at flere dører har fått små eller større skader fordi de står ubeskyttet. Vi har hatt to forsikringsaker som har gått på råteskader på dør og dørkarm. Sett i et lengre perpektiv så er det kostbart å bytte brannsikre ytterdører og tidkrevende å følge opp forsikringssaker. Egenandelen pr sak er pr.dd kr 10 000.

Styret foreslår at det innhentes et tilbud på tak over inngangspartier i andre etasje, men at det ikke nødvendigvis bør være "likt tak" over alle innganger. Når spesielt leilighetsbygg B har noen leiligheter ikke har samme utforming som de andre leilighetene.

Kostnaden ved takoverbygg nå kan være krevende for sameiet, men kostnaden fremover kan være ennå mer krevende med tanke på skader som må utbedres ved eventuelle skader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygge likt tak som på de andre enhetene over inngangspartier andre etasje.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter kostnadstilbud på tak over inngangspartier andre etasje i leilighetsbygg B. Hvis saken vedtas og når kostnadsoverslag er mottatt vil det kalles inn til ekstra ordninær årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. El-bil ladere i car porter

Fremmet av: Frank Horgen

Jeg vil at dette igjen sees på. Det er flere og flere av oss som kjører el-bil og det må finnes løsninger som gjør at vi alle kan få installert lader i egen carport. Jeg kan ikke forstå at det ikke finnes infrastruktur i bakken rundt om nå, gitt utbygging i boligområdet nedenfor oss.

Styrets innstilling

Styret kjenner til loven om dette. Fra 1. januar 2021 ble reglene i borettslag endret, slik at reglene nå er like for borettslag og sameier.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. **Sameiet har i dag et ladeanlegg som tilfredstiller dette kravet.**

Bakgrunn

Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Noen av disse formene er ladeløsinger der sameier inngår avtale om leie av ladeutstyret. Selskap som tilbyr dette reklamerer med at dette ikke koster noe for sameiet, bare for de som ønsker lademulighet.

Dette høres "for godt ut til å være sant", og kan fort bli det også for sameiet. Og dette kan være en felle for både beboere og sameiet. For disse selskapene legger opp til at alle kostnader skal betales av de som ønsker lademulighet, og at sameiet forøvrig ikke skal betale noe.

Det betyr veldig høye kostnader for elbil-eierne. Bindingstiden er også veldig lang for disse avtalene, slik at boligselskapet kan bli stående igjen med veldig dyre avtaler som beboerne kanskje etterhvert ikke ønsker å bruke.

Kilde: https://www.huseierne.no/nyheter/felle-ved-leie-av-ladeanlegg-til-elbil/

Utfordring

Kjent utfordring for oss er at vi først og fremst må ha mer strøm inn. Utgiften til oppgradering vil derfor være en fellesutgift som alle seksjonseierne må være med på å betale i henhold til utgiftsfordelingen i sameiet, vanligvis etter brøk.

Det å legge frem strøm til de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift.

Styret legger ved tilbud innhentet februar 2023 for å synliggjøre kostnad.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Undersøk og få konkrete løsninger på bordet for el-bil ladere i carporter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag er å ikke gå videre med saken på nåværende tidspunkt, da sameiet har et tilfredsstillende ladetilbud. I tillegg er investeringskostnaden for høy.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Kise

Følgende stilte til valg:
Jorunn Kise

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gaute Gillund
Unni Irene Larsen

Følgende stilte til valg:
Gaute Gillund
Unni Irene Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Mikalsen

Følgende stilte til valg:
Øystein Mikalsen

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:
Lars Gjøvikens veg 25, 2312 Ottestad
Gnr. 8, Bnr. 38, Snr. 49, Stange kommune.

Oppdragsnummer:
320260050

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.
