



PRIVATMEGLEREN

JEMLIVEGEN 17 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Energiattest

Ferdigattest

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

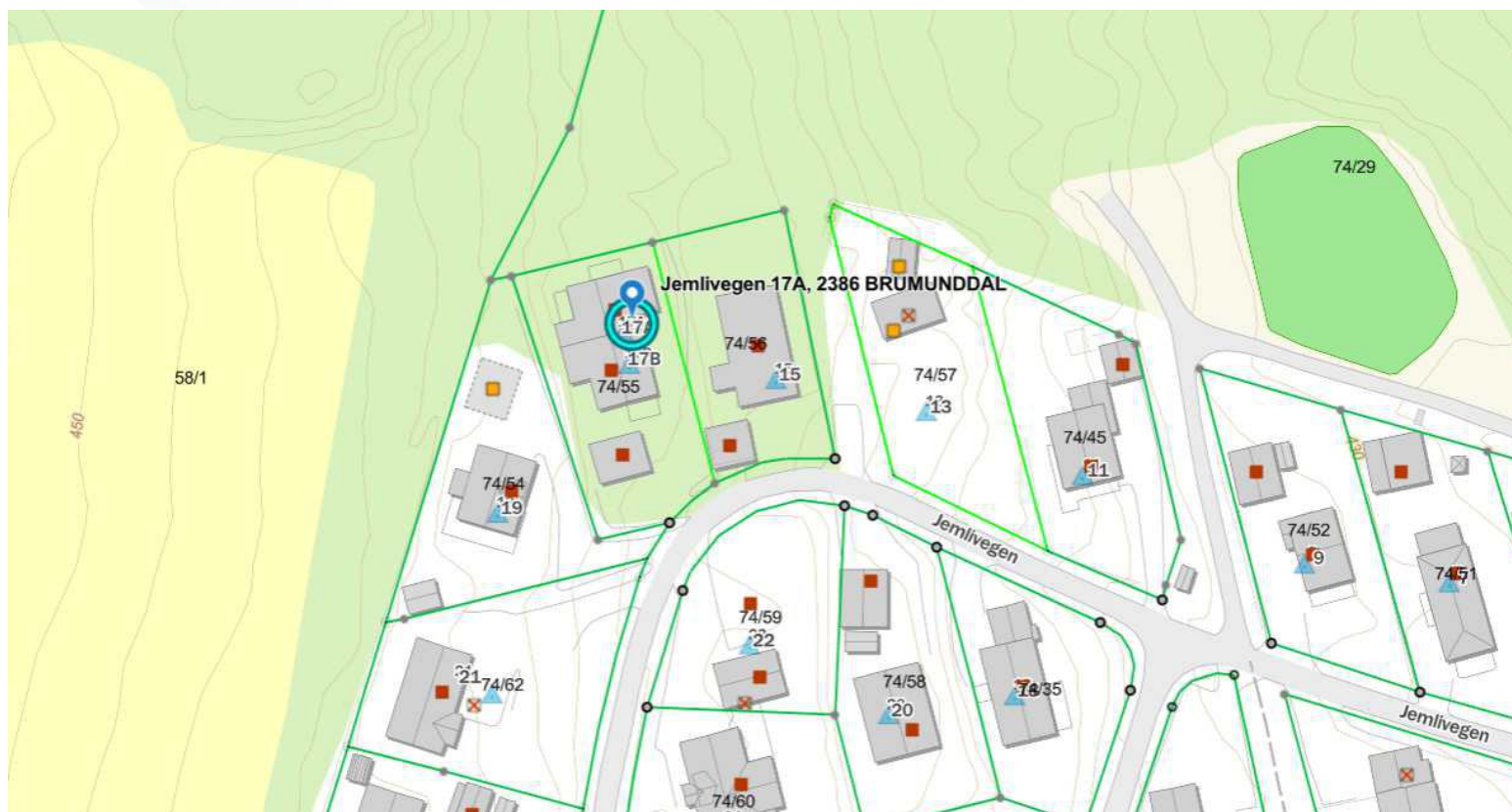
Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Jemlivegen 17 A, 2386 BRUMUNDDAL 📖 RINGSAKER kommune

gnr. 74, bnr. 55, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

Rapportdato: 05.08.2026

Oppdragsnr.: 21642-1267

Eiendomsverdi ref nr: IL1583

Foretak: Daven Takst og Eiendom

Takstingeniør: Faryad Daven

Vår ref: Faryad Daven



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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

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

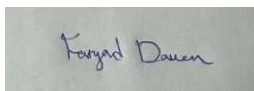
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@datakst.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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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

Del av vertikaldelt tomannsbolig. Grunnmur i isolerte elementer. Støpt gulv på grunn. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Del med murte blokker med utvendig murpuss. Saltak/mønet tak konstruksjon av tre tekket utvendig med betongtakstein. Deler med skråhimling og kaldloft uten kontrollmulighet. Takrenner og nedløp er av metall. Vinduene er malte og har 3-lags glass fra 2020. Det er malt hovedytterdør med glassfelt med 2-lags glass, og malte balkongdører i tre med 3-lags glass. Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall.

Saltak/mønet tak konstruksjon av tre tekket utvendig med betongtakstein. Deler med skråhimling og kaldloft uten kontrollmulighet. Dette gjør at konstruksjonen innvendig ikke er nærmere besiktiget. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder, materialer og visuelle observasjoner utvendig og fra underliggende etasje. Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Del med murte blokker med utvendig murpuss.

Vinduene er malte og har 3-lags glass fra 2020.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt med 2-lags glass, og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Det er platting på terreng med trekonstruksjoner og spaltegulv som ligger inntil boligen.

Utvendig tretrapp ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og flis. Det er liten glippe/hakk med noe mindre knirk ved balkongdør ved kjøkken. Dette er mindre avvik som ikke krever strakstiltak, og påvirker ikke gulvet i boligen som helhet. TG er satt på bakgrunn av dette.

Veggene er kledd med panelplater og himlingen med himlingsplater.

Gulv i etasjen er av støpt betong. Det er foretatt skjevhetmålinger i kjøkken, stue og soverom ved entré. Det er målt høydeforskjeller på 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har elementpipe og peisovn plassert i stue.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstander 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. Innvendige dører er malte fyllingsdører/formpressede innerdører. Det er ikke opplyst av eier om skadedyr. Det er ved befarings ikke påvist spor etter eller skader som følge av skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet. 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.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

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

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg bak dusjsone fra teknisk rom, og måleresultatet var 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Det er balansert ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er en ca. 167 liters varmtvannstank.

Det er installert sentrall støvsuger plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

Det foreligger samsvarserklæring for ny installasjon bolig fra 2020 fra Automasjon og Montasje AS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse mot soverom på bakside og drenerende masser. Drenerende tiltak er fra 2020. Det er ellers naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng og evt.drensrør med utkast videre. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner og vurdering av terrengforhold.

Grunnmur i isolerte elementer. Støpt gulv på grunn.

Svakt skrående 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

Beskrivelse av eiendommen

etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsyning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette betyr ikke at det ikke foreligger tegninger, men at disse ikke er fremvist og kontrollert ved befaring. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert. Det må opplyses på generell grunnlag at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble byg, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold)

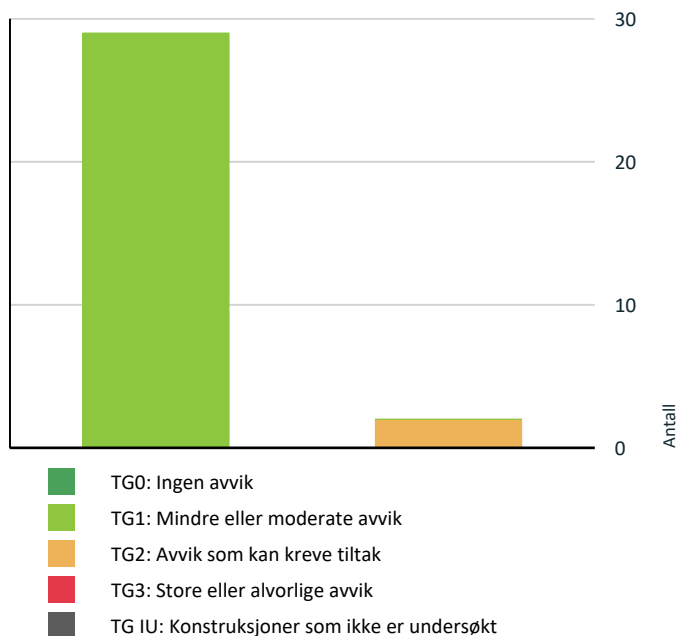
Carport m/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert. Det må opplyses på generell grunnlag at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble byg, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold)

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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke [Gå til side](#)
på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest og fra eier.

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.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Beiset terrasseplattinger, opparbeidet uteareal med gressplen, heller og bedd, sådd hekk og plantet busker og trær. Kilde: Eier
2023	Tilbygg	Montert varmepumpe, etablert fiber inn i boligen og lagt avrenning fra utdel på varmepumpe. Kilde: Eier
2023	Tilbygg	Utvidet terrasse mot nord/vest og plantet hekk mot nord. Kilde: Eier

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Renner har nedbøyning/deformasjon.
- Det er noe værslitasje/manglende manling enkelte steder i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting anbefales for bedre avrenning av nedløpsvann.
- Lokal utbedring/beising/maling av vindskier anbefales,
- Manglende tiltak kan føre til at vindskier blir utsatt for værslitasje som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



TG I Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak/mønet tak konstruksjon av tre teknet utvendig med betongtakstein. Deler med skråhimling og kaldloft uten kontrollmulighet. Dette gjør at konstruksjonen innvendig ikke er nærmere besiktiget. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder, materialer og visuelle observasjoner utvendig og fra underliggende etasje.

TG I Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Del med murte blokker med utvendig murpuss.

TG I Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass fra 2020.

TG I Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med glassfelt med 2-lags glass, og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

TG I Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng med trekonstruksjoner og spaltegulv som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngangsparti.

INNENDIG

TG I Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis. Det er liten glippe/hakk med noe mindre knirk ved balkongdør ved kjøkken. Dette er mindre avvik som ikke krever strakstiltak, og påvirker ikke gulvet i boligen som helhet. TG er satt på bakgrunn av dette.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og himlingen med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv i etasjen er av støpt betong. Det er foretatt skjevhetmålinger i kjøkken, stue og soverom ved entré. Det er målt høydeforskjeller på 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn 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.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Konsekvens er fare for glør fra aske ved tømning.

Tilstandsrapport



Manglende plate foran sotluke

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører/formpressede innerdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier om skadedyr.

Det er ved befaring ikke påvist spor etter eller skader som følge av skadedyr.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet. 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

Dokumentasjon for våtrom

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 25 mm. Det er nedsenk med lokalt fall i dusjsone og oppkant av terskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt (det er benyttet eksisterende hull), uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg bak dusjsone fra teknisk rom, og måleresultatet var 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TGI Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, micro og komfyrvakt på kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TGI Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom.



TGI Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom.

TGI Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TGI Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 167 liters varmtvannstank plassert i teknisk rom.

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 forenklete 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 teknisk rom. Hovedsakelig skjult sprednett.
Det foreligger samsvarserklæring for ny installasjon bolig fra 2020 fra Automasjon og Montasje AS.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentrall støvsuger plassert i teknisk rom. Anlegget er ikke funksjons testet. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse mot soverom på bakside og drenerende masser. Drenerende tiltak er fra 2020. Det er ellers naturlig drenering med masser og bortledning av nedløpsvann med utkast til terreng og evt.drensrør med utkast videre. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner og vurdering av terrengforhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader i grunnmursplast.
- Grunnmursplast er "tørr" som følge av kontakt med sol. Dette gjør at det stedvis er sprekker i plasten med noe løs topplist/murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Skader på grunnmursplast kan føre til at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for vanninntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utføre lokal utbedring med vedlikehold eller utskifting av grunnmursplast som er svekket.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i isolerte elementer. Støpt gulv på grunn.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrående 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.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Konsekvens er fare for glør fra aske ved tømning.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Bygget brukes til parkering og oppbevaring.

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Dette bygget er ikke vurdert i rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

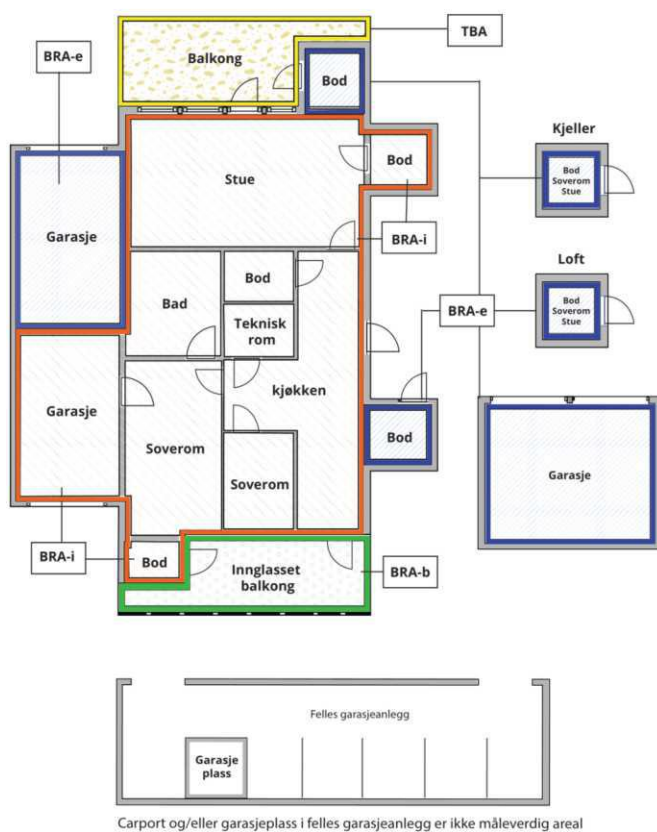
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	100			100	51
SUM	100				51
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal er samlet areal av terrasseplattning og plattning ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette betyr ikke at det ikke foreligger tegninger, men at disse ikke er fremvist og kontrollert ved befaring. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert. Det må opplyses på generell grunnlag at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Carport m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget består av carportplass som ikke er måleverdig areal. Areal i dette feltet er for utvendig sportsbod som ifølge eier hører til boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes. Dette gjør at dagens bruk ikke er sammenlignet med eventuelle byggetegninger, og eventuelle avvik kan heller ikke kommenteres. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert. Det må opplyses på generell grunnlag at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble byg, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Kristian Bilstad Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	74	55		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jemlivegen 17 A

Hjemmelshaver

Jørgensen Kristian Bilstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og barnevennlig område nord for Brumunddal sentrum. Det er ca.7,7 km fra eiendommen til Brumunddal sentrum, der en kan benytte seg av bla. diverse offentlige tjenester, matvarebutikker, kjøpesenter og togsstasjon med tog til Oslo. Avstand på ca.6,9 km til Sveum Idrettspark fra eiendommen. Det er i tillegg ungdomsskole og Ringsaker videregående skole i Brumunddal. Gode turmuligheter fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan TORSÆTER, og er i et område for boliger.

Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel 2025-2040, og er i et område for boligbebyggelse.

Aktuelle planer:

TORSÆTER (eldre reguleringsplan) med planid 1982012810078. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 28.01.1982.

Kommuneplanens arealdel 2025-2040 med planid 2023004. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.03.2026.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

Om tomten

Felleseie tomt på ca.930 kvm. Tomta er tilnærmet flat/svakt skrående, og er opparbeidet med blant annet plen, trær, hekk, busker, heller og noe beplantning. Gruset innkjørsel. Parkering i carport og på gjesteparkering ved innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Grunndata:

2021/252863-1/200 SEKSJONERING

02.03.2021 21:00 OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 1

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 1/2

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.07.2026	Opplysninger under befarings	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.07.2026	Automatisk innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.07.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	28.07.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.08.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspøring inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260076
Adresse	Jemlivegen 17 A		
Postnr.	2386	Sted	BRUMUNDDAL
Selgers navn	Kristian Bilstad Jørgensen		

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?

Januar 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

37702468

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Montering av varmepumpe 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Innstallasjon av varmepumpe

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

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Ja dette er jeg blitt kjent med når jeg overtok boligen i vinter

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 endringer 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

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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

06.08.2026

Signert av

Kristian Bilstad Jørgensen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 55, Seksjonsnr 1	Kommune:	3411 Ringsaker
Adresse:		Grunnkrets:	522 Tuv
Veiadresse:	Jemlivegen 17 A, gatenr 3865	Valgkrets:	4 Fagerlund
(fra bruksenhet)	2386 Brumunddal	Kirkesogn:	3011201 Brumunddal/Veldre
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.03.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	930,4 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
Seksjonering	Forretning:	26.02.2021	Etablert/Endret	3411/74/55	0,0
	Matrikkelført:	26.02.2021	Etablert/Endret	3411/74/55/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3411/74/55/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jemlivegen 17 A	Bolig	100,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	127,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	23.09.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	11.09.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300765635			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

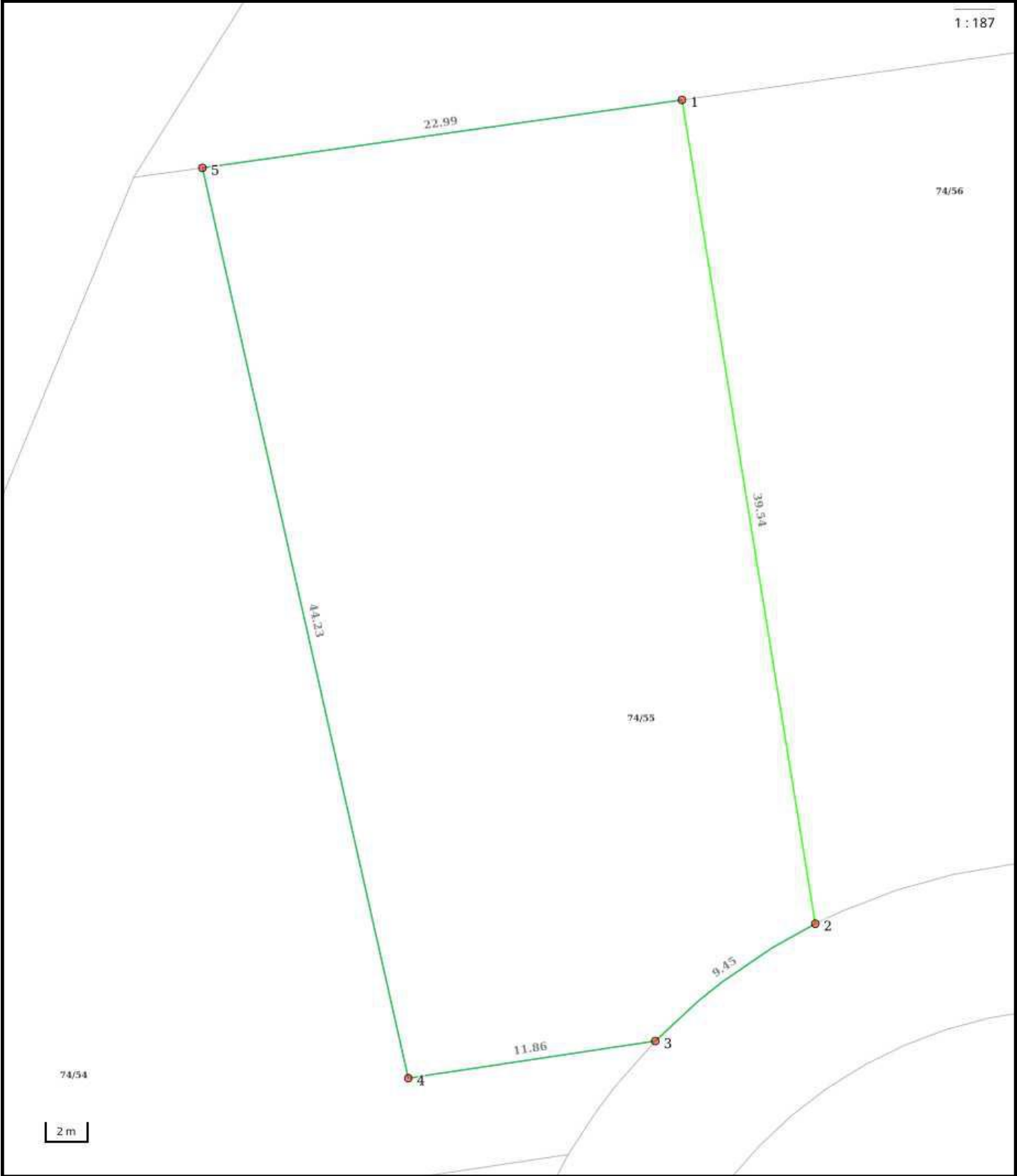
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 930,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 758 019,57	606 910,31	39,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 757 981,28	606 920,18	9,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-28,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 757 975,05	606 913,13	11,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 757 972,23	606 901,61	44,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 758 014,29	606 887,93	22,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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.



Adresse

Jemlivegen 17A, 2386 BRUMUNDDAL

Dato for energimerking

21.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273247

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300765635

Gårdsnummer

74

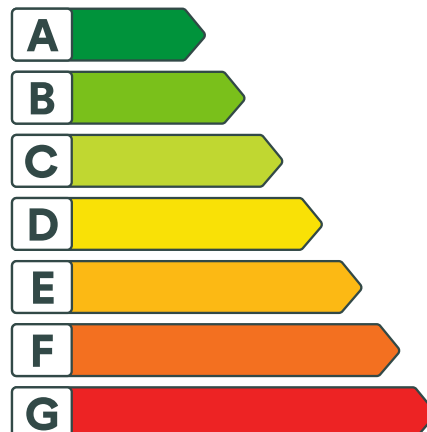
Bruksnummer

55

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

99,0 m²

Oppvarmet bruksareal

99,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

102,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

116,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 917 kWh



Jemlivegen 17A, 2386 BRUMUNDDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Jemlivegen 17A, 2386 BRUMUNDDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Saksbehandler: Pål Ivar Brekke
Direkte linje: 476 96 753

Vår dato
20.01.2021
Deres dato

Vår ref.
19/4057- 10
Deres ref.

Arr Arkitekter AS
Postboks 252
2381 BRUMUNDDAL

Ferdigattest - Tomannsbolig - Gnr 74 Bnr 55 - Jemlivegen 17

Ansvarlig søker:
Arr Arkitekter AS
Postboks 252
2381 BRUMUNDDAL

Tiltakshaver:
Morten Tømrer AS
Kristin Lavransdatters veg 11
2316 HAMAR

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for tomannsbolig og garasje

	gnr.:	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Eiendom/adresse: Jemlivegen 17A og 17B	74	55		

Byggningsnummer: 300765635 (17A), 300765640 (17B) og 300765642 (garasje)

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 542/19

Vedtaksdato 23.9.2019

Kontroll:

*Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Kontrollen er en bekreftelse på at alle krav og betingelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven er ivaretatt.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse jf. plan og bygningsloven § 20-1.*

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

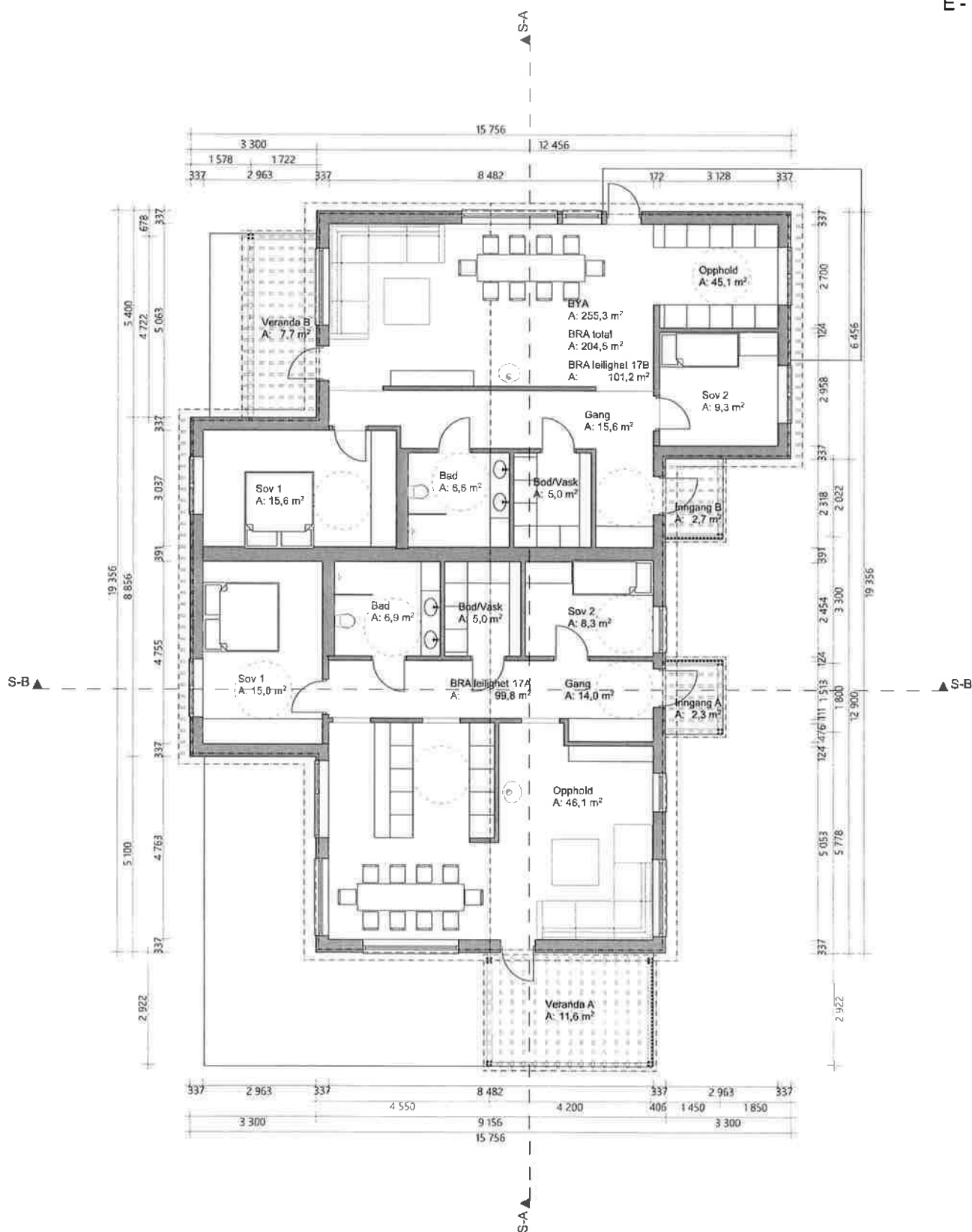
Med vennlig hilsen

Elling Bollestad
Fagleder byggesak

Pål Ivar Brekke
Byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eiendomsskattekontoret
Postmottak Brann
Eiendomsskattekontoret



AREALER

BRA innvendig total	204,5 m ²
BRA leilighet 17A	99,8 m ²
BRA leilighet 17B	101,2 m ²
BRA inngang A	2,7 m ²
BRA inngang B	2,3 m ²
BRA veranda A	11,6 m ²
BRA veranda B	7,7 m ²
BYA	255,3 m ²

Rev. Nr. Beskrivelse

Prosjektfase:
Byggemelding

Prosjektnr.:
17361
Arkitekt:
FOS



ARR arkitekter as

Postboks 252 - 2301 Brumunddal
tlf. 520 88 975 - epost: arr@arr.no
www.arr.no

© Alle rettigheter tilhører utgiverne for prosjekteringen. Inngittet eller brukt av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Date Sign Kontor

Prosjekt:
Jernliengen 17

Tilakshaver:
Morten Tømmer AS

Tegning:
Plan 1. Etasje

Dato:
11.04.2019

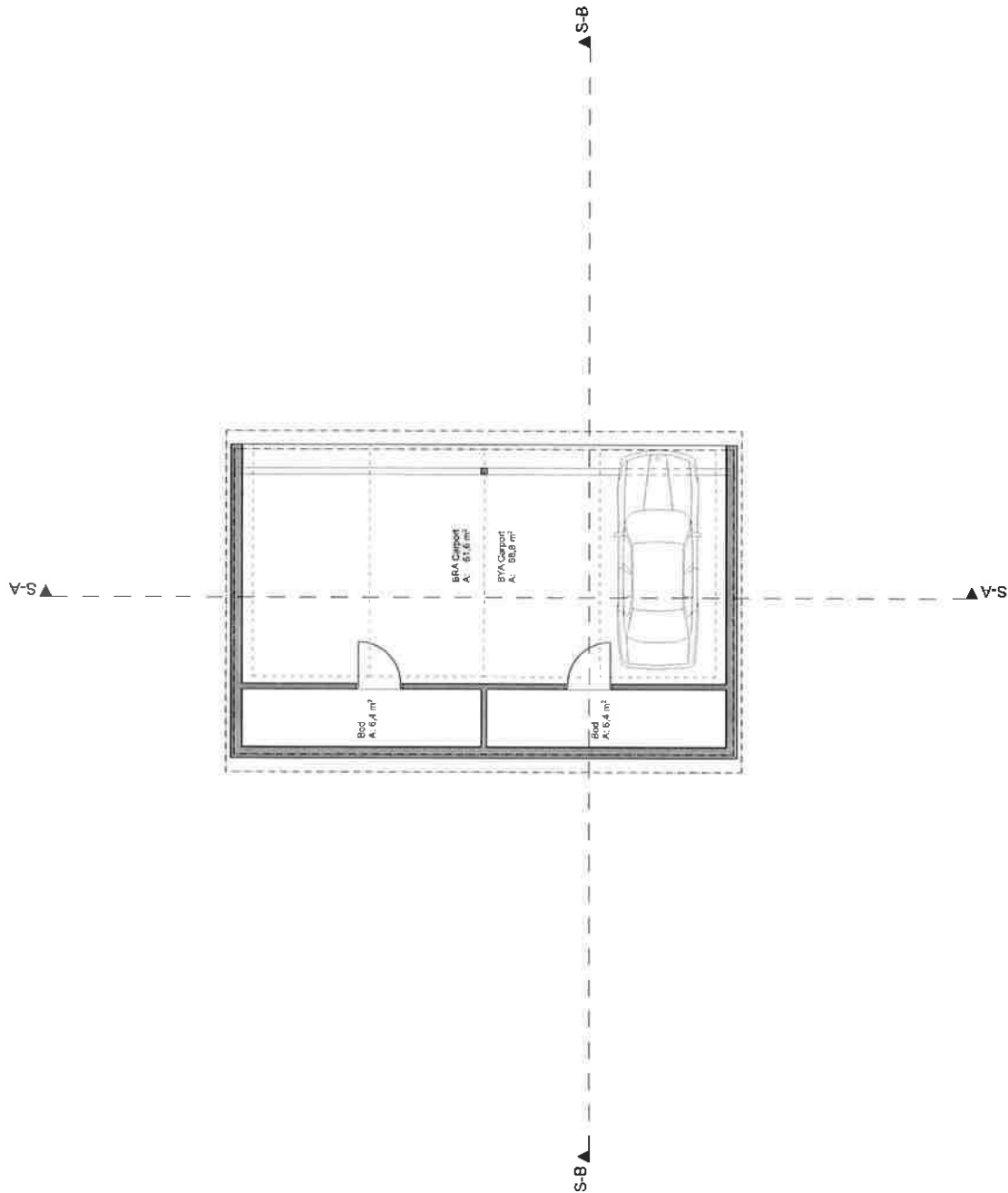
Gnr./Bnr.:
74/55

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-01

Lokalitet





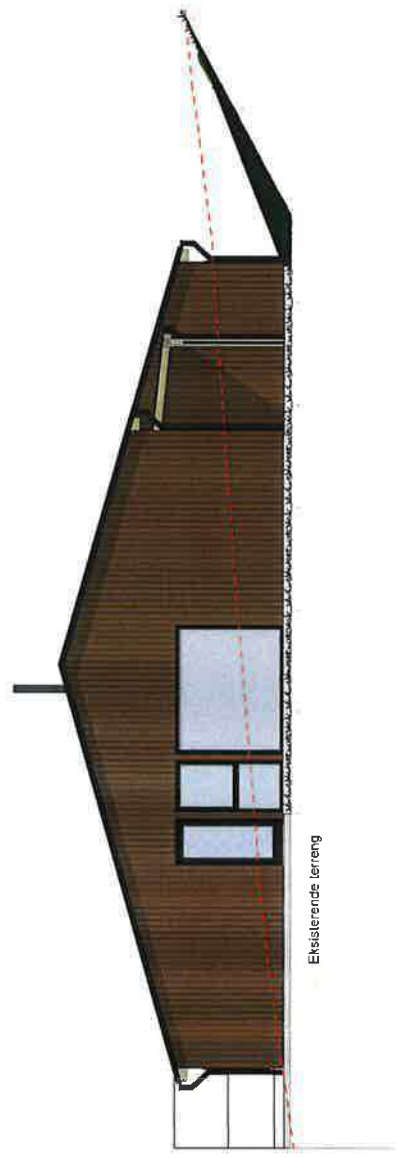
AREALER	
BRA	61,6 m ²
BYA	88,8 m ²

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode
Projektfase:		Prosjekt:			Dato:
Byggeskilling		Jernkveggen 17			11.04.2019
Prosjekt nr:		Trukketur:			Grv/Bm:
17361		Morten Tønner AS			7465
Arkitekt					Målestokk:
FBS					1:100
Tegning:			Tegningsnr:		
Plan 1. Etasje			A20-C1		
			Lokalitet		

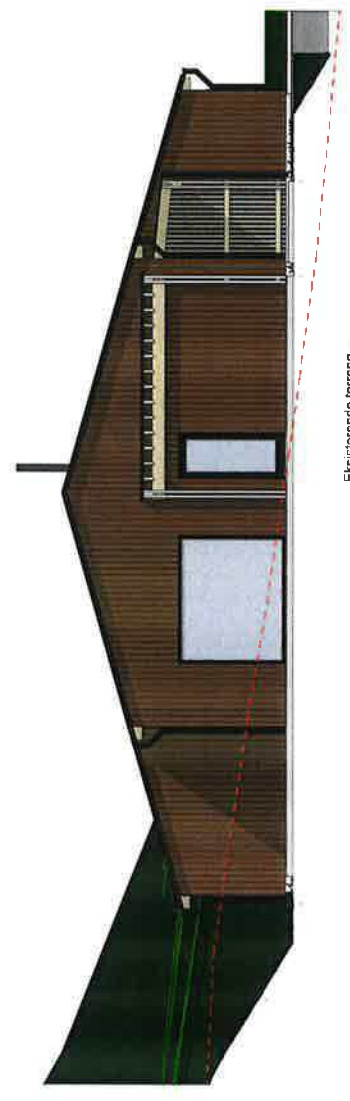


ARR arkitektur as
 postboks 214 - Liss Brumvoldal
 16 950 04 375 - epost: post@arr.no
 www.arr.no





1:100 Tomannsbolig Fasad Nord



1:100 Tomannsbolig Fasad Sør

Sn.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode
Prosjektfase:		Prosjekt:	Jernvegen 15 og 17		Dato:
Byggenadning					11.04.2019
Prosjekt nr.:	17361	Tilskytter:	Morten Tønner AS		Oppr./Rev.:
Arkitekt:	FØS				74/65, 74/66
					Målestokk:
					1:100
					Tegning:
					Fasade Tomannsbolig Nord og Sør
					A44-03
					Localisering



ARR arkitekter as
PRINSSEN 212 - 2101 RUMØYSDAL
NO-1100 OSLO
Tlf: 22 00 00 00
E: info@arr.no
© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:100 Tomannsbolig Fassade Øst



Eksisterende terræng

1:100 Tomannsbolig Fassade Vest



Eksisterende terræng

Navn	Stilling	Dato	Sign.	Kunde
Prosjektleder:				
Byggherre:				
Prosjekt:				
Arkitekt:				

Prosjekt:
Jernløkken 15 og 17

Dato:
11.04.2019

Tilskudshaver:
Merlin Tønter AS

Grøntfart:
7455, 7456

Målestokk:
1:100, 1:200

Tegning:
Fasade Tomannsbolig Øst og Vest

Templegning:
A48-04

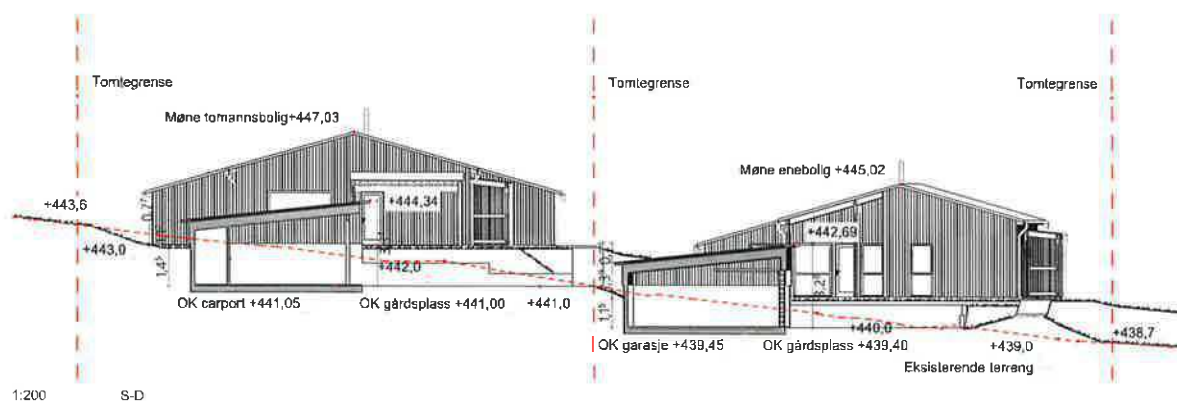
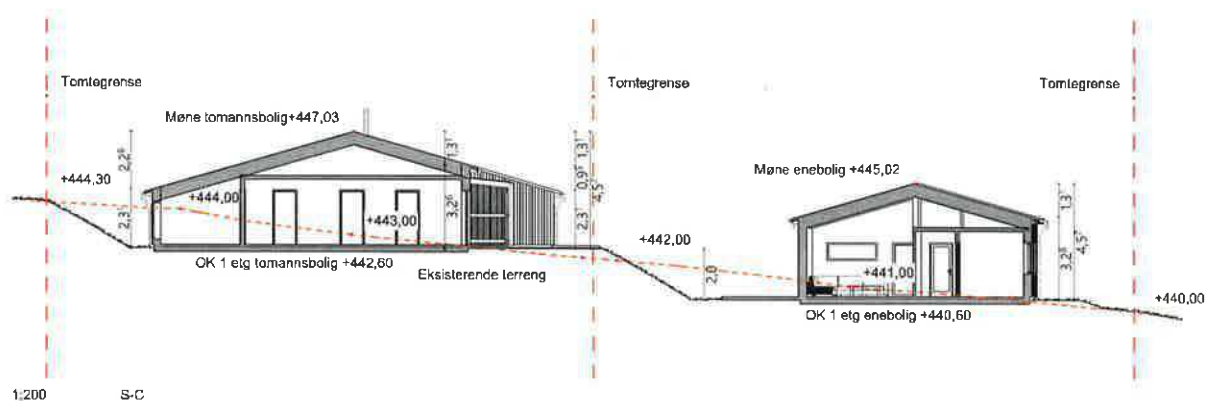
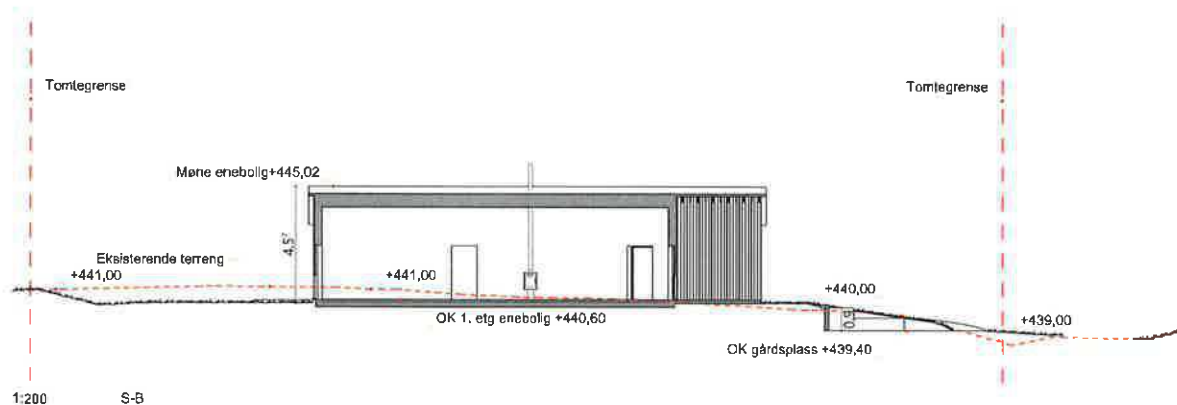
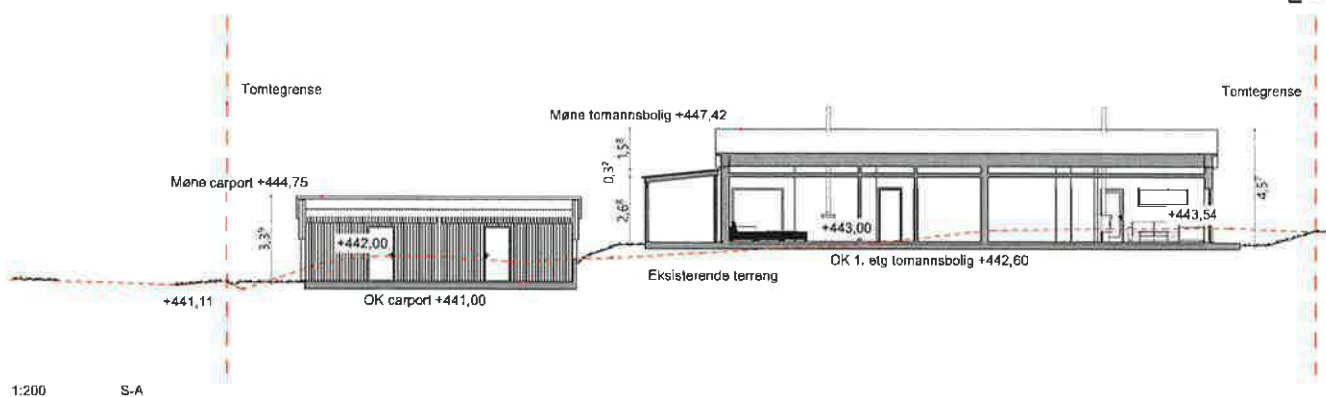
Lokalitet



ARR arkitekter as
Jernløkken 15 - 2101 Krumdal
15 910 40 00 - 4000 00 00
© Alle rettigheter til denne utgaven er forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:200 Tomannsbolig Fassade Vest



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
Prosjektleder:		Prosjekt:			Dato:
Byggemelding		Jemilvegen 15 og 17			11.04.2019
Prosjektnr.:		Tillakshaver:			Gnr./Bnr.:
17361		Morten Tømmer AS			74/55, 74/56
Arkitekt:					Målestokk:
FØS					1:200
		Tegning:			Tegningsnr.:
		Snitt A, B, C og D			A30-01
					Lokalisering



ARR arkitekter as

postboks 252 - 2201 Brymndal
tlf. 930 88 975 - epost: post@arr.no
internet: www.arr.no

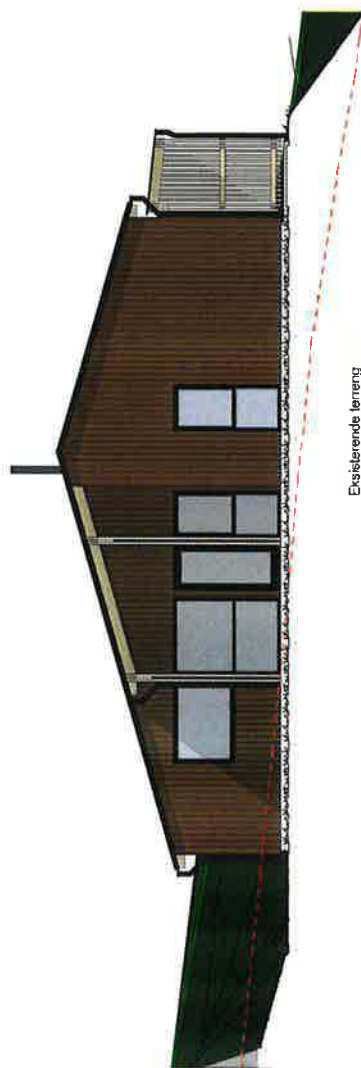
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





Eksisterende terreng

1:100 Enebolig Fasade Nord



Eksisterende terreng

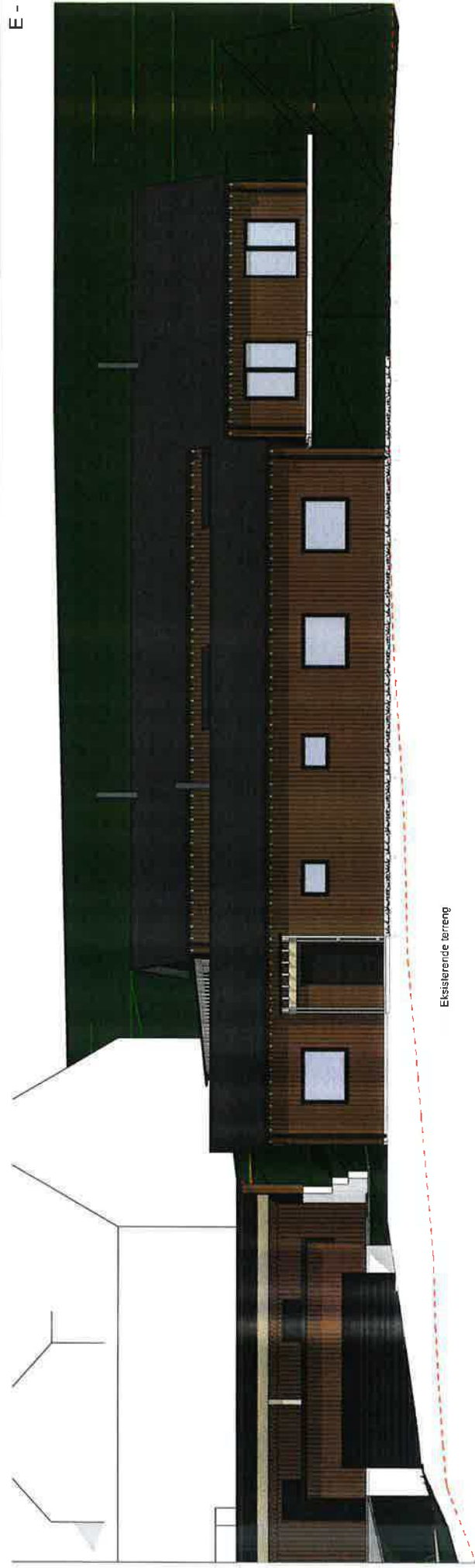
1:100 Enebolig Fasade Sør

Prosjekt		Dato	
Prosjekt:		11.04.2019	
Byggesak:		Jernvegen 15 og 17	
Prosjekt:		Tilskrevet:	
17361		Morten Tønner AS	
Arkitekt		Målestokk:	
FØS		1:100	
Tegning:		Tegningsnr.:	
Fasade Enebolig Nord og Sør		A40-01	
		Lokalitet	

ARR arkitektur as
postboks 272 - 2301 strømmadal
46 340 08 979 - epost post@arr.no
internet: www.arr.no

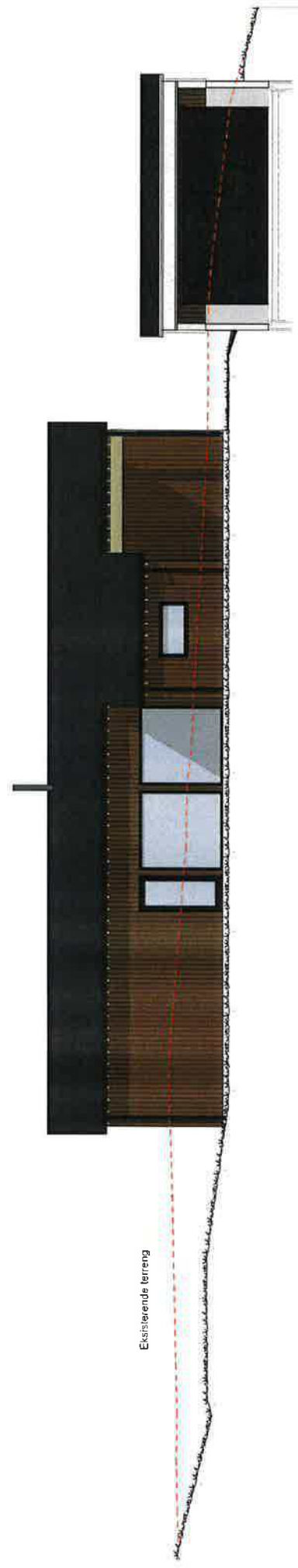


© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:100 Enebolig Fassade Øst

Eksisterende terræng



1:100 Enebolig Fassade Vest

Eksisterende terræng

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode
Projektfør:		Projekt:	Jernvejen 15 og 17	Dato:	11.04.2019
Byggherred:		Tilskudsgiver:	Møllehøj AS	Gr./Bnr.:	7455, 7456
Projekt nr.:	12345	Arkitekt:	FØS	Målestokk:	1:100
Tegning:					
Fase: Enebolig Øst og Vest					
Tegningsnr.:					
A44-02					
Lokalitet:					
ARR					

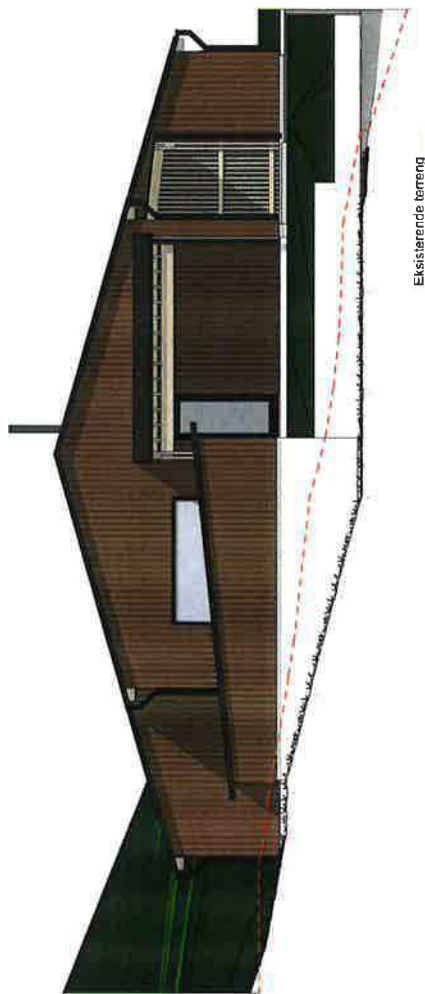


ARR arkitekter as
Rindøvej 12 - 1181 Rindø
2650 Lyngby - København
T: 44 44 44 44
E: info@arr.dk
© Alle rettigheder forbeholdt for projektføreren. Kopiering eller brug af disse tegninger er ulovlig uden tilladelse.





1:100 Carport Fasade Nord



1:100 Carport Fasade Sør

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kvalitet
Projektfase:		Prosjekt:	Jernløkken 15 og 17		Dato:
Byggemåling					11.04.2019
Prosjektnr.:	17361	Tilskytter:	Korten Tamer AS		Gei./Bnr.:
Arkitekt	FØS				7495, 7456
					Målestokk:
					1:100
					Tegningsnr.:
					A46-05
					Localisering

ARR arkitekter as
 postboks 212 • 2316 Kvernberget
 46 900 00 015 • epost: post@arr.no
 internet: www.arr.no



© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektfirmaet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



1:100 Carport Fasad. Øst

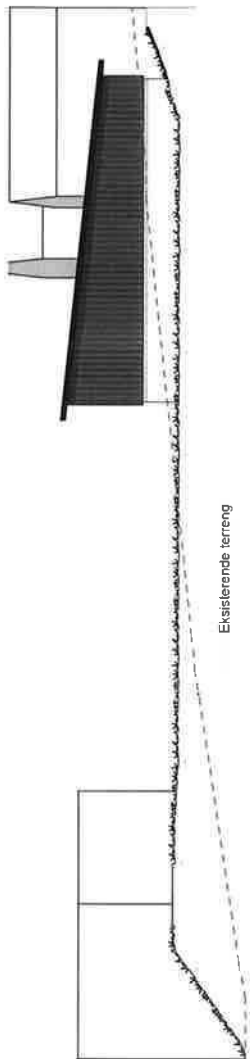


1:100 Carport Fasad. Vest

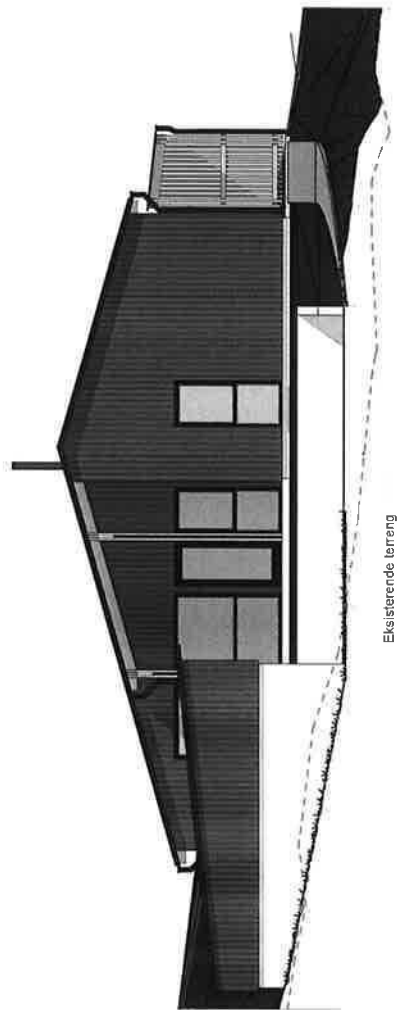
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kunde
Projektinfo:			Projekt:	Jernvejen 15 og 17	Dato: 11.04.2019
Byggemåling:			Tilskud:	Morten Tønner AS	Gr./Bm.: 74.55, 74.56
Projektnr.:			Arkitekt:	FOS	Skæbnetek: 1:100
Tegning:			Tegning:	Fasad. Carport Øst og Vest	Tegning: A40-06
Lokalisering:			Lokalisering		

ARR arkitekter as
 postboks 45 / 231 Rumrind
 86 500 80 80 - epost: arr@arr.dk
 © Alle rettigheder forhere udfordret for projekteringen, kopiering eller brug af disse tegninger er forbeholdt udfordret





1:100 Garasje Fasad Nord



1:100 Garasje Fasad Sør

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kode
Prosjektinformasjon					
Prosjektfase:	Bygghetning	Prosjekt:	Jernvegen 15 og 17	Dato:	11.04.2019
Prosjekt nr.:	17381	Tilskriver:	Morten Tømmer AS	Gr./Bnr.:	74/55, 74/58
Arkitekt:	PØS	Arkitekt:		Målestokk:	1:100
Tegninginformasjon					
Tegning:	Fasade Garasje Nord og Sør	Tegningsnr.:	A40-07	Localisering:	

ARR arkitekter as
 Postboks 252 - 2381 Kvernberget
 48 930 Bjugn - epost: post@arr.no
 Internet: www.arr.no





Eksisterende terreng

1:100 Garasje Fasade Øst



Eksisterende terreng

1:100 Garasje Fasade Vest

Rev.	Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Skala
1		Prosjekt:	11.04.2019		
2		Byggemelding	Jordvegen 15 og 17		
3		Prosjekt:	Tilbehør:		
4		17361	Morten Tammer AS		
5		Akkord	7485, 7456		
6		FØS	Målestokk		
			1:100		
		Tegning:	Tegning:		
		Garasje Øst og Vest	Ark-08		
		Utsnitt	Utsnitt		

ARR arkitektur as
 REGIONAL ST - 1175 Kongsrud
 46 500 00 00 - 4000 0000 0000
 INTERNET: www.arr.no



Aogm Forenklet sluttkontroll med samsvarserklæring

Montere utvendig stikk for varmepumpe.
Fra bestående stuekurs

**AUTOMASJON
OG MONTASJE AS**

Firma

Firma/Navn:	Automasjon og Montasje AS
Kontaktperson:	Kolloen
Adresse:	Ringsakervegen 19
Postnummer:	2383
Sted:	Brumunddal
Telefon:	+47 47924100
Epost:	post@aogm.no

Ordre

Ordrenummer:	P:23326-Stikk varmepumpe.
Kontaktperson:	Bjørge

Tegnforklaring

☒ = Ja ☐ = Nei ☐ = Ikke aktuelt

Sjekkliste

Er kunden blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegget	☐
Det er utført vurdering av risiko og valgt rutine vedr. HMS ved arbeid på spenningsførende anlegg	☒
Isolasjonsmåling	☒
Er det flere deltagere på jobben	☒
Risikovurdering er foretatt i samråd med eier som følger: Områdeklassifisering og vurdering av risiko er foretatt iht. Fel §16 og begrenser seg kun normale forhold/lav risiko iht. NEK400/Fel. Installasjonen er planlagt i samråd med eier/bruker.	☒
Er jordingen kontrollert	☒

Vi erklærer at planleggingen/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Erklæring om samsvar skal i følge §13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdi papir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Anvendte normer:	NEK400:2018
Kommentar	

Montør

Fornavn:	Stein
Etternavn:	Kolloen
Dato:	12.09.2023
Signatur:	

Oppdragsgiver/Kunde

Kundenummer:	1131
Firma/Navn:	Bjørge Pedersen
Kontaktperson:	
Adresse:	Jemlivegen 17A
Postnummer:	2386
Sted:	Brumunddal
Telefon:	46487912
Epost:	

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bjørge Pedersen
Adresse:	Jemlivegen 17A
Postnummer:	2386
Sted:	Brumunddal

Kunde

Navn:	Bjørge
Dato:	12.09.2023
Signatur:	



Ringsaker
kommune



Kommuneplanens arealdel i Ringsaker 2025-2040

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 18. mars 2026

Innholdsfortegnelse

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer.....	3
1.1	Krav om reguleringsplan.....	3
1.2	Forholdet til eldre reguleringsplaner	4
1.3	Utbyggingsavtaler.....	5
1.4	Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur.....	6
1.5	Rekkefølgekrav til utbygging	7
1.6	Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting	8
1.7	Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm	9
1.8	100-metersbeltet langs vassdrag	11
1.9	Universell utforming og brukbarhet for alle	13
1.10	Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon	13
1.11	Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning	15
1.12	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
1.13	Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk	17
1.14	Skilt og reklame	18
1.15	Parkering	19
1.16	Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger	19
1.17	Støy og luftkvalitet	19
1.18	Forurensset grunn.....	21
1.19	Samfunnssikkerhet og beredskap	21
1.20	Bærekraft og klimatilpasning	22
2	Bebyggelse og anlegg	22
2.1	Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert	22
2.2	Boligbebyggelse.....	23
2.3	Fritidsbebyggelse.....	24
2.4	Sentrumsformål.....	26
2.5	Tjenesteyting	27
2.6	Fritids- og turistformål	27
2.7	Råstoffutvinning	28
2.8	Næringsbebyggelse	28
2.9	Idrettsanlegg.....	29
2.10	Andre typer bebyggelse og anlegg	29
2.11	Grav og urnelund.....	29
2.12	Kombinerte bebyggelses og anleggsformål	30
2.12.1	Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3.....	30
2.12.2	KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal	30
2.12.3	KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen	31
2.12.4	KBA 3 – Forretning og næring nær E6	31
2.12.5	KBA 4 - Øvrige kombinerte formål	32
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	32
3.1	Veger, gang- og sykkelveger	33
3.2	Jernbane	33
4	Grønnstruktur.....	34
5	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	34
5.1	Generelle bestemmelser for alle LNF-områder.....	34
5.2	Særskilte bestemmelser for LNF-spredt.....	35

6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	37
7	Sikrings- støy og faresoner	38
7.1	Sikringssone – drikkevann	38
7.2	Støysoner.....	39
7.3	Faresoner – skred	39
7.4	Faresone - flom.....	39
7.5	Faresone - høyspent	40
7.6	Faresone – brann-/ eksplosjonsfare.....	40
8	Soner med særlig angitt hensyn.....	40
8.1	Hensyn – landskap.....	40
8.2	Hensyn - naturmiljø	40
8.3	Hensyn - kulturmiljø	41
9	Sone for båndlegging iht. andre lover	41
9.1	Båndlagt etter lov om kulturminner.....	41
9.2	Båndlagt etter naturmangfoldloven.....	41
9.3	Båndlagt i påvente av planvedtak	41
9.4	Krav om felles planlegging.....	42
10	Bestemmelsesområder	42
10.1	Parkering sone 1	42
10.2	Sone for byutvikling rundt sentrum – avvikssone støy	42
10.3	Sone Ringsakerfjellet	42
10.4	Sone tjenesteyting.....	42
11	Vedlegg	43
	Vedlegg 1 – Parkering.....	43
	Vedlegg 2 – Skilt og reklame	45
	Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal	46

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Formålet med kommuneplanens arealdel er todelt; gi overordnede føringer for ønsket utvikling og ivareta viktige hensyn der eldre planer er tause eller mangelfulle i forhold til oppdaterte målsettinger og krav.

Kommuneplanens bestemmelser er utgangspunkt for nye reguleringsplaner, men er ikke til hinder for at andre løsninger kan avklares gjennom reguleringsplan.

1.1 Krav om reguleringsplan

(§11-9 nr. 1)

- 1) Reguleringsplan kreves for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur i kommuneplankartet
- 2) For øvrig vil det kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan og bygningslovens § 12-1 i samsvar med retningslinjene nedenfor. Kommunen avgjør om et tiltak krever regulering, jf. retningslinjene under.
- 3) Områdereguleringsplan skal foreligge i tilfeller der kommunen mener det er behov for samordning av arealbruk for større områder, flere grunneiere eller for å ivareta viktige offentlige interesser og sikre helhetlige vurderinger. Områdereguleringsplanen kan avgrenses til de enkelte delområdene eller naturlig avgrensing mot veg, vassdrag eller annen bebyggelse.
- 4) Det kreves reguleringsplan for ikke-konsesjonspliktige, større anlegg for produksjon av fornybar energi. Det er også plankrav for utbygging av elforsyning i Åstdalen. Se kap. 1.7.
- 5) For nye massetak og utvidelser av eksisterende skal det alltid kreves avklaring i reguleringsplan for å sikre en helhetlig vurdering av terrenginngrep, transport og verne- og friluftsinnteresser. Endelig beslutning om godkjenning av nye område for masseuttak skal tas på grunnlag av konsekvensutredning og reguleringsplan. Følgende forhold må utredes: Støy, støv, trafikk-herunder adkomst til hovedveger, massenes egnethet og bruksegenskaper, behov for massetaket, biologiske forhold/naturmangfold, kulturminner, estetiske og landskapelige forhold, mm. Se også bestemmelse 1.11 nr. 2) og 3) om mineralske ressurser og bestemmelse om arealer for råstoffutvinning i bestemmelse 2.7 nr 2) og retningslinje b).
- 6) I tillegg til plankrav i bestemmelse 1.1. nr. 1) til 6) er det plankrav som er nærmere beskrevet og avgrenset under de enkelte fellesbestemmelser og arealbruksformål:
- 7) Bestemmelse 1.17 nr 3) og nr 4) gir hjemmel for plankrav for støyfølsom bebyggelse ved behov for å avklare håndtering av støvsituasjon og plankrav ved ønske om oppføring av bebyggelse i rød støysone.
- 8) Bestemmelse 1.19 har plankrav før utbygging i områder med mulig naturfare (skred og flom), herunder faresoner og aktsomhetsområder.
- 9) Bestemmelse 1.2 nr 3), 2.2 nr 2) og 2.2 nr 3 gir hjemmel for plankrav for boligfortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse.
- 10) Bestemmelse 2.1. nr 3) har plankrav for eiendommer med «annen bebyggelse» (tidligere skoler, forsamlingslokaler mm) for ny bruk som betinger rivning av eksisterende bebyggelse.
- 11) Bestemmelse 2.2 har plankrav for kombinerte formål KBA og forretningsformål i sentrumsnære områder KBA1.
- 12) Bestemmelse 2.3 nr 2) har plankrav for fortetting i områder for fritidsbebyggelse.
- 13) Bestemmelse 2.4 har plankrav for gjerder i Sjusjøen sentrum.
- 14) Bestemmelse 3.1 nr 2) har plankrav for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar (vist med linjesymbol i kommuneplanens arealdel).
- 15) Bestemmelse 5.1 nr 2) gir hjemmel for plankrav for større bygninger og anlegg i landbruket. Se også plankrav i 1.1 nr 3.
- 16) Bestemmelser 2.12 har plankrav for endringer i fordeling mellom ulike arealbruksformål i KBA - kombinerte formål.

17) Bestemmelse 6 punkt 7) har plankrav for anlegg for motorsport på vann og vassdrag.

Retningslinjer for krav om reguleringsplan

- a) *Reguleringsplan etter § 12-1 kreves der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg;*
 - *Kan få vesentlig betydning for omgivelsene,*
 - *berører mange interessenter,*
 - *kan ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,*
 - *kan være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
 - *trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform, kulturminner, kulturmiljøer, naturmangfold, samfunnssikkerhet mm.*
 - *gir etablering av konsentrert bebyggelse som flermannsboliger, rekke- og kjedehus eller lavblokk i områder med frittliggende småhus-/eneboligbebyggelse.*
- b) *Det kreves ikke reguleringsplan for ny bebyggelse forutsatt at forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt (§11-10 nr 1) og følgende forutsetninger er til stede:*
 - *Tiltaket har små eller ingen negative virkninger for miljø og samfunnsinteresser*
 - *vernehensyn skal være avklart*
 - *hensynet til samfunnssikkerhet inkludert flom og overvannshåndtering, forurensningsfare og sikker byggegrunn mm. skal være ivaretatt*
 - *Byggetiltaket skal ligge i eksisterende utbygd område eller kunne innpasses i en bestående struktur.*
 - *Ny bebyggelse tilpasser seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnytting.*
 - *Ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende adkomst/avkjøring, infrastruktur og transportsystem.*
 - *Krav til lek- og uteoppholdsareal er ivaretatt for boliger*
- c) *I reguleringsplaner skal det fastlegges om veger og grønne områder i nye boligområder skal være offentlig eller privat. Hovedregelen er at veger og grønnsstruktur som skal være tilgjengelige for allmennheten.*

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

(§ 1-5)

- 1) Tidligere vedtatte reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser.
- 2) For eiendommer som ligger i nærings- og forretningsområder med eldre reguleringsplaner skal kommuneplanens føringer for grad av utnytting legges til grunn når dette gir høyere grad av utnytting enn eldre reguleringsplan. Eldre reguleringsplaner skal ikke være til hinder for etablering av virksomheter som er i samsvar med kommuneplanens arealbruksformål.
- 3) For boligområder preget av enebolig/småhusbebyggelse og med eldre reguleringsplaner, kan det tillates utbygging og fortetting etter kommuneplanens generelle bestemmelser i kapittel 2.2 uten krav om reguleringsplan. Vilåret er at gjeldende krav til lekeplass- og uteoppholdsarealer er oppfylt og at det ikke er tema som utløser plankrav jf. kapittel 1.1.
- 4) Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhets-, beredskaps- eller klimatilpasningshensyn kan være mangelfullt ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil skal kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet etter gjeldende krav, før eventuell tillatelse til tiltak.

Retningslinjer om kommuneplanens forhold til eldre planer

- a) *Reguleringsplanene skal legges til grunn ved enkeltsaker såfremt det ikke har vært kommuneplanens hensikt og aktivt endre arealbruk eller gi nyere føringer for andre tema. Regulering av veger, fellesområder, grønnområder, innslag av annen arealbruk enn hovedformålet etc. i reguleringsplan mm skal gjelde. Det samme gjelder bestemmelser om arealbruk, utforming, grad av utnytting etc. i regulerte områder. Kommuneplanbestemmelser og hensynssoner kan gjelde for eksempel krav om leke- og uteoppholdsareal, støykrav, jordvern, kulturminner, naturverdier, kvalitetskrav ved fortetting, eller tema der kommuneplanens arealdel har en uttalt målsetting om endring i forhold til tidligere bestemmelser eller praksis, m.m.*

1.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 nr. 2, 17-1, 17-2 og 17-3)

- 1) Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur
- 2) Behov for utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.
- 3) Utbyggingsavtaler kan omfatte organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og tiltak som framgår av bestemmelsen punkt 1.4. Det kan gjelde tiltak innenfor planområdet og nødvendige tiltak utenfor planområdet som forutsetning for utbygging, samt avklaring av rettigheter til grunn.
- 4) Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler

- a) *Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen. Når kommunen ikke skal bidra økonomisk eller ha ansvar for gjennomføring, kan «Avtale om kommunal overtakelse av teknisk infrastruktur fra private» brukes.*
- b) *De fysiske realitetene som innhold og kvalitet avklares i kommunal arealplan og gjennomføring sikres ved utforming av rekkefølgebestemmelser.*
- c) *Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder parkeringsanlegg og friområder. Utbyggingsavtaler kan også omfatte boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, som antall boliger og fordeling av boligtyper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, og eventuelt forkjøpsrett til en andel av boligene. Videre kan avtalene omfatte spesielle infrastrukturtiltak som følger av utbyggingen, miljø- og kulturtiltak som støyskjerming og kvalitetstiltak i byrom og parkområder, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.*
- d) *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunale krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*
- e) *Ekstern teknisk infrastruktur som kommer flere brukere i et større område til nytte, skal i alminnelighet bekostes av kommunen, men det kan inngås avtale etter lovens bestemmelse om forholdsmessig kostnadsdeling.*
- f) *Der kommunal infrastruktur fornyes av utbygger, kan det forhandles om en kommunal andel med bakgrunn i for eksempel økt funksjonsevne.*
- g) *Ved utbygging innenfor sentrumsområder i Brumunddal og Moelv, skal i utgangspunktet grunneier dekke kostnader for anlegg mellom bygg/eiendomsgrense og fortauskant, inkl. belysning, beplantning og kantstein mv, i eiendommens lengde.*

- h) *Kommunedirektøren vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i planprosessen, forhandler fram utbyggingsavtalen og legger den fram for formannskapet for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Deretter kan utbyggingsavtalen godkjennes, jf. Pbl § 17-4.*

1.4 Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur

(§ 11-9 punkt 3 og 6, §§ 18-1, 27-1, 27-2, 30-6)

- 1) Ny bebyggelse skal som hovedregel tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. For eiendommer i områder uten offentlig vann og avløp skal grunnforhold og forhold til eventuelle vannkilder og vassdrag i området være dokumentert. Ved spredt avløp, forutsettes tilgang til egnede arealer for infiltrasjon slik at tiltaket ikke medfører forurensning.
- 2) Fritidsbebyggelse har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd. Der det ikke er offentlig vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse i fjellet, kan det tillates boring for felles vannposter. På gnr. 527, 814, 815, 816, 817 og 818 tillates bare boring av felles vannposter med et foretak (som Pihl AS, allmenning) som driftsansvarlig.
- 3) Ved utforming av offentlige veger, gater, fortau, gang-sykkelveger, turveger etc. skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer, normaler og håndbøker for offentlige veger (Håndbok N100 og kommunens retningslinjer for utforming av veger og gater) legges til grunn. Veganlegg som skal overtas av kommunen, skal oppfylle kommunens retningslinjer.
- 4) For nye boligområder må det være sikret trafiksikker forbindelse til nærmeste skole når avstanden mellom bolig og skole er mindre enn 4 km. For øvrig må det være trygg forbindelse til nærmeste busstopp.
- 5) VA-anlegg som skal overtas av kommunen, skal oppfylle kravene i gjeldende VA-norm for Ringsaker kommune.
- 6) Enhver eiendom eller planområde skal ha lokal overvannshåndtering med infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn. I tillegg skal avrenningslinjer for overvann gjennom eiendommen håndteres med trygg bortledning til resipient med tilstrekkelig kapasitet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige avrenningslinjer/flomveier opprettholdes og sikkerhet mot flomskader ivaretas. Se også kapittel 1.19 om samfunnssikkerhet.
- 7) Kommunen kan stille krav om overvannsplan for ethvert tiltak/enhver plan. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann og sikre arealer for dette. Så lenge det ikke foreligger kartlegging som viser at annet risikoakseptnivå er forsvarlig, skal nye tiltak ha lokale overvannstiltak og trygge flomveger som til sammen har kapasitet til å ta unna klimajustert 100-årsregn. Bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av overvann skal vurderes. Naturbaserte løsninger kan være rene naturtiltak som bevaring eller restaurering av natur, eller de kan brukes i kombinasjon med mer tekniske, konstruerte tiltak, som for eksempel regnbed med naturlige vannplanter, fangdammer, åpning av bekker eller grønne tak hvor man etterlikner naturlige prosesser og økosystem. Ved nye tiltak eller planer som berører lukkede eller fysisk påvirkede vassdrag skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes/restaureres.
- 8) Ved utbygging til formål som vil kunne gi forurenset overvann skal overvannet renses før det ledes til vassdrag. Vurdering av tiltak for å hindre avrenning og forurensing fra utbyggingsfasen skal inngå i overvannsplan.
- 9) Renovasjonsteknisk plan skal være godkjent før det gis byggetillatelse for større tiltak.

Retningslinjer for blågrønn og teknisk infrastruktur

- a) *Teknisk og blågrønn infrastruktur omfatter blant annet*
- *Kjøreveg, parkering, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf. byggteknisk forskrift (TEK))*
 - *Trafikksikkerhetstiltak. Gang- og sykkelveg der slik veg er vist på plankartet.*

- Gang- og sykkelveg, turveger eller annen løsning for gående og syklende i retning/til viktige målpunkt som areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, kollektivholdeplass og sentrum i Brumunddal og Moelv eller annet mindre tettsted/lokalsenter/bygdesenter.
 - Anlegg for vann, avløp, overvannshåndtering og vann for brannslukking
 - Anlegg for el- og telekommunikasjon.
 - Traseer og areal for flom og overvannsavrenning (avrenningslinjer/flomveger), samt areal til snøopplag/håndtering
 - Areal for lek, uteopphold og rekreasjon innenfor området og sammenheng til grønnstruktur rundt jf. Kap. 1.10 uteopphold, lek og rekreasjon og Kap. 4 Grønnstruktur.
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre).
- b) I områder for fritidsbebyggelse uten helårs veg, er det ikke tillatt med innlagt vann og lukket tank for avløp.
- c) For fritidsbebyggelse i seterområder kan det søkes om dispensasjon for tillatelse til boring i privat regi jf. punkt 2. Det bør være fellesløsninger. Tillatelse vil normalt bli gitt dersom forholdene for øvrig ligger til rette for det.
- d) Overvannsplan. Ved regulering, eller senest ved søknad om tiltak, skal det dokumenteres 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 håndtert. Det må også avklares om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende overvannsinfrastruktur, f.eks. stikkrenner og vegggrøfter. Planen må inkludere håndtering av ev. eksisterende overvann der overvann fra andre eiendommer renner inn i området. Se også NVEs veileder nr. 4/2022 for håndtering av overvann i arealplan og kapittel 1.19 om samfunnssikkerhet.
- e) Avrenning fra kjørearealer og parkeringsplasser bør ha fordrøyningsanlegg som også begrenser forsøpling og forurensning til vassdrag. Fordrøyning med kapasitet minst for årlig nedbør vil normalt ivareta dette.
- f) Renovasjonsteknisk norm gjelder for utarbeiding av renovasjonsteknisk plan. Planen skal godkjennes av Sirkula/kommunen, jf. info og veiledning på sirkula.no og [lokal renovasjonsforskrift](#)

1.5 Rekkefølgekrav til utbygging

(§ 11-9 punkt 4)

- 1) I reguleringsplaner skal det avklares om det er nødvendig med rekkefølgekrav for å sikre at området får de kvaliteter som er nødvendig for å oppnå overordnede målsettinger.
- 2) Fradeling og utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk, blågrønn og grønn infrastruktur er etablert, eller er sikret at vil bli etablert. Jf. Kap. 1.4.
- 3) Utbygging i områdene Grunnåsen, Ljøsheim og FB5 Lauvlia kan ikke tillates før det er ført vann- og avløpsanlegg fram til områdene med tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- 4) FB107 og FB9 sør for Storkvandalsvegen tillates ikke bygd ut før øvrige byggeområder i Brøttum allmenning på Sjusjøen er tilnærmet ferdig utbygd.
- 5) FB126 ved Natrudstilen tillates ikke bygd ut før FB13 og FB14 er tilnærmet ferdig utbygd.
- 6) B107 på Jessnes tillates ikke bygd ut før detaljregulert område B8 er tilnærmet ferdig utbygd.
- 7) Nye boenheter i B104 Grindåkermarka, Nydal tillates ikke tatt i bruk før det er trafiksikker, helårs gang- og sykkelforbindelse til nærmeste barneskole og ungdomsskole.

Retningslinjer

- a) *Ved regulering av fritidsbebyggelse i fjellet vil kommunen vurdere rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg og andre trafikksikkerhetstiltak langs tilførselsveger. Finansiering forutsettes avklart i utbyggingsavtaler.*
- b) *Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle behov som oppstår eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.*
- c) *Ved tvil om hva som er nødvendig eller rimelig krav til infrastruktur, gir kommunen en begrunnet vurdering der det legges vekt på løsninger som gir bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og sikrer oppdatert/framtidsrettet standard i nye byggeområder.*
- d) *Rekkefølgebestemmelser bør avklare mulighet for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når området kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål. Rekkefølgekrav kan stilles både for å sikre nyetablering av infrastruktur, men også for å øke kapasitet og/eller kvalitet på eksisterende.*

1.6 Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting

(§11-9 nr. 5)

- 1) Lokalisering av handel og virksomheter er av funksjonell og miljømessig betydning for samfunnet. Varehandel skal lokaliseres i sentra eller innenfor gangavstand fra bysentrum, bussholdeplass med høy frekvens eller jernbanestasjon. Det er et mål at alle typer detaljhandel og service som bidrar til byliv, samles i sentrumsområder. ABC-prinsippet jf. retningslinjene under, skal legges til grunn for lokalisering av handel, næring og tjenesteyting.
- 2) Byene Brumunddal og Moelv skal prioriteres for detaljvarehandel og tjenesteyting. Alle typer detaljvarehandel og tjenesteyting kan tillates. Byene skal fortrinnsvis fortettes og utvikles fra sentrum og utover, med fokus på områdene mellom sentrum, jernbanestasjon/kollektivknutepunkt og E6.
- 3) I lokalsentra Nydal, Stavsberg/Olrud, Mesnali, Sjusjøen sentrum, Næroset, Brøttum, Stavsjø og Tingnes-Sund tillates handel og tjenesteyting tilpasset lokalt behov. Sjusjøen sentrum, Mesnali, Næroset og Tingnes-Sund er også turiststeder og kan i tillegg ha handel, kultur og tjenesteyting for turistnæringen.
- 4) Jessnes, Nybygda, Byflaten, Rudshøgda, Gaupen, Åsmarka og Lismarka er bygdesentra der det kan tillates nærbutikk for handel med dagligvarer og nærservice tilpasset lokalt behov.
- 5) Utenfor områder avsatt til sentrumsformål skal all detaljvarehandel normalt være avklart i reguleringsplan for å avklare hvilken type handel som kan tillates hvor.
- 6) Store handelskonsepter og forretninger for transport og/eller plasskrevende varer som ikke kan innpasses i sentrum, skal lokaliseres sentrumsnært i Brumunddal og Moelv, eller i egnede områder med god lokal og regional tilgjengelighet både med kollektivtransport og bil, som i planavklarte områder på Rudshøgda, Nydal og Olrud/Arnkvern og ved Moelv.
- 7) Handel kan tillates lokalisert utenfor sentra når det er tilknyttet lokal produksjon, reiselivsdestinasjoner eller lignende og steds kvalitet eller -tilknytning er en del av tilbudet. Det er krav om avklaring ved regulering eller ved enkeltvedtak. Se også kap. 5 om LNF-områder.

Retningslinjer for senterstruktur og lokalisering av handel

- a) Planlegging av virksomhetsetablering skal følge prinsippene i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPRAM) eller de til enhver tid gjeldende føringene. ABC-prinsippet skal legges til grunn for lokalisering av virksomheter:

A. Virksomheter med mye besøk og mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange.

B. Virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning.

C. Virksomheter med lite besøk, lav arbeidsplassintensitet, mye tungtransport, støy eller andre miljøutfordringer, bør lokaliseres utenfor tettsted og nær kjøreveg/bane.

I lokalsentra/bygdesentra kan det lokaliseres virksomheter med handel og tjenester tilpasset lokalt marked og kundegrunnlag for dagligvarer og nærservice.

Annen lokalisering kan vurderes når det etter kommunes skjønn ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med ABC-prinsippet. I slike tilfeller bør plankrav og avbøtende tiltak vurderes. Synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre kan tillegges vekt.

- b) Med detaljvarehandel menes alle typer handel for forbrukermarkedet (privatpersoner). Detaljvarehandel omfatter for eksempel dagligvarer og utvalgsvarer.
- c) Arealkrevende handelskonsepter (dvs behov for store bygg og/eller varer som krever areal) eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke egner seg i sentrum, men som bør lokaliseres sentrumsnært eller i områder med god kollektivtransport, kan avklares gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger med plasskrevende varer (som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler) skal lokaliseres nær hovedvegnett og ha god adkomst og bør også ha kollektivbetjening. Handel med salg til næringslivet (engros) kan også plasseres innenfor områder for næringsbebyggelse.
- d) I bybebyggelse (KBA1) bør handel begrenses til plasskrevende varegrupper som ikke kan innpasses i senterområdene.
- e) I områder med kombinerte formål som inkluderer forretning og med høy konsentrasjon av boliger, kan det vurderes etablert dagligvare jf. Omtale av lokalsentra under.
- f) Lokalsentra bør utvikles med nærbutikk/nærservice for å styrke lokal identitet og tilhørighet og redusere samfunnets samlede transportbehov i en kommune med store avstander.

Nærbutikk er dagligvare, dvs. handel med hovedvekt på mat, drikke og husholdningsartikler.

Nærservice er tjenesteyting i mindre virksomheter og i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk. Eksempler er apotek, frisør, kafe, bakeri og blomster. Kombinasjon av nærbutikk, nærservice og leiligheter vurderes som positivt for å styrke mindre sentra og øke variasjonen av boligtilbud i bygdene.

1.7 Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm

(§ 11-9 punkt 3)

- 1) Tilknytningsplikt til fjernvarme gjelder for alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging innenfor konsesjonsområdet.

Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn fjernvarme jf. Pbl § 27-5.

- 2) Ved klargjøring av nye utbyggingsområder har konsesjonshaver for fjernvarme plikt til å delta i en samlet infrastrukturplanlegging og -utbygging dersom tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det aktuelle området.
- 3) Lokalisering av større, ikke-konsesjonspliktige anlegg for produksjon av fornybar energi skal avklares gjennom reguleringsplan. Se plankrav i kap. 1.1. Reguleringsplaner for energiproduksjon skal fastlegge tiltakets omfang, og det skal gis bestemmelser om istandsetting og etterbruk.
- 4) Elforsyning i Ringsakerfjellet. Det kan ikke tillates utbygging av elforsyning til områder i Åstdalen uten forutgående avklaring i reguleringsplan. Se plankrav i kap.1.1.
- 5) Det er et mål at potensialet for produksjon av fornybar energi i kommunen utnyttes bedre. Anleggene skal så langt mulig plasseres innenfor etablerte byggeområder, for å unngå omdisponering av grønne areal (LNF og grønnsstruktur mm). Solcelleanlegg skal så langt mulig plasseres på bygg eller grå areal. For utforming av anlegg, se estetikk og byggeskikk kap. 1.13.

Retningslinjer for energi

- a) *Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2040 har mål om klimanøytralitet i 2030 og lavutslippssamfunn i 2050. Målsettinger og tiltak i gjeldende kommunedelplan for klima og energi legges til grunn i reguleringsplaner.*
- b) *For ny bebyggelse bør det etableres energiløsninger med bruk av lokalt produsert fornybar energi. For plassering og utforming av anlegg, se også kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.*
- c) *Med større anlegg for produksjon av fornybar energi menes alle typer anlegg som bygges med formål om vesentlig overskudd for leveranse av strøm til nett e.l. og frittstående anlegg som forsyner flere husstander eller næringsvirksomheter. Hensikten er å sikre åpenhet og medvirkningsprosesser før beslutning om etablering. Energiloven med forskrift setter grense for konsesjonsplikt ved 1 MW for vindkraft og 10MW for solkraft.*
- d) *Solcelleanlegg for enkelthusstander, enkelthytter eller enkeltvirksomheter, montert på vegg eller takflater av bygg eller i direkte tilknytning til bebyggelse vurderes ikke som større anlegg. Det er en forutsetning at anleggene ikke er reflekterende eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. For plassering og utforming av slike anlegg, se kap. 1.13 og estetikk og byggeskikk.*
- e) *Restriksjoner for el-utbygging i Ringsakerfjellet settes for å sikre en helhetlig vurdering av de følgene som kan komme for ferdsel, hensyn til naturmiljø inkludert villrein og opplevelseskvaliteter mm. Dette fordi store deler av Åstdalen og indre/nordøstre deler av Ringsakerfjellet bør bevares som et naturpreget område.*
- f) *Ved vurdering av nye areal for energiproduksjon i LNF-områder er det en forutsetning for positiv vurdering at anlegget ikke:*
 - *er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, herunder villreinområder*
 - *har negativ virkning for viktige trekkpassasjer for hjortevilt, verdifulle eller truede naturtyper eller arter, og store sammenhengende områder med få eller ingen menneskelige inngrep*
 - *berører våtmarks- og myrområder eller karbonrike områder med drenert/tresatt myr*
 - *kan ha negativ virkning for kulturminner, kulturmiljøer eller landskap med stor verdi*
 - *hindrer allmenn ferdsel langs viktige turveier eller skiløyper*
 - *fører til økt avrenning til vassdrag som gir flomfare i tettbebygde områder*

- Ikke berører de mest produktive arealene i skog eller dyrka jord

1.8 100-metersbeltet langs vassdrag

(§11-11 nr. 5, jf. § 1-8 siste ledd)

- 1) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til vassdragets vannføringskapasitet ved flom, natur- og kulturmiljø, vannkvalitet, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Det skal også tas hensyn til flom- og erosjonsfare.
- 2) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene i punkt 3, 4 og 5 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- 3) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 50 meter langs Mjøsa, Stavsjøen, Botshaugtjernet, Næra, Sør-Mesna, Nord-Mesna, Sjusjøen, Ljøsvatnet, Kroksjøen, Aksjøen, Grunna, Øyungen, Brumundsjøen, Brumunda, Moelva, Mesna, Tyria, Fjellelva, Skvaldra, Skolla, Åsta og Flakstadelva. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- 4) I avstand fra 50-100 m langs nevnte vassdrag kan det tillates tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, forutsatt at:
 - tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg,
 - tiltaket ikke medfører reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget
 - ikke reduserer flomkapasitet i vassdraget
 - tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksformål,
 - tiltaket ikke er strid med andre nasjonale eller regionale interesser.Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert maksimum vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
Se også retningslinje c.
- 5) For vassdrag som ikke er nevnt i punkt 3, kan det ikke tillates tiltak nærmere enn 20m fra vassdraget med mindre det er avklart at tiltaket ikke er til hinder for flomvannsføring eller utsatt for flomfare. Kommunen kan kreve fagkyndig utredning. Tiltak skal heller ikke vanskeliggjøre allmennhetens ferdsel og interesser i vassdraget med tilhørende strandsone.
- 6) Forbud mot tiltak langs vassdrag som nevnt i punkt 3, 4 og 5 gjelder også midlertidige tiltak av tilsvarende karakter. I sone med forbud mot varige tiltak, vil midlertidige tiltak heller ikke kunne plasseres inntil 2 måneder eller som unntak etter byggesaksforskriften § 4-2, noe som innebærer forbud mot oppstilling av campingvogner, bobiler mm.
- 7) Ved Bergsbuvollen, Olshølen, Åkersætra, Aksjøstrømmen, Skvaldravollen og Øvre Åstbru kan etablerte oppstillingsområder for campingvogner, bobiler mm. i LNF-område videreføres innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag. Det er en forutsetning at områdene har forsvarlige sanitærforhold. Sanitæranlegg skal være tilrettelagt slik at det ikke medfører fare for forurensning av Åsta. Gjerder kan opprettholdes, men områdene skal være åpne for allmennheten. Det er ikke tillatt med utvidelser eller oppføring av permanent bebyggelse ut over eventuelle sanitær-/ toalettanlegg.
- 8) Kantvegetasjon. Det skal opprettholdes og sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vannføring av hensyn til visuell opplevelse, biologisk mangfold og begrenning av forurensning og erosjon. Konkret bredde på kantvegetasjon langs vassdrag fastsettes ved regulering av areal innenfor 100m-metersbeltet. Se retningslinje g)

Retningslinjer om byggegrenser og kantvegetasjon langs vassdrag

- a) Tiltak etter PBL § 1-6 gjelder f. eks. oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. For detaljerte bestemmelser om hvilke tiltak som omfattes av forbudet vises det til angitte bestemmelser i PBL. (§1-6 første ledd) Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av forbudet. Iht. PBL §20-3 er mindre fasadeendringer tiltak som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.
- b) Tiltak mellom 0-50 m (i 100-metersbeltet) krever at dispensasjon må være gitt før byggesøknaden kan behandles og tiltak gjennomføres.
- c) Tiltak i en avstand fra 50 – 100 m (i 100-metersbeltet) som er i samsvar med bestemmelsen 1.8 punkt 4), kan tillates/gjennomføres uten dispensasjonsbehandling, dersom tiltakene innebærer en naturlig utvikling av de tiltakene som allerede er etablert. Tiltakene kan ikke medføre en begrensing i allmenne interesser i området. Dette innebærer f.eks. at nye bygninger, konstruksjoner, anlegg eller terrenginngrep som ligger nærmere vassdraget enn eksisterende hovedbygninger vil kreve dispensasjon, mens tiltak som ligger på linje med eller lenger unna vassdraget kan tillates uten dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tilbygg som vender vekk fra vassdraget vil ikke kreve dispensasjon, mens tilbygg som vender mot vassdraget vil kreve dispensasjon i forhold til denne bestemmelsen. Ved tvil skal det legges fram søknad om dispensasjon.
- d) Kravet om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser gjelder alle vann, elvestrekninger, bekker med helårs vannføring og dammer med naturlig tilsig. Nødvendig hensyn til natur- og kulturverdier og andre allmenne interesser skal avklares på hensiktsmessig måte.
- e) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det bør tilrettelegges flere adkomster og turveier ned til og langs strandsona, og større sammenhengende strandområder bør tilrettelegges for allmennheten.
- f) Innhengning/gjerder rundt bebyggelse bør ikke tillates i strandsonen innenfor 20 meter fra høyeste regulerte vannstand (HRV).
- g) Kantsone. Bredden på vegetasjonsbeltet bør være minimum 10 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring. Vegetasjonsbeltet kan ha varierende bredde og utforming langs vassdraget så lenge den økologiske funksjonen opprettholdes. Terreng, grunnforhold, flomsoner og byggegrenser langs vassdraget er andre forhold som må tas med i vurdering ved fastsetting av bredden på vegetasjonsbeltet i reguleringsplaner.

For aktivitet som er i tråd med LNF-formålet gjelder krav om minimum bredder for kantvegetasjon med hjemmel i landbrukslovverket

Inngrep i vassdrag og fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktige hos Statsforvalteren (jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannressursloven §11)

- h) Innenfor byggegrensen langs vann og vassdrag er det kommunens intensjon at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet kan vurderes. Eventuell tillatelse forutsetter at allmennhetens friluftsinnteresser samtidig sikres ved at området åpnes og tilrettelegges for allmennhetens frie ferdsel med adkomst til stranda, turstier, renovasjonsordning og godkjent toalett. Forutsatt at nevnte vilkår er oppfylt, kan kommunen tillate småskala næringsvirksomhet med parkering, og andre tjeneste- og aktivitetstilbud for fritid og turisme, så som overnatting, servering, utleie av utstyr for fiske og ferdsel på vannet, fellesanlegg for småbåthavner mm. På gitte vilkår kan det tillates istandsetting av eksisterende bygninger for slikt formål. Eventuelle tillatelser forutsettes avklart gjennom plankrav eller dispensasjon fra byggeforbud.

1.9 Universell utforming og brukbarhet for alle

(§11-9 nr. 5)

1. Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder.
2. I alle plansaker skal en særskilt redegjørelse for forholdet til krav om universell utforming, inkludert en oversikt over eventuelle utfordringer, følge saken til offentlig ettersyn/høring. Hensikten er å sikre grunnlag for god dialog om universell utforming tilpasset den aktuelle plansituasjon og stedet.
3. I kommune- og kommunedelsenter Brumunddal og Moelv, skal det i eller nært sentrum være leke- og oppholdsarealer som er tilgjengelig for alle med universell utforming. Forbindelsene mellom sentrum, kollektivknutepunkt og Mjøsa skal prioriteres.
4. Innen kommunen skal det være et utvalg av frilufts- og rekreasjonsområder med universell utforming og tilgjengelighet for alle.
5. Der terrenget er bratt, kan det godkjennes brattere ferdselsårer enn kravene i gjeldende håndbøker. Snarveier, som supplerer andre gangforbindelser, kan fritas fra krav til universell utforming.
6. I sentrum og sentrumsnære områder skal det i reguleringsplaner for nye boliger være bestemmelser med minimumskrav til prosentandel tilgjengelige boenheter (som definert i TEK).

Retningslinjer for universell utforming og brukbarhet for alle

- a. *Krav om universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygning, boligbygg med krav om heis og uteareal for allmennheten, og tilsier at de skal være utformet slik at flest mulig kan bruke dem på en likestilt måte. Det er et mål at alle brukergrupper oppfatter at bygg/uteområder er tilgjengelige, har kvaliteter og er attraktive og brukbare. Universell utforming omfatter tilgjengelighet, lys-, luft- og lydkvalitet, allergihensyn, at det er lett å orientere seg og at omgivelsene oppleves trygge.*
- b. *"Tilgjengelig boenhet" brukes om krav til boligbygg og er mindre omfattende enn krav om universell utforming. En tilgjengelig boenhet skal bla. ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og trinnfri atkomst (ref. byggteknisk forskrift (TEK)).*
- c. *Ved planlegging av boenheter i bygninger med 2 (3) etasjer der det ikke er krav om heis, og som får boliger med inngang fra 2. etasje bør plassering av løfteplattform planlegges slik at det er forberedt for (etter-)montering.*
- d. *Ved etablering av leilighetsbygg/offentlige bygg med parkeringsplasser i kjeller/underetasje, bør HC-parkeringsplass lokaliseres i kjeller/underetasje nærmest heis og ikke ute på parkeringsplass.*
- e. *Det bør generelt ikke gis unntak for krav til universell utforming ved bruksendring av eksisterende bygg til formål som er omfattet av krav til universell utforming.*

1.10 Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon

(§ 11-9 nr. 5, 6 og 8)

- 1) I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. Arealene skal gi mulighet for ulike typer lek, opphold og aktivitet. Dyrkingsparseller, frukttrær og natur som lekeplass kan også godkjennes som kvaliteter for aktivitet og uteopphold.
- 2) Arealene for privat, felles eller offentlig leke- og uteoppholdsplass skal ha skjermet og solrik beliggenhet, god tilgjengelighet, være skjermet mot trafikkfare og vegtrafikkstøy og ellers oppfylle gjeldende krav til lydnivåer. Av hensyn til støy og luftkvalitet (svevestøv og avgasser) skal en unngå lokalisering ved veger med høye trafikknivåer.

3) Følgende areal- og avstandskrav legges til grunn for ulike typer uteopphold, lek og rekreasjon:

A Leke- og uteoppholdsareal ved bolig	B Lekeplass i nærområdet	C Rekreasjonsareal
Min. 150 m ² innen 50 m	Ca. 2 dekar innen ca. 150 m	4-5 dekar innen ca. 500 m

- (A) Alle boliger skal ha leke- og uteoppholdsareal på minst 150m² innen ca. 50 m avstand fra inngangen og det skal være trafiksikker gangforbindelse. Leke- og uteoppholdsareal skal ha en tilnærmet kvadratisk/rektangulær form. Dersom boligen har mindre enn ca. 50 m gangavstand til felles eller offentlig lekeplass, kan minimumskravet anses oppfylt. Det skal legges til grunn inntil 25 boliger for hvert leke- og uteoppholdsareal.
 - (B) Lekeplass på ca. 2 daa og/eller tilgang til uteoppholdsarealer i park, lekegate, gatetun gågate, torg innen gangavstand på ca. 150 m. Dersom boligen har mindre enn ca. 150 m gangavstand til rekreasjonsområde som er offentlig tilgjengelig og tilrettelagt for lek og aktivitet slik at det kan oppfylle lekeplassfunksjonen, kan arealkravet til lekeplass fravikes.
 - (C) Rekreasjonsareal på 4-5 daa, og/eller tilgang til tursti, elvepromenade eller annen grønnstruktur innen ca. 500m gangavstand.
- Se retningslinjene for utdypende informasjon.
- 4) For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass.
- 5) Fritidsbebyggelse skal også sikres hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Ved feltutbygging av fritidsboliger (småhusbebyggelse) skal det sikres arealer for lek og rekreasjon. For konsentrert fritidsbebyggelse og fritidsboliger i blokkbebyggelse, skal det etableres leke- og uteoppholdsplasser som for boligbebyggelse.

Retningslinjer for arealer til uteopphold, lek og rekreasjon

- a. Tilgjengelighet til og sammenheng i arealer for uteopphold, lek og rekreasjon og annen grønnstruktur bør sikres i plan- og byggesaker.
- b. *Alle boligområder skal ha gode utearealer egnet for aktivitet og opphold, jf. rundskriv T-2/08. I reguleringsplan skal områder ses i sammenheng og fordeling og størrelser på arealer kan tilpasses når det gjelder innhold/møblering. Krav til rekreasjonsområde og lekeplass i nærmiljøet kan også ivaretas ved bruk og eventuelt opprusting eller fornyelse av et offentlig areal.*
- c. Leke- og uteoppholdsareal ved bolig (A) er for eksempel hager eller andre (private) fellesareal ved boligkompleks. Areal til parkering kan ikke medregnes.
- d. Lekeplass i nærområdet (B) er primært for yngre barn. Plassene skal være egnet både for lek og for opphold også for andre aldersgrupper, inkludert eldre.
- e. I rekreasjonsareal (C) inngår natur- og friområder, parker og andre større, grønne områder, samt barnehage-, skole- og idrettsanlegg som er allment tilgjengelige.
- f. Nye leke- og rekreasjonsarealer bør tilrettelegge for allsidig aktivitet og rekreasjon og bevare eller etablere blågrønne kvaliteter som trær, annen vegetasjon, natur- og vannelementer (feks som del av overvannshåndtering) der det ligger til rette for det. Trær som gir skygge på lekeplasser må ikke hogges for å oppfylle kravet om gode solforhold. Ved nyplanting bør det velges løvtrær for å gi best mulig sol-/lysforhold om vinteren.
- g. Ved fortetting og omforming skal egnet uteareal forstås slik at hver tomt/bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal på minimum 150m², jf. punkt A over. Normalt skal arealet ligge på eller i flukt med bakkeplan.
- h. *For å ivareta større barn bør det ved fortetting og omforming, sikres plass til ballspill på felles areal dersom det ikke er rekreasjonsområde eller lekeplass i nærområdet som har slik funksjon. I slike tilfeller bør felles areal være 350-500m². Trafiksikker adkomst, gårds plass, lekegate, eller*

gatetun med lite trafikk kan inngå i felles lekearealer for større barn forutsatt at konflikt med parkerte biler forebygges. Ved fortetting og omforming kan flere regulerte lekeplasser sees i sammenheng når de til sammen oppfyller normene i punkt 2 B).

- i. Ved fortetting og omforming i sentrumsområder i Brumunddal og Moelv kan arealer på tak godkjenne som lekeareal. Krav om felles private uteoppholdsarealer kan utelates forutsatt at det er egnede og trafiksikre uteoppholdsarealer i offentlig miljø (lekeplass, park, gågate, lekegate, gatetun, plass, torg etc.). Ved fortetting med boliger i sentrumsområder kan det legges vekt på økt tilrettelegging og bruk av uteoppholds- og aktivitetsområder i offentlig miljø som supplement eller alternativ til felles private utearealer.

1.11 Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

(§11-9 nr 6 og 8)

- 1) Arealer med registrerte verdier for naturmangfold, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønnstrukturen skal ivaretas på lang sikt. Tap av naturmangfold skal unngås så langt det er mulig. Dersom tap av naturmangfold (truede arter eller naturtyper) ikke kan unngås, skal det vurderes avbøtende tiltak og muligheter for restaurering av natur som kompensasjon.
- 2) Der hvor mineralske ressurser (inkludert stein og grus) overlapper med områder vist til LNF-formål i plankartet, skal LNF-formålet opprettholdes inntil eventuell utnyttelse er avklart. Utnyttelse skal avklares gjennom reguleringsplan. Se også bestemmelse 1.1. og bestemmelse 2.7. I eller nær områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.
- 3) Stein-, grus- og jordmasser er en begrenset ressurs og det skal legges vekt på å minimere overskudd og deponering og å fremme gjenbruk og gjenvinning. Reguleringsplaner skal ha en beskrivelse av massene og en vurdering av massebalanse. For tiltak som generer mer enn 1000 m³ masser skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom en slik plan ikke foreligger allerede.
- 4) Dyrka og god dyrkbar jord skal som hovedregel ikke omdisponeres til bebyggelse eller anlegg gjennom arealplan eller enkeltvedtak. Omdisponering for viktige samferdselstiltak, næring og offentlige formål kan tillates gjennom reguleringsplan, der det ikke finnes gode alternativ til nedbygging.
- 5) Når bygge- og anleggstiltak berører dyrket jord, skal det ved søknad om tiltak legges fram matjordregnskap med plan for bruk av overskytende matjord til matproduksjon og jordbruksformål for godkjenning av kommunen, jf. Jordvernstrategi for Ringsaker 2023-2040. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde inntil et område er regulert og klargjort til utbygging.
- 6) Bekkelukking er ikke tillatt.

Retningslinjer for naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

- a) Ringsaker har nasjonalt ansvar for de utvalgte naturtypene hule eiker, slåttemark og kalksjøer, og et særskilt forvaltningsansvar for planten dragehode som er en prioritert art etter naturmangfoldloven. Utvalgte naturtyper og prioritert arter skal ikke forringes og har egne forskrifter for forvaltning, se hensynssone naturmiljø H560_1. Ringsaker har ansvar for villreinen i Rondane sør-stammen jf. Hensynssone H560-2. Det må tas særskilte hensyn til villreinen ved planlegging av utbygging (hytter), veier og sti- og løypenett.
- b) Hensyn til sjeldne og truede arter og naturtyper, viktige viltbiotoper og vegetasjonstyper må innarbeides i arealplaner og ved planlegging av tiltak jf. naturmangfoldloven. Det samme gjelder grøntkorridorer og kantsoner mellom forskjellige naturtyper.

- c) I tillegg til hensynssone naturmiljø skal informasjon i nasjonale databaser brukes som kunnskapsgrunnlag fordi bla. trua arter, MIS-registreringer og geologisk mangfold ikke er av merket i hensynssonene for naturmiljø og fordi nasjonale databaser oppdateres hyppigere enn kommuneplanen.
- d) I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9).
- e) Forekomster av mineralske ressurser (stein og grus) bør skjermes for å sikre mulig framtidig råstoffutnyttelse. I eller inntil forekomster som kan være drivverdige, bør det ikke tillates bebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av ressursene.
Mineralske ressurser (inkl. stein og grus) er stedbundne naturressurser der lokalisering av uttak styres av forekomst, mens utvinning styres av samfunnsmessig behov og økonomiske interesser. For å sikre best mulig kunnskapsgrunnlag i beslutningsprosessen bør slike ressurser ikke planavklares for uttak før konkret drift i forekomsten er aktuelt. Balanse mellom naturverdier og samfunnsnytte samt konsekvenser av varige inngrep og konsekvenser av utvinningsprosessen inkludert støy og transport skal vektlegges ved beslutning om massetak/utvinning av naturressursen kan iverksettes.
- f) Mottak av jord- og steinmasser fra eksterne kilder kan ikke igangsettes uten nødvendige avklaringer/tillatelser etter gjeldende lovverk som plan og bygningsloven og forurensningsloven.
- g) I en massedisponeringsplan inngår dokumentasjon av:
- Massenes omfang og kvalitet
 - Kunnskap om ev. forurensede masser i området
 - Massebalanse og mengde masser som må tilføres/fraktes vekk
 - Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet
 - Behandling av masser som må fraktes ut
 - Kartlegging og håndtering av ev. fremmede arter
 - Matjord skal beskrives separat jf. veiledning for flytting av matjord fra NIBIO/NLR
- h) Bruk av den digitale markedsplassen Porfyr for smart gjenbruk av masser kan bidra til reduserte kjøreavstander og mer bærekraftig bruk av massene, se Porfyr.no.
- i) Dyrka jord omfatter fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeiter. God dyrkbar jord er i Jordvernstrategi for Ringsaker (2023) definert som arealer som ved nydyrking vil kunne bli godt arrondert, enkle å drifte og med beliggenhet som tilsier at arealet vil kunne være egnet for kornproduksjon.
- j) Myrområder forutsettes bevart både som naturtype og som ledd i vannforvaltning. Utbygging, drenering og andre tiltak som berører myr må unngås. Dersom tiltak likevel vurderes, må konsekvensene for vannforvaltning og naturmangfold vurderes grundig og legges til grunn ved avgjørelse om tiltak kan igangsettes.
- k) Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid og ved tiltak etter pbl §1.6 som berører overflatevann. Dersom inngrep som er i strid med miljømålene planlegges, må vilkårene i vannforskriften §12 være oppfylt før planforslaget kan vedtas. Vann-nett gir informasjon om miljøtilstand og påvirkningsfaktorer for aktuelle vannforekomster.
- l) Det bør ikke tillates tiltak som kan medvirke til at tildekkede bekkeløp ikke lar seg gjenåpne helt eller delvis.

1.12 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 nr. 6)

- 1) For arealplaner eller tiltak, som kan virke inn på kulturminner eller kulturmiljøer, skal kommunen vurdere hvordan bevaringsverdiene skal ivaretas. Regional kulturminnemyndighet

skal kontaktes ved behov. Bruk og vern kan kombineres. Nye tiltak forenlig med verneverdiene kan tillates. Bevaringsverdier kan sikres gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Se også retningslinjer til hensynssoner H570_# kulturmiljø.

- 2) Helgøya og sørlige del av Nes, samt Steinsodden, Mjøskastellet og området rundt Ringsaker kirke er kulturhistoriske landskap med nasjonal interesse (KULA). Områdene skal være levende landbruksområder der bruk og vern kombineres. For nye tiltak skal det tas hensyn til landskapsverdiene. Det skal ikke gjøres planering, graving eller fyllinger som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen. Se også retningslinjer for hensynssone landskap (H550).
- 3) Dersom det blir gitt tillatelse til rivning av bygg med kulturminneverdi kan kommunen kreve at kulturminneverdiene dokumenteres (beskrivelse med tegninger, oppmåling og foto).

Retningslinjer om kulturminner og kulturmiljøer

- a) *Målet er at kommunen skal ta rollen som lokal kulturminnemyndighet og gjøre en egen vurdering av bevaringsverdi og ivaretagelse av verdier i alle saker som berører bygninger, anlegg eller områder som har eller kan ha bevaringsverdi.*
- b) *Kommunen har ansvar for å kontakte regional kulturminnemyndighet når det er nødvendig. Vurdering av om regional kulturminnemyndighet skal kontaktes, skal baseres på enhver tid gjeldende lovverk, planbestemmelser og føringer fra den regionale kulturminnemyndigheten om hvilke tiltak som skal forelegges.*
- c) *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ringsaker (2018) er kunnskapsgrunnlag for vurdering av bevaringsverdier for kulturminner og kulturmiljøer som er omtalt i planen.*
- d) *Lokalhistorie og kulturminnevern skal være et viktig element i by- og stedsutvikling. Det bør legges særlig vekt på de elementene som har vært viktige for opprinnelsen og den historiske formingen av stedet.*
- e) *Kulturminnevern og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsdeler skal vurderes som et ledd i bærekraftig samfunnsutvikling.*
- f) *I områder med verneverdige bygninger må nye byggverk og andre tiltak utformes i samspill med eksisterende bygningsmiljø og landskap. Eldre hus i disse områdene bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunktet i sin opprinnelige byggeskikk og autenticitet*

1.13 Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk

(§ 11-9 nr. 6)

- 1) Bebyggelse og anlegg skal samspille med og videreføre kvaliteter i naturgitte og bygde omgivelser, så som landskap, terreng, vegetasjon, uterom, bebyggelse og kulturminner. Kravet gjelder både for nybygg og ved rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg.
- 2) Bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg skal ha gode kvaliteter i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Takformer skal vurderes nøye med tanke på samspillet med omgivelsene. Denne vurderingen er spesielt viktig på bygg med stor grunnflate.
- 3) Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk legges til grunn ved saksbehandling.
- 4) Terrengendringer skal begrenses. Det er ikke tillatt å etablere skjæringer og fyllinger der vertikal høydeforskjell mellom skjæringens fot og topp eller fyllingens fot og topp er større enn 1,5m. Nybygg skal så langt det er mulig plasseres med høyder tilpasset naturlig terrengnivå.
- 5) Tomta skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord og tilsås eller beplantes.

- 6) Utendørs lyskilder skal rettes mot de flatene som skal belyses og selve lyskilden skal skjermes slik at den ikke er blendende. Strøbelysning/lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.
- 7) I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For spredt bebyggelse i Ringsakerfjellet og hyttefelt omgitt av LNF-områder skal utendørsbelysning begrenses. For fritidsbebyggelse i fjellet skal det ikke tillates vinduer i takflaten.
- 8) Uteanlegg for vinterbruk skal utformes slik at de også ser tiltalende ut sommerstid.
- 9) Solcelleanlegg o.l. knyttet til bebyggelse skal som hovedregel plasseres på vegg eller tak. Andre løsninger kan tillates. Se retningslinje g).

Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk

- a) *Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon. Planlegging og utforming av et prosjekt bør ta utgangspunkt i eksisterende terreng, natur og særpreg. Kommunen skal ta i bruk PBL §29-2 dersom det er tvil om et tiltak har tilfredsstillende visuelle kvaliteter.*
- b) *Ved fortetting med ett eller et fåtall bygninger bør disse samspille med tomtestruktur, bebyggelsesmønster, møneretninger, byggelinjer, gesimshøyder og stedets målestokk. Større fortetningsprosjekter kan ha sin egen struktur og avvike fra en eksisterende struktur. Større fortetningsprosjekter forutsettes avklart i reguleringsplan.*
- c) *I alle plan- og byggesaker skal tiltakets estetiske side vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, og til fjernvirkning. Nærområdets bebyggelsesstruktur, plassering og utforming av bygning og uterom, og hvordan det nye samspiller med eksisterende skal vurderes. Det skal også redegjøres for hvordan tiltaket samspiller med naturmiljø og kulturminner. Kommunen kan kreve oppriss av ny bebyggelse sammen med nabobebyggelse.*
- d) *For utendørsbelysning bør antall lyskilder begrenses og det oppfordres det til å unngå lysforurensning.*
- e) *I fjellområdene bør det tas særskilt hensyn til naturlig mørke. Antall lyskilder bør begrenses og lyspunktene må skjermes slik at de blir minst mulig synlige på avstand. Det gjelder spesielt hytteområder med utsikt til Åstdalen, i Åstdalen og øst for Åsta. Det samme gjelder i seterområder.*
- f) *Kommuneplanens regler gjelder for nye lamper/lyspunkt, og ved utskifting/fornyelse av utebelysning.*
- g) *Energianlegg som solceller o.l. knyttet til bebyggelse må utformes med hensyn til bygningsmiljø og landskapskvaliteter. Solcelleanlegg ol. skal primært monteres på tak eller vegg. På nye bygg bør solcelleanlegg integreres i tak/vegg. Plassering utenom bygningskropp kan vurderes dersom det gir estetisk bedre løsninger for eiendommen og landskapet, eller av hensyn til kulturminneverdier. Solceller regnes som en byggteknisk installasjon og kan kreve byggesaksbehandling.*
- h) *En bør være varsom med bruk av vindturbiner i områder med store landskapskvaliteter og i fjellområdene.*

1.14 Skilt og reklame

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for skilt og reklame gjelder, se vedlegg 2.

1.15 Parkering

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for parkering gjelder, se vedlegg 1.

1.16 Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

(§11-9 nr. 5)

- 1) Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett. Det er ikke tillatt å bygge/gjennomføre tiltak nær offentlig VA-nett som vil vanskeliggjøre tilgang til ledningsnett for vedlikehold, normalt 4 meter regnet fra senter ledningstrase.
- 2) Byggegrense langs kommunal veg. Innenfor boligområder der byggegrenser til kommunale veger ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke finnes reguleringsplan, gjelder byggegrenser 10 m fra senterlinje veg. I øvrige uregulerte områder gjelder veglovens bestemmelse om byggegrense 15m. Plassering av bygg og anlegg skal ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler.

Retningslinjer om byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

- a) *I bratt terreng eller der vann- og avløpsnett ligger dypt kan kommunen kreve større avstander enn angitte grense, eventuelt dokumentasjon for at tiltaket ikke vanskeliggjør vedlikehold av ledningsnett.*
- b) *Se retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker for krav til friskt og byggegrenser mot kryss mm.*

1.17 Støy og luftkvalitet

(§11-9 nr. 6 og 8)

- 1) Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg og virksomheter. Krav om støyutredning gjelder også deling av eiendom til støyfølsomt formål. For eiendommer som er berørt av støysone, skal det være dokumenter at lydnivåer for uteoppholdsareal kan bringes innenfor gjeldende grenseverdier for støy før det kan gis tillatelse til deling. Ved fradeling fra eksisterende støyfølsom bebyggelse gjelder kravene både for avgivertomt og ny tomt.
- 2) Grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende. Enhver bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal som er stille/skjermet mot støy. Generelt tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Unntak gjelder for bestemmelsesområde jamfør punkt 4) og kap. 10.2. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.
- 3) Kommunen skal kreve reguleringsplan for utbygging av støyfølsom bebyggelse dersom det er nødvendig for å oppnå god plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer, planløsninger tilpasset støysituasjonen og avklaring av kompenserende kvaliteter og tiltak.
- 4) I Brumunddal og Moelv kan det tillates etablering av støy- og luftfølsom bebyggelse i rød støysone innen sentrum og sentrumsnære områder som vist med bestemmelsesområde i plankartet, se kap. 10.2. Det forutsettes at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås og at enhver bolig har tilgang til stille uteoppholdsareal. Det er krav om reguleringsplan for bebyggelse med boliger i rød støysone.

Retningslinjer for støy og luftkvalitet

- a) *Nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging og for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1442/2021 og T-1520 eller senere vedtatte utgaver) med grenseverdier og kvalitetskriterier skal*

legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Innendørs lydnivåer forutsettes ivaretatt i samsvar med kravene i byggteknisk forskrift (TEK).

- b) Luftkvalitet. Veger og vedfyring er hovedkilde til luftforurensning. Soner med utfordringer for luftkvalitet er derfor i hovedsak sammenfallende med støysoner langs veg og er derfor ikke vist som egen sone. Følgende vegstrekninger kan ha luftforurensning ut over grensene i nasjonale retningslinjer: Fv. 184 Kryss ved Olrud til avkjøring Nydal, Fv. 184 i Brumunddal sentrum mellom kryss Nordåsvegen til kryss Nils Amblies veg, Fv. 186 Kårtorpvegen ved Olrud, Fv. 213 Moelv sentrum og E6 gjennom hele Ringsaker kommune.

Ved lokalisering av luftfølsom bebyggelse som helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnsstruktur i Brumunddal sentrum og nær ovennevnte vegstrekninger må luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal dokumenteres. Ved overskridelse av grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i T-1520 forutsettes nødvendige tiltak sikret gjennom bestemmelser i reguleringsplan.

- c) Støysoner. Rød og gul støyzone for vegtrafikk (riks- og fylkesveger) og jernbane framgår av offentlige temadata (DOK) og er tilgjengelige i kommunens kartinnsynsløsning. Temadataene oppdateres jevnlig og skal brukes som grunnlag ved saksbehandling. For skytebaner og flyplass er rød og gul støyzone vist i kommuneplankartet og viser støysoner tilgjengelige på vedtakstidspunktet.
- d) Unntak fra forbud mot støyfølsom bebyggelse i rød sone framgår i punkt 4) jf. Bestemmelsesområde i kap. 10.2. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke områder med støyverdier tilsvarende rød støyzone. Gjenoppbygging av og tiltak på eksisterende bygninger for støyfølsomt formål må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates.
- e) Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- f) I gul støyzone kan bruksendring til støyfølsomt formål eller ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- g) Ved etablering av boliger i rød støyzone i sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv jf. punkt 4) kan det tillates at en mindre andel av boliger ikke har stille side forutsatt at boligene har kompensierende tiltak som sikrer tilfredsstillende bokvalitet. Tilfredsstillende bokvaliteter forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
- a) Kvalitetskrav for utearealer. Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ha tilfredsstillende støynivå. Stille del av uteoppholdsareal for nye boenheter bør være minst 5m². Det samme gjelder eksisterende boliger ved fradeling. Stille del av felles leke- og uteoppholdsareal bør være 1/3 av minstekravet til arealets størrelse. Stille del bør ha gode solforhold. Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i sentrumsområder i Moelv og Brumunddal dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.
- b) Tiltak mot vegtrafikkstøy og banestøy. Damping av støy ivaretas primært med skjerming ved støykilden utenfor tettbygd strøk. Lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadetiltak kan benyttes. I tettbygd strøk bør oppføring av støyskjerm langs offentlig veg unngås. Eventuell støyskjerm med harde flater inntil trafikkert veg bør avklares i reguleringsplan. Ved regulering eller byggetiltak må en være oppmerksom på mulighet for refleksjon av støy og vurdere bruk av støyabsorberende materialer for å unngå støyrefleksjon. Ved større utbyggingsprosjekter må utbyggingens støymessige effekt også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

1.18 Forurensset grunn

(§11-9 nr.8)

Enhver utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen enten området er kartfestet eller ikke. Innenfor områder med kjent forurensset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og om nødvendig, tiltak for utskifting av masser.

Retningslinjer om forurensset grunn

- a) *Se også forurensningsforskriftens kapittel 2 om tiltaks- og undersøkelsesplikt.*
- b) *Miljødirektoratets database Grunnforurensning har oversikt over eiendommer med registrert forurensset grunn eller mistanke om grunnforurensning. Informasjon er tilgjengelig i offentlige temadata i kommunens kartinnsynsløsning og legges til grunn for saksbehandling. Faresoner er ikke kartfestet i kommuneplanen fordi databasen delvis er basert på punktregistreringer, viser hele eiendommer selv om ikke hele eiendommen har grunnforurensning, samt at databasen oppdateres fortløpende.*
- c) *Ringsaker har forekomst av svartskifer (herunder alunskifer) i grunnen. Dette er naturlig berggrunn som danner syre dersom den kommer i kontakt med luft og vann. Syredannende bergarter må håndteres som forurensset grunn dersom det skal gjøres bygge- eller gravearbeider som berører fjellgrunnen.*

1.19 Samfunnssikkerhet og beredskap

(§§ 3 –1, 4-3, 28-1 og TEK kap. 7)

- 1) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger og retningslinjer for flom, erosjon, skred, stabilitet og sikkerhet skal legges til grunn for arealplaner og tiltak.
- 2) Tilstrekkelig sikkerhet er et vilkår for bygging i nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel og i områder som er regulert i eldre reguleringsplaner. Der ny kunnskap inkludert fare- og aktsomhetssoner tilsier at det kan være fare, skal reell fare avklares gjennom reguleringsplan før nye byggetiltak i sikkerhetsklasse F2, F3, S2 og S3 som definert i byggt teknisk forskrift (TEK).
- 3) Sikringstiltak mot flom og skred må være opparbeidet før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fare- og aktsomhetsområder.

Retningslinjer for samfunnssikkerhet og beredskap

- a) *Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. I områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er av eldre dato, kan kommunen kreve dokumentasjon av ROS-vurderinger ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.*
- b) *Se også om sikrings- støy- og faresoner i kap. 7*
- c) *I rundskriv H5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak stilles det krav om at reell flom-/skredfare skal være utredet og avklart på siste plannivå for nye byggetiltak innenfor fare-/aktsomhetsområder. Dette gjelder også for områder der avklaringer i reguleringsplan ikke lenger tilfredsstillende senere oppdaterte nasjonale eller lokale anbefalinger og retningslinjer.*
- d) *Dersom utbygging i områder utsatt for flom-, erosjon- eller skredfare ikke kan unngås, må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert. Tilstrekkelig sikkerhet er definert i TEK, kap. 7. I byggefasen er det i tillegg krav om dokumentasjon av lokal stabilitet for byggverket.*
- e) *Så lenge det ikke foreligger kartlegging som viser at annet risikoakseptnivå er forsvarlig, skal anbefalte grenseverdier i NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplan nr. 4/2022 legges*

til grunn. Nye tiltak skal ha lokale overvannstiltak og trygge flomveger som til sammen har kapasitet til å ta unna klimajustert 100-årsregn. Gjeldende nasjonale retningslinjer for flom og skred er tilgjengelige på [NVE.no/arealplanlegging](https://nve.no/arealplanlegging). Klimaprofil Hedmark er kunnskapsgrunnlag for klimapåslag for flom og kraftig nedbør (klimaservicesenter.no).

- f) *Plankrav for nye byggetiltak er avgrenset til byggetiltak innenfor hhv sikkerhetsklasse F2 og F3 flom og S2 og S3 Skred. Byggetiltak i klasse F1 og S1 er mindre tiltak med lite personopphold og små økonomiske og samfunnsmessig konsekvenser ved ev. skade. Det vurderes ikke som formålstjenlig å sette krav om reguleringsplan for oppføring av feks en garasje innenfor et aktsomhetsområde.*

1.20 Bærekraft og klimatilpasning

(§ 11-9 nr. 6 og 8)

- 1) Prinsipper om klimatilpasning og økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft skal tillegges vekt i alle planarbeider og enkelttiltak. Kommunen skal oppfordre til valg av bærekraftige og klimatilpassede løsninger.
- 2) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger om klimatilpasning skal legges til grunn i reguleringsplaner og byggesak. Se også om håndtering av overvann (1.4, 1.5, 1.11 og 1.19).
- 3) Realiserbare VA-løsninger skal være vilkår for nye byggeområder og for utnyttelse/utbygging av tidligere planavklarte områder for å sikre økonomisk og miljømessig bærekraft inkludert å forebygge belastning av naturmiljø og vassdrag.
- 4) Det skal tas hensyn til energi og klima i arealplanleggingen ved å lokalisere nye byggeområder for bolig og næring primært i byene nær trafikknutepunktene, og sekundært i tettstedene.
- 5) I tråd med prinsipper om sirkulær økonomi skal rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg, helt eller delvis, vurderes fremfor å rive og bygge nytt.

Retningslinjer for bærekraft og klimatilpassing

- a) *Økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft og klimatilpassing bør ikke ses som isolerte tema, men implementeres i all virksomhet og alle tiltak. Bestemmelser om dette finnes derfor i flere tema i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.*
- b) *Sosial bærekraft og boligsammensetning. Ved regulering for boligformål bør det vurderes å gi bestemmelser om eiermodeller, andel utleieboliger og andel boliger skal tilbys med boligkjøpsmodeller. (Ref. endringsforslag ny PBL §11-10 nr.6, 2024).*
- c) *Bruk av tre i konstruksjon og i kledning/overflate bør alltid vurderes. Resirkulerte materialer og materialer med lavest mulig klimagassutslipp bør velges.*

2 Bebyggelse og anlegg

Områder for bebyggelse og anlegg omfatter angitt formål med tilhørende arealer til vegger, parkering, grønnsstruktur mm. Jf. Pbl §§ 11-7, 11-10 g 11-11.

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert

- 1) Bestemmelsene gjelder områder som er vist som områder for bebyggelse og anlegg (BA) i plankartet.
- 2) For større bygge- og anleggstiltak vil det være plankrav (kapittel 1.1. nr 2). Ellers tillates tiltak som åpenbart er i samsvar med denne bestemmelsens punkt 3) til 5). Annen arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan eller ved enkeltvedtak. Ved enkeltvedtak skal også regionale myndigheter gis anledning til å uttale seg i den grad fagområdet blir berørt.

- 3) For tidligere forsamlingslokaler, skoler, pensjonater etc. er det positivt med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Eiendommene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig, fritidsbolig eller andre formål. Ombygging og mindre tilbygg kan tillates uten reguleringsplan. Oppføring av nybygg, større tilbygg eller deling av eiendom krever avklaring gjennom reguleringsplan.
- 4) Nesvegen 180 i Kvarbergsvika. Eksisterende bygg tillates brukt til klubblokale. Stranda forutsettes holdt åpen for allmennheten med bademulighet.
- 5) BA3 Mengshol brygge, ved Gaupen, forutsettes utviklet som et strandsted med tett bebyggelse i samspill med tilgjengelighet for allmenheten. Det tillates utbygging av boliger og fritidsboliger. Forholdet mellom private utbyggingsinteresser og offentlige og allmenne interesser skal avklares i reguleringsplan før utbygging. Dette gjelder blant annet parkering for allmenheten, badeplass, strandområder, bryggeområder og tilgjengelighet samt forholdet til adkomst og parkering for småbåthavn.

Retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg omfatter eksisterende virksomheter, anlegg eller eiendommer (næringsseiendommer, tidligere skoler, forsamlingslokaler, etc.) og noen nye arealer. Felles for områdene er at arealbruk bør avklares etter individuell vurdering og at ulike formål kan være aktuelt. Noen av områdene har vært godkjent som ervervsområder i tidligere kommuneplaner. Områdene ligger spredt i LNF-områder og i eller nær områder med annen bebyggelse. Framtidig bruk må vurderes individuelt på grunnlag av beliggenhet, eksisterende bygninger og anlegg og hensiktsmessig bruk av eiendommen.

2.2 Boligbebyggelse

- 1) Områder for boligbebyggelse (B) omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veier, parkering, grønnsstruktur mm. I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært være boliger. Det kan tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, der dette er vist i reguleringsplan.
- 2) Ved fortetting i etablert boligbebyggelse skal det legges særskilt vekt på å bevare områdets egnet som oppvekstområde for barn og unge. Alle boliger både for eksisterende og nye boenheter, skal sikres egnet uteoppholdsareal på egen tomt eller felles areal. Ved fradeling skal det påses at avgivertomt og ny tomt sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vise uteoppholdsarealer. Fortetting kan tillates uten detaljregulering dersom følgende minimumskrav er oppfylt:
 - Eiendommer for eneboliger skal ha tomter på minst 500m².
 - Ved bygging av flere boenheter på samme eiendom skal tomtearealet per boenhet være minst 400m².
 - Areal der andre eiendommer har vegrett og areal brattere enn stigning 1:3 skal ikke medregnes i tomtearealet.
- 3) Ved fortetting i etablerte boligområder skal nye bygninger tilpasses områdets struktur (volum, gesims- og mønehøyder, fasadelinjer etc.), jf. kommunens estetiske retningslinjer. Ved fortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse kan det ikke tillates omforming til lavblokker, rekkehus eller kjedehus uten avklaring i reguleringsplan.
- 4) Ved regulering av nye boligområder og omformingsområder skal det legges til grunn høy utnyttelse og effektiv arealbruk når boligbebyggelse befinner seg innenfor 1 km fra sentrum og kollektivknutepunkt i Brumunddal og Moelv, eller medfører omdisponering av dyrket jord.

- 5) I områder for boligbebyggelse der reguleringsplan mangler kan det tillates grad av utnytting opp til %-BYA=20% og opp til %BRA=35%. Oppfyllelse av gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er en forutsetning for angitt grad av utnytting. Det samme kan tillates i områder med reguleringsplaner der angitt grad av utnytting er lavere eller mangler.
- 6) På boligeiendommer utenfor i definerte sentra (se kap. 1.6 om senterstruktur) eller med større avstand enn 3 km fra bysentrum, kan det ikke tillates oppføring, ombygging, eller annen utvikling av eksisterende bygningsmasse til store boligbygg (mer enn 4 boenheter).
- 7) Terrengendringer skal begrenses. Se kap. 1.13 nr 4.
- 8) B70 Larsåsvegen, Åsmarka. Det må gjennomføres kartlegging av naturmangfold (NIN) av alt areal som grunnlag for forslag til reguleringsplan.
- 9) Områdene B31 og B111 i Børkelia, Brumunddal skal reguleres samlet. Ved regulering skal det legges til grunn høy utnytting og 4 boenheter per dekar dyrket jord.

Retningslinjer for fortetting og bruksendring i etablert boligbebyggelse

- a) Fortetting forstås som bygging av flere boenheter eller fradeling av tomter i områder med eksisterende bebyggelse, «mer av det samme». Eneboliger og tomannsboliger kan bygges gjennom fortetting uten reguleringsplan der tomtene er store nok og det er lekeplassdekning. Flermannsboliger, rekke- og kjedehus og lavblokker gir store bygningsvolum som normalt ikke kan innpasses i eneboligbebyggelse. Slik omforming krever reguleringsplan. Se kap. 1.1, krav om reguleringsplan. Se også kap. 1.13 retningslinje b).
- b) I områder utenfor byer og bygdesentrum og/eller utenfor gangavstand til sentrum eller kollektivtransport med høy frekvens, bør det bare tillates frittliggende småhusbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger. Prosjekter med høy boligtetthet (mer enn to boliger/daa), som oppføring eller utvikling av store boligbygg (mer enn 4 boenheter) skal unngås. Fire eller flere boenheter per bygning kan unntaksvis vurderes ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og forutsatt at det er tilstrekkelig areal for lekeplass med balløkke.
- c) Ved fortetting skal det legges vekt på funksjonelle hensyn som gode uteoppholdsarealer, gode bokvaliteter. Det er en fordel dersom flere eiendommer ses i sammenheng. Aktuelle hensyn er søppel, solforhold, hagedybder og at det ikke begrenser tilsvarende fortetningsmulighet for naboeiendom eller mulighet felles adkomst.
- d) Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om arealer til uteopphold, lek og rekreasjon (Kap. 1.10) gir føringer for hvordan hensynet til barn og unges oppvekstmiljø kan ivaretas ved fortetting. Det skal ikke tillates fradeling/fortetting der krav til leke- og uteoppholdsareal ved bolig og lekeplass i nærområdet ikke er oppfylt.
- e) Kravene til tomteareal i punkt 2) har som hensikt å ivareta livskvalitet og å redusere konsekvensen av fortetting med tanke på grønnsstruktur, infiltrasjon av overvann og areal til lek og rekreasjon.
- f) Bruksendring fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom virksomheten skjer i egen bolig, og bruksendringen knyttes til en bestemt virksomhet eller person. Det tillates ikke bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten.

2.3 Fritidsbebyggelse

- 1) Områdene omfatter fritidsbebyggelse (FB) med arealer for samferdselsanlegg og grønnsstruktur.
- 2) Krav om vedtatt reguleringsplan gjelder for nye byggeområder og for alle eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse når områdene skal fortettes eller utvides.
- 3) Ved fortetting, utvidelser og for nye byggeområder for fritidsbebyggelse skal det sikres nødvendige lekearealer og korridorer for turveger/stier og skiløyper gjennom områdene. Det

skal også avklares i hvilken grad det er myr eller andre naturområder som skal skjermes mot utbygging. Alle bygninger og veger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kan det kreves at bygningen avtrappes eller bygges med underetasje/sokkeletasje. Se også punkt 11), kap. 1.13 nr. 4) og retningslinje b).

- 4) Maksimalt bruksareal, bebygd areal og grad av utnyttning i reguleringsplan gjelder. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er maksimumsstørrelse for fritidsbebyggelse maks BRA 125 m² og BYA 145 m². Gjennom reguleringsplan/-endring kan det avklares rammer for inntil BRA 150 m² og BYA 170 m² per tomt. Uthus/garasje og/eller anneks på maksimalt 30 m² BRA hver kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal tomteutnyttelsen være maks % BRA=20%. Det tillates én boenhet pr. tomt/seksjon.
- 5) I hytteområder der det ikke foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:
 - a. Sør og vest for Åsta elv kan eksisterende enheter utvides eller gjenoppbygges inntil maks BRA 125 m² og BYA 145 m² og inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal 5 meters mønehøyde. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Uthus eller anneks på maksimalt 30 m² BRA kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Det tillates én boenhet pr. tomt.
 - b. Øst for Åsta elv gjelder retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten med en øvre ramme på 120 m² bruksareal (BRA)/tomt. Se også kapittel 8.2 om hensynssone naturmiljø.
- 6) Bruksarealet for bebyggelse skal beregnes etter teknisk forskrift. Biloppstilling kommer i tillegg.
- 7) Når annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal fritidsbebyggelse i utgangspunktet ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- 8) For byggeområder til fritidsbebyggelse i fjellområdet tillates inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangsparti, parkering og/eller uteoppholdsareal slik at beitedyr hindres adkomst. Det tillates maksimalt 60 løpemeter gjerde. Der det i reguleringsplan er gitt bestemmelser om felles inngjerding gjelder disse. Gjerder skal være av tre og utformet slik at beitedyr ikke setter seg fast.
- 9) Fritidsbebyggelse skal etableres uten kjellerrom, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Heller ikke kjellerrom med takhøyde under 1.9 m er tillatt.
- 10) Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antennar og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygning, begrenses til inngangsparti og ikke være blendende. Se også bestemmelser om utedørsbelysning i kapittel om estetikk og byggeskikk.
- 11) Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen på naturlig terreng skal bevares, slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende på tomta tillates ikke.
- 12) Langs Mjøsa tillates ikke ny fritidsbebyggelse plassert i områder der naturlig terreng er lavere enn flomgrense (200-årsflom). Oppfylling av terreng og oppmurte konstruksjoner for å heve byggetomta til flomsikkert nivå, er ikke tillatt.
- 13) Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates i alle regulerte byggeområder for fritidsbebyggelse bortsett fra områdene Lauvli, Ljøsheim, Grunnåsen, Hamarseterhøgda, Kroksjølia, områdene nord for Kroksjødammen og områdene øst for Åsta. Nødvendige forutsetninger for bruksendring må være oppfylt, se retningslinje d). Det må søkes om bruksendring av bygget etter plan- og bygningslovens § 20-1 d).

- 14) Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, skal fargen på fritidsboliger være tilpasset omgivelsene. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate. Takvindu tillates ikke.
- 15) For plassering og utforming av solcelleanlegg o.l. på fritidsbolig, se kap. 1.13 om estetikk mv.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse

- a) Hovedtraséer for skiløyper og turveger/stier gjennom byggeområdene bør ha minimum 30 m brede korridorer. Mindre skiløyper og turveger/stier bør ha minimum 15 m brede korridorer. Smalere traseer kan avklares gjennom reguleringsplan.
- b) Store skjæringer og fyllinger bør unngås. Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, vises det til bestemmelse 1.13 nr 4) om at det ikke skal tillates skjæringer eller fyllinger med høyere vertikal høydeforskjell enn 1,5 m mellom fot og topp. Terrenginngrep som oppstår skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. I Ringsakerfjellet bør det brukes grasblandinger som er utviklet for fjellområdene på Østlandet.
- c) Andre takformer, takvinkler eller møneretninger kan akseptere for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning. Avvik for selvstendige nybygg kan vurderes forutsatt at bygningen har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og er i samspill med omgivelsene. Avvik for enkeltbygg kan avklares gjennom enkeltvedtak, mens avvik for større områder forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 25 % av boligens BYA. Terrasser bør avtrappes etter terrenget for å unngå høye piler. Det anbefales ellers å etablere uteplass direkte på bakken.
- d) Det er en forutsetning for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig at bygget har tilfredsstillende adkomst, vannforsyning og offentlig avløp. Bygget må også tilfredsstillende tekniske krav til bolig bl.a. når det gjelder isolasjon og tetthet jf. TEK.
- e) Ved eventuell søknad om dispensasjon for å overskride grensene for bruksareal i punkt 5) skal det samtidig også foreligge grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplankravet i punkt 4).
- f) For vann og avløp i fritidsbebyggelse, se kapittel 1.4 og 1.5 om krav til infrastruktur.

2.4 Sentrumsformål

- 1) Sentrumsområdene i Brumunddal og Moelv skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, næring og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige samferdsels-, grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.
- 2) Sjusjøen sentrum er hovedsenteret for fritidsbebyggelse og turisme i Ringsakerfjellet. Det tillates formål som nevnt i punkt 1).
Det er et mål å utvikle en stedsidentitet, øke grad av utnyttelse og effektivisere arealbruk med mer konsentrert bebyggelse. Visuelle kvaliteter skal vektlegges. For utforming av nye bygninger og anlegg, se retningslinjer og kapittel 1.13 om estetikk og byggeskikk. Dersom områder skal gjerdes inn, skal det benyttes skigard for å knytte ulike bygningsmiljøer sammen. Eventuell inngjerding skal avklares i reguleringsplan.
- 3) I andre områder med sentrumsformål tillates arealbruk som nevnt i punkt 1) tilpasset områdets størrelse og behov.

Retningslinjer for sentrumsformål

- a) Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for gode og trafikk sikre forbindelser, sikt mellom byområdene og aktivt byliv i byrommene.
- b) Byrom skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og akseptabelt støynivå.
- c) Brumunddal og Moelv bør utvikles bymessig med sammenhengende bebyggelse (sluttede kvartaler). I Brumunddal og Moelv legges eksisterende bystruktur til grunn for videre byutvikling. Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsområdene.

Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. Se også illustrasjon med anbefalte byggehøyder i vedlegg 3.

- d) For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen utvikling av et stedstilpasset bygningsmiljø som klart skiller seg fra hytteområdene mht. tetthet, struktur og formgivning. Ny konsentrert bebyggelse bør være i 3-4 etasjer. Ny konsentrert bebyggelse skal samspille med omgivelsene, både bygningsmiljøet og det naturgitte landskapet. Stort innslag av tre og bruk av jordfarger er ønskelig for fasader på ny bebyggelse. Det bør være gode uterom mellom byggene (møteplasser, uteoppholdsareal ol) og gode forbindelser til grønnstruktur, sti og løypenett. Nye uterom bør vurderes etablert slik at siktlinjer ivaretas. Gjerder i Sjusjøen sentrum og sentrumsnære områder bør støtte opp om områdets struktur og markere ferdselsårer som veger og stier.

2.5 Tjenesteyting

- 1) Områder for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm.
- 2) Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 3) I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for område T2 (ved Mørkved skole, Brumunddal) skal behovet for trafikk sikkerhetstiltak på tilførselsveger og overvannstiltak avklares.
- 4) T103 er tomt for Mjøssykehuset. Detaljert arealbruk skal avklares i reguleringsplan.

Retningslinjer for tjenesteyting

- a) Areal avsatt til tjenesteyting er i dag i bruk til skoler, barnehager, kirke/lokaler for trosutøvelse, kulturinstitusjoner, alders- og omsorgsboliger, sykehjem, helseinstitusjoner, institusjoner og annen offentlig og privat tjenesteyting.
- b) Områder med eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting som ligger i eller inntil tettbebyggelse kan tillates endret til boligformål eller næring. Der de ligger i LNF- områder må det gjøres en grundigere vurdering ved ønsker om endring av arealbruk.

2.6 Fritids- og turistformål

- 1) Områder for fritids- og turistformål (FTU) omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg for utleiehytter, campingplass, leirplass ol overnattingssteder. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.

- 2) På campingplasser, i tilknytning til campingvogner tillates standard fortelt som produseres for den enkelte vogntype på inntil 20 m² størrelse. Termotelt/spikertelt og andre midlertidige og permanente konstruksjoner er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjer for fritids- og turistformål

- a) *Områder med fritids- og turistformål (FTU) omfatter bygninger og anlegg for turistbedrifter og fritidsbebyggelse som hytter eller leiligheter for salg og utleie, campingplasser ol. FTU er avsatt på campingplassene Sjusjøen, Steinvik ved Moelv, Mjøsa ferie og fritid i Botsenden, Strandheim i Bysetervika, Samulestuen nord for Moelv og på områder med utleiehytter ved Nattrudstilen.*
- b) *Ved tiltak på campingplasser legges det vekt på følgende forhold:*
 - *Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.*
 - *Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.*
 - *Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Maksimal størrelse skal være 3m bredde ut fra vogna og 6m lengde (dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan).*
 - *Regler for fortelt, spikertelt og lignende bør fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.*
 - *Tilstrekkelige avstander mv for å hindre brannspredning jf. Krav i TEK*

2.7 Råstoffutvinning

- 1) Det kreves vedtatt reguleringsplan før åpning av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak. Se bestemmelse 1.1 nr 5) om plankrav og utredningstema. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.
- 2) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

- a) *Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.*
- b) *Plankartet viser kun eksisterende massetak. Dette fordi alle forslag om nye massetak forutsettes avklart gjennom reguleringsplan, se plankrav i kap. 1.1.*

2.8 Næringsbebyggelse

- 1) Områder for næringsbebyggelse omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Arealer, bygninger og anlegg for industri, håndverk og lager, kontor, hotell, bevertning, vegservice og annen næringsvirksomhet kan tillates.
- 2) Forretning og tjenesteyting kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av reguleringsplan. Se i sammenheng med kap. 1.2.
- 3) Ved regulering av nye næringsområder skal prinsipper for effektiv arealutnyttelse inkludert arealbesparende parkeringsløsninger avklares.
- 4) For næringsområder som er tatt i bruk til erverv iht. tidligere kommuneplan/reguleringsplan, skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.
- 5) I N11 Buvika næringsområde, Næroset, Det er en fordel om nye virksomheter kan utnytte nærheten til sagbruket, råvaretilgang og transport av råvarer, fagmiljø og infrastruktur for fjernvarme. Området kan være egnet for arealkrevende virksomheter (feks for midlertidig lagring av maskiner, utstyr og masser). Ferdselsmuligheter gjennom området skal ivaretas og skogsareal med myrpreg forutsettes opprettholdt som grønnstruktur.

- 6) N102 Tossenhaugen, Mesnali. Areal for plasskrevende næring (entreprenørvirksomhet) med bygg og areal for lagring av maskiner, materialer og mellomlagring av rene masser. Det er krav om reguleringsplan (se kapittel 1.1 nr.1). Reguleringsplanforslag skal være fremmet før den midlertidige dispensasjonen går ut 31.12.2026.
- 7) N120 Åshøgdsvegen 70, Rudshøgda. Før N120 kan bygges ut må vegen Kinnlimarka være bygd fram til Åshøgdsvegen og minst 80% av planavklart næringsareal innenfor N5 være tatt i bruk.

Retningslinjer for næringsbebyggelse

- a) *Minimumskrav til grad av utnytting bør settes til minst %BRA=60%.*
- b) *Dersom eksisterende ervervsvirksomheter nær Brumunddal og Moelv sentrum flytter eller opphører, vil kommunen være positiv til at potensialet for ny og mer effektiv bruk og eventuelle muligheter for å utvikle områdene som en del av sentrum og sentrumsnære områder med kombinerte arealformål vurderes.*
- c) *Rudshøgda skal utvikles videre som et regionalt næringsområde*
- d) *N2 Dæhlie, Brumunddal, er planavklart for næringsbebyggelse. Inntil arealene tas i bruk til næring, skal de brukes til landbruksformål iht. jord- og skogbrukslovgivning. Området vil være eksponert mot E6 og Mjøsa og vil på sikt inngå i en utvidelse av Brumunddal. Det skal stilles særlige krav til god kvalitet i utforming av bygninger og anlegg. Før områdene bygges ut, bør det foreligge en helhetlig plan (områderegulering eller detaljregulering) som avklarer struktur, arealbruk og utbyggingsetapper i området.*

2.9 Idrettsanlegg

Formålet omfatter idrettsanlegg med tilhørende bygninger og anlegg.

Retningslinjer for idrettsanlegg

- a. *Formålet omfatter bygninger og anlegg for ski (løyper, bakker, heistraseer ol), stadion, fotballbaner, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og motorsportbaner med tilhørende anlegg, feks parkering. I tillegg finnes områder for idrettslig aktivitet i forbindelse med skoler, men inngår de i formål tjenesteyting.*
- b. *Eksisterende idrettsanlegg er vist i kartet. Ved endringer i anlegg eller bruk som kan gi vesentlig økning av støy, trafikk eller annen belastning for omgivelsene skal det vurderes utarbeiding eller endring av reguleringsplan.*
- c. *På I2 Bøverlund ved Sørmessenvegen, er det tillatt med kombinert aktivitet skytebane og bane for motocross. Området kan gjennom reguleringsplan godkjennes som øvelsesbane for snøscooterkjøring.*
- d. *Ved stevner og konkurranser kan det være behov for midlertidige bygg og anlegg. Midlertidige tiltak kan tillates hvis det ikke kommer i konflikt med bevaringshensyn eller naturverdier.*

2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet ABA omfatter energianlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjon, telekommunikasjon, småbåtanlegg på land, godslager/terminaler og øvrige anlegg.

ABA 120 og 121 er tomter for Mesnali vannverk med råvannspumpestasjon og vannbehandlingsanlegg. Rammer for arealbruken avklares i reguleringsplan.

2.11 Grav og urnelund

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser med tilhørende anlegg.

2.12 Kombinerte bebyggelses og anleggsformål

2.12.1 Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

- 1) Områdene åpner for ulike kombinasjoner av arealformål (KBA 1, 2 og 3) og inkluderer nødvendige samferdselsareal (veger, parkering mv), areal til overvannshåndtering, grønt- og utearealer til bebyggelsen.
- 2) Forretninger skal lokaliseres i samsvar med kap. 1.6 og være avklart i reguleringsplan.
- 3) Områdene skal ha reguleringsplan som avklarer formål og fordeling mellom formålene, samt vilkår for å etablere nye boliger der det åpnes for det. Nye boliger tillates ikke innenfor rød støysone. Unntak kan vurderes gjennom detaljregulering innenfor definert avvikssone støy i sentrum jf. kap. 10.2 Omforming/endring av arealbruk, prinsipper for effektiv arealutnyttelse og arealbesparende parkeringsløsninger skal avklares i reguleringsplan.
- 4) I områder som ligger sentrumsnært og har god kollektivbetjening skal det være effektiv arealbruk og høy arealutnytting.
- 5) For nye områder forutsettes høy grad av utnytting. For forretning skal minimumsgrad for utnytting normalt ikke settes lavere enn minimum %BRA=100%. For næring skal grad av utnytting normalt ikke settes lavere enn %BRA=60%.
- 6) For eldre (nærings-) områder skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.
- 7) Eksisterende handel (forretning), næring, tjenesteyting og boliger kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av eksisterende reguleringsplaner.
- 8) Kommunen skal påse at trafiksikkerhet for gående og syklende er ivaretatt. Kommunen kan kreve tilrettelegging for gående langs adkomstveger.

Felles retningslinjer for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

- a. *For utforming av bebyggelse og anlegg, se kapittel 1.13 om estetikk og byggeskikk.*
- b. *Ved regulering bør plandokumentene omfatte redegjørelse for kollektivdekning, ferdssårer for gående og syklende med tilslutning til hovedvegnett, utredning av muligheter for arealbesparende parkeringsløsninger, felles parkeringsarealer og sambruk. Det bør fastsettes maksimumsgrense for parkeringsplasser utendørs på bakkeplan.*
- c. *Kommunen kan kreve handelsanalyse som grunnlag for større handelsetableringer.*
- d. *Følgende skal vurderes ved reguleringsplaner som omfatter forretninger: Vurdering av minimum % BRA=140 %. Vurdering av minimum % BYA=60 %. Vurdering av minimum byggehøyde og mulighet for å ha forretningsareal i 2 plan, ev. annen bruk av 2. etasje for å oppnå økt arealutnyttelse. Ved vurdering av etasjehøyde må fleksibilitet i bygningsmassen og hensynet til energibehov vektlegges. Krav om at ubebygde arealer i størst mulig grad skal utgjøre en samlet flate for å sikre framtidige muligheter for fortetting og økt arealutnyttelse.*

2.12.2 KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal

- 1) KBA 1 Bybebyggelse skal være støtteområder rundt sentrum. Det tillates arealbruk som for sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse) og næringsbebyggelse. Idrettsanlegg kan tillates.
- 2) Områdene skal ha høy bygningsmessig tetthet og gode byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Områdene tillates utbygget og omformet til bybebyggelse med en kombinasjon av virksomheter og boliger, fortrinnsvis med virksomheter på gateplan mot eksisterende eller framtidige hovedgater.

Retningslinjer for bybebyggelse/sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv - KBA1

- a) Ved byutvikling og omforming i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som er tilpasset byen både med hensyn til arealer, høyder, volum og proporsjoner.
- b) Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsnære områder, forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.
- c) Føringer for byutviklingsprosjekter, byrom og uteareal som omtalt for sentrumsformål kap. 2.4 gjelder også ved etablering av ny bebyggelse og omforming i areal avsatt til bybebyggelse.
- d) Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

2.12.3 KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen

1. Områdene KBA 2 skal omformes til mer konsentrert og tyngre bebyggelse og avklares gjennom reguleringsplan jf. kap. 1.1 plankrav.
2. Utvikling av sentrumsnære områder på Sjusjøen (KBA2) skal ses i sammenheng med sentrumsområder på Sjusjøen (S1- S3). For krav til visuelle kvaliteter, tilpasning til omgivelsene mv gjelder bestemmelse 2.4 punkt 2 om Sjusjøen sentrum også for KBA2. Se også retningslinje d) til bestemmelse 2.4.
3. Det tillates fritidsbebyggelse, samt bolig. Næring og tjenesteyting kan tillates gjennom regulering. Forretninger tillates ikke.
4. Bebyggelse og uterom skal ha en skala som er tilpasset stedet både med hensyn til arealer, høyder, volum, proporsjoner, materialbruk og farger.
5. Eksisterende fritidsboliger og virksomheter med næring og tjenesteyting kan opprettholdes og videreutvikles innen rammene av vedtatte reguleringsplaner. For tiltak, gjerder o.l. på eksisterende frittliggende fritidseiendommer gjelder bestemmelsene for fritidsbebyggelse.

Retningslinjer til sentrumsnære områder på Sjusjøen - KBA2

- a. Ny bebyggelse bør være konsentrert bebyggelse i inntil 3 etasjer. Opptil 4 etasjer kan vurderes nær sentrumsområdene og Sjusjøvegen og Nordsetervegen, der det ikke vil medføre spesielle ulemper for utsikt ol. Gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting bør økes. En bør unngå flere frittliggende enefritidsboliger.

2.12.4 KBA 3 – Forretning og næring nær E6

1. KBA 3 er områder for kombinerte formål der det tillates næringsvirksomhet og forretninger som ikke egner seg i sentrum, jf. Kapittel 1.6. En begrenset andel tjenesteyting kan tillates.
2. Områdene skal ha reguleringsplan som avklarar formål og fordeling mellom formålene jf. 2.12.1. Plankravet gjelder også for økt andel av et formål (f.eks tjenesteyting) eller lokalisering i delområde der det ikke er i samsvar med reguleringsplan.
3. I tillegg gjelder for KBA 3-2 Ringsaker handelspark: Andel tjenesteyting og næring kan økes forutsatt at det ikke går ut over grad av utnytting. Ev. økt andel tjenesteyting skal lokaliseres i øvre del mot Furnesvegen (innenfor bestemmelsesområde 10.4).

Retningslinjer til kombinert formål forretning og næring nær E6 - KBA3

- a. Formålet omfatter areal nær E6-kryssene med god tilgang fra hovedvegnett og kollektivbetjening (buss) ved Arnkvern, Nydal, Brumunddal, Rudshøgda og Moelv.
- b. Handel skal begrenses til plasskrevende varer eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene jf. Kap. 1.6

c. *Nærmere om regulering for enkelte områder:*

KBA 3-1 Olrud handelspark. Regulert til kombinerte formål. En andel tjenesteyting/kontorer med vesentlig besøksintensitet er tillatt i samsvar med reguleringsplan.

KBA 3-2 Ringsaker handelspark. Regulert til kombinerte formål, med hovedformål forretning for plasskrevende varegrupper og engroshandel, samt en begrenset andel næring og tjenesteyting.

KBA 3-4 Myrvoll, Furnes. Forretninger innen området skal være innen samme bransje eller beslektede bransjer. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer) og næring.

KBA3-6 Rudshøgda. Eksisterende handelsvirksomhet kan videreføres i samsvar med reguleringsplan jf. 2.12.1 punkt 7).

KBA 3-7 Kastbakkvegen. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer), næring og tjenesteyting.

KBA 3-8 Marisagvegen. Regulert til kombinerte formål forretning (plasskrevende varer), kontor og offentlig- og privat tjenesteyting. Eventuell ny tjenesteyting bør lokaliseres mot Storgata.

2.12.5 KBA 4 - Øvrige kombinerte formål

- 1) Områdene åpner for ulike kombinasjoner av arealformål og inkluderer nødvendige samferdselsareal (veger, parkering mv), areal til overvannshåndtering og grønt- og utearealer til bebyggelsen.
- 2) Områdene skal ha reguleringsplan som avklarer formål og fordeling mellom formålene, samt vilkår for å etablere nye boliger og/eller fritidsboliger der det åpnes for det.
- 3) Eksisterende virksomhet kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av eksisterende reguleringsplaner.
- 4) Bestemmelser for nærmere angitte områder:
 - KBA 4-1 Kårtoerpvegen 18 (Pegus møbler). Arealbruk i tråd med reguleringsplan kan fortsette (Gnr 793/93 er regulert til forretning, kontor og mindre håndverksbedrifter - PlanID 2009030910684). Gjennom regulering kan området også utvikles med boliger forutsatt at tilfredsstillende støyforhold kan etableres.
 - KBA 4-2 Nedre Sund på Helgøya. Området kan utvikles etter avklaring i reguleringsplan (PlanID 2022020).
 - KBA 4-3 Mesnali, ny dagligvareforretning. Området kan utvikles i samsvar med vedtatt reguleringsplan (PlanID 2019030932)
 - KBA 4-4 Storgata 181-185 (Mjøskroa). Eksisterende bebyggelse kan brukes innenfor rammen av gjeldende reguleringsplan. Området har en sentral beliggenhet og utnyttingsgraden bør økes (ikke lavere enn % BRA=60%). Før etablering av ny bebyggelse kreves ny reguleringsplan. Boliger eller kombinasjon næring/bolig kan tillates ved regulering, forutsatt at tilfredsstillende støyforhold og uteoppholdsareal kan etableres for boligene.
 - KBA 4-5 Rustad fjellstue. Området skal brukes til formål som avklart i reguleringsplan.
 - KBA 4-6 Sjusjøen camping. Området skal brukes til formål som avklart i reguleringsplan.
 - KBA4-7 Natrudstilen sentrum. Området kan brukes til fritidsboliger, fritids- og turistformål, næring og parkering. En mindre andel tjenesteyting og handel kan avklares i reguleringsplan jf. kap. 1.6. Ny arealbruk skal avklares i reguleringsplan.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§ 11-10)

3.1 Veger, gang- og sykkelveger

- 1) I reguleringsplaner skal det fastsettes om veger er offentlig eller privat.
- 2) Veger og gater i nye byggeområder skal bygges med bredder og kvalitet som fremgår av kommunale retningslinjer for veger og gater. Avvik fra retningslinjene skal avklares i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 3
- 3) Endelig trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar skal avklares i reguleringsplan. Reguleringsplan skal også avklare vegstatus og gjennomføring. Se også retningslinje b).

Retningslinjer for veger og gang- og sykkelveger

- a) *Utbygging av 4- felts E6 er viktig for vekst og utvikling i Ringsaker og skal prioriteres. Ny Mjøsbru bør framstå som signalbyggverk som bindeledd over Mjøsa. Tiltak for sykkel skal prioriteres som ledd i tilrettelegging for miljøvennlig transport mellom tettsteder, boligområder, skoler/arbeidsplasser mm.*
- b) *Ved regulering av trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og Hamar grense, bør følgende tillegges vekt:*
 - *Hensynet til økt tilgjengelighet og optimal utnyttelse av næringsarealene på begge sider av kommunegrensen.*
 - *Effektivisering av kommunikasjon og ferdsel mellom sentrale nærings- og handelsområder på begge sider av kommunegrensen.*
- c) *For byggegrenser og avkjørsler for fylkesveger og E6 i uregulerte områder vises til vegnettsplan for Innlandet fylke og Norsk vegdatabase (NVDB) der de til enhver tid gjeldende generelle byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler finnes.*
- d) *Når det gjelder krav til bredder og kvalitet for kommunale veger, gater, gang- og sykkelveger, fortau mm vises til Ringsaker kommunes retningslinjer for kommunale veger og gater.*
- e) *Byggegrenser til E6 er angitt i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan.*

3.2 Jernbane

Langs jernbanen gjelder generell byggegrense på 30 m der ikke annet er bestemt i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Ved utvikling av jernbanen forutsettes som et minimum at det antall planskilte krysninger for fotgjengere og kjøretøy som det er i dag opprettholdes. Ved endringer i eksisterende krysninger skal det tas hensyn til allmenn ferdsel/ friluftsliv i tillegg til atkomst til private og offentlige eiendommer.

Retningslinjer for jernbane

- a) *Tiltak for økt kapasitet og frekvens gjennom Ringsaker er viktig for vekst og utvikling og skal prioriteres.*
- b) *Opprettholdelse av stasjonene innen Brumunddal og Moelv sentrum skal prioriteres fordi det er viktig for byutvikling som ledd i samordnet miljø-, areal- og transportplanlegging og skal prioriteres.*
- c) *Trasévalg for Dovrebanen forutsettes avklart i kommunedelplan. Ved tiltak i områder som kan bli berørt av framtidig utbygging av dobbeltspor for jernbanen, skal baneieiers planer tas med i vurderingen.*
- d) *Gode og trafikk sikre krysningspunkt av jernbanen for gående og syklende er viktige for by – og tettstedsutvikling og for folkehelse og friluftsliv.*
- e) *Det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere enn 30 meter fra spormidt nærmeste spor. Søknadsplikten gjelder uavhengig av regulert byggegrense fordi det kan være nødvendig å sette vilkår for gjennomføring av tiltak.*

4 Grønnstruktur

(§ 11-7 nr. 3, 11-10 nr.3)

- 1) Grønnstruktur er større lekeplasser og friområder, parker, rekreasjonsområder, overordnede turdrag, vegetasjonsområder, kantsoner langs vassdrag, annen blågrønnstruktur etc. i eller i tilknytning til tettbebyggelse. Områdene skal være offentlig tilgjengelige.
- 2) Sammenheng i blågrønn-/grønnstrukturen skal tilstrebes, gjennom bevaring av eksisterende strukturer eller tilrettelegging for etablering av nye sammenhenger.
- 3) Adkomster og snarveger til turdrag skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.
- 4) I framtidige områder for grønnstruktur langs Mjøsa kan eksisterende arealbruk som er innenfor rammen av reguleringsplan fortsette.

Retningslinjer for grønnstruktur

- a) *Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktiviteter og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene, vern og skjøtsel av vegetasjon bør fastlegges i reguleringsplan. I fjellområdene kan turdrag også brukes til å vise skiløypetraséer.*
- b) *Ved standardheving av turdrag gjennom LNF-områder skal det vurderes avklaring gjennom reguleringsplan jf. bestemmelse 1.1*
- c) *Gjennom utforming av reguleringsplaner skal det bevares/ etableres sammenhengende vegetasjonsbelter og grøntkorridorer gjennom byggeområdene for atkomst til natur- og friluftsområder utenfor tettstedet, og som grunnlag for naturverdier og overvannshåndtering.*
- d) *Grønnstruktur skal planlegges og etableres samtidig med ny bebyggelse og anlegg.*

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

(§§ 11-7 nr. 5, 11-11 nr. 1 og 2)

5.1 Generelle bestemmelser for alle LNF-områder

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.1) gjelder for alle arealer som er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i plankartet, både generelle LNF-arealer og LNF-arealer med spredt bebyggelse.
- 2) I LNF-områder kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til arealformålet, og nettstasjoner til eksisterende, godkjent bebyggelse. For tillatelse til tiltak i både LNF og LNF-spredt er det en forutsetning at bygning eller anlegg ikke:
 - a. er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser,
 - b. kan ha negativ virkning for dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet (jf. retningslinje 5.2.b),
 - c. hindrer allmenn ferdsel,
 - d. fører til større endringer i terreng eller landskap,
 - e. er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på arter av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse, truede arter eller naturtyper,
 - f. kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

Se også retningslinjene til LNF-områdene under.

Kommunen skal vurdere plankrav for store anlegg og dersom det er tvil om det kan være konflikt med noen av hensynene (se kap. 1.1).

- 3) I LNF-områder tillates ikke nye boenheter, nye næringsseierdommer eller fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsformål.
- 4) Tilbygg, påbygg, etablering av nye bruksenheter samt fradeling for fritidsbebyggelse i LNF-områder er ikke tillatt. Eventuelle tiltak på fritidsbebyggelse i LNF-arealer vil kreve avklaring gjennom søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.
- 5) Anlegg og tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkeløyper, turveger-/stier mv. kan tillates i LNF-områdene der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller andre friluftsinteresser. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 6) Bekkelukking, nydyrking og oppfylling/massedeponering er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning samt annet lovverk om vassdrag/vannforvaltning, naturmangfold mm.
- 7) Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta elv, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen) om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. maks. 120m² BRA/tomt.
- 8) For bestemmelse om forbud mot arbeid og tiltak i 100-metersbeltet langs enkelte sjøer og elver, se kap. 1.8
- 9) For bestemmelser om tiltak som kan virke inn på kulturminner, kulturmiljøer eller landskap, se kap. 1.12. Inngrep i eldre ferdselsveger er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning.
- 10) Setre og setervanger skal bevares som kulturmiljø ved drift og pleie av kulturlandskapet, jf. bestemmelse 1.12 og 8.3. Ved restaurering skal det tradisjonelle preget i bygningsform, dimensjoner, fargebruk og håndverksteknikker bevares (autentisitet). Ny bebyggelse eller andre tiltak (for eksempel atkomstveg) som medfører oppdeling eller på annen måte forringer setervangen, landskapet eller natur- og friluftslivsverdier (inkl. stier og løyper), er ikke tillatt. Tiltak på setre for å tilrettelegge for aktivitet for allmennheten for eksempel servering, utleie av rom/overnatting el. kan tillates der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller friluftsinteresser. Slike tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.

5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredd

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.2) gjelder for nærmere angitte eiendommer med eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, vist på kart som LNF-spredd jf. PBL §11-7 nr. 5b.
- 2) Kommunen ønsker opprettholdelse av eksisterende spredd boligbebyggelse. På eiendommer med boligbebyggelse kan det tillates fornyelse og utvikling av eksisterende boligbygg. Det kan også tillates fasadeendring, innvendige arbeider samt riving (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Det kan i tillegg tillates gjenoppbygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus. Samlet bebyggelse kan tillates inntil 300 m² BRA og 350 m² BYA forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt og nødvendige arealer til parkering, uthus/garasje og avløpsanlegg er sikret. (Se retningslinje h.) Det er en forutsetning for tillatelse at tiltaket ikke strider mot noen hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2. Tiltak må ikke føre til etablering av nye boenheter.
- 3) På eiendommer med næringsbebyggelse kan det for eksisterende næringsbygg gis tillatelse til fasadeendring, innvendige arbeider samt rivning (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Mindre tilbygg inntil 50m² kan tillates. Det kan også tillates gjenoppbygging innenfor rammen av tidligere bebyggelse.

- LSN 101 Mesnasaga. Området kan brukes til naturbasert næringsutvikling med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Innlegging av vann forutsetter godkjent utslippstillatelse.
- LSN 102 Åsetvegen 108, Åsmarka. Gårdstilknyttet reiseliv med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Det kan etableres 3 gjestehus med atkomst/biloppstilling og tilhørende VA-anlegg.
- LSN 104 Sjusjøvegen 1530. Området og eksisterende bygg kan brukes til produksjon og lager av ved.
- LSN107 Holo. Virksomhet kan videreføres og utvikles med et omsorgsbasert tjenestetilbud. Hovedbygningen tillates revet og erstattet med 3 nye bygg innenfor eksisterende tunløsning. For ytterligere endringer eller utvikling av eiendommen stilles krav om reguleringsplan.
- 4) Følgende rammer gjelder for område avsatt til framtidig spredt næringsbebyggelse:
 - LSN 103 Gårdstilknyttet reiseliv på Hoel gård. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan, Plan-ID 2022011.
 - LSN 105 Turistvegen 1513. Området kan brukes til småbedrifter og lager. For eksisterende bebyggelse gjelder punkt 3. Eiendommen ligger inntil tunet på Nedre Berg gård og eventuell ny bygningsmasse må tilpasses eksisterende bygninger i størrelser, form, farge og materialvalg slik at det ikke bryter vesentlig med landskapet rundt.
 - LSN 106 Harabakken. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan PlanID 2022001.

Retningslinjer for Landbruks-, natur- og friluftsområder (både generelle LNF-områder og LNF-spredt)

- a) Større sammenhengende LNF-områder bør ikke fragmenteres med fradeling og etablering av nye bolig- eller næringstomter. Det skal trekkes klare grenser mellom LNF-områder og regulerte bolig- og næringsarealer. Utvidelse av tidligere etablerte bolig- og næringstomter i LNF-områder bør begrenses, både i størrelse og omfang.
- b) Også ved lokalisering av nye bygg i landbruket, bør hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt. Ved oppføring av nye landbruksbygg skal en fortrinnsvis unngå dyrket jord eller dyrkbar jord, og alternative plasseringer skal alltid vurderes. I åpent kulturlandskap bør nye bygninger fortrinnsvis plasseres inntil eksisterende tun. En landbruksfaglig vurdering skal legges til grunn ved vurdering av om det er behov for mer enn én bolig på ett gårdsbruk.
- c) Fornyelse, eventuelt suppleringer av gardsbebyggelse, bør tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, material- og fargebruk.
- d) Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruket. Ny bruk som kan innpasses i eksisterende bygningsmasse, i stedet for å bygge nytt, vil være positivt ut fra målsetninger om sirkulær økonomi. Veileder "Garden som ressurs" (H-2401, 2017) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Dersom virksomheten eller tiltaket faller utenfor LNF-kategorien, må søknad om bruksendring behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.
- e) Kulturarrangementer kan tillates i LNF-områder hvis det ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- og kulturverdier. Bygge- eller anleggstiltak for gjennomføring av kulturarrangementer eller for mer varig etablering av kulturarenaer, skal godkjennes ved dispensasjon eller reguleringsplan.
- f) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på fritidsbebyggelse legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2:
 - Samlet bebyggelse bør begrenses til maks. 125 m² BRA og 145 m² BYA.

- For at maksimalt angitt BYA skal kunne tillates, forutsettes det at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt (Se retningslinjenes punkt i).
 - Det tillates én boenhet per tomt.
 - På fritidseiendommen kan det tillates uthus og/eller anneks på maksimalt 30 m² innenfor øvre ramme for BRA.
- g) Ved dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. 120m² BRA/tomt.
- h) For plassering av solcelleanlegg knyttet til bebyggelse, se kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.
- i) Ved søknad om dispensasjon for utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LNF-spredd i plankartet, bør følgende legges til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2: Samlet BRA og BYA begrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i LNF-spredd jf. bestemmelsen kapittel 5.2 punkt 2) og retningslinjenes punkt i).
- j) Det skal alltid beregnes tilstrekkelig plass på tomta til leke- og uteoppholdsareal, parkerings- og manøvreringsareal for biler og tilstrekkelig areal for avløpsanlegg og garasje/uthus. Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til ovennevnte funksjoner. Bebygd areal (BYA) bør begrenses oppad til maks 25 % av eiendommen for fritidseiendommer med tomt mindre enn 650 m² og boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa. Arealer innenfor eiendomsgrensene som er offentlig veg eller privat veg med adkomst til andre eiendommer, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.
- k) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Utvidelsen av næringsbebyggelse bør fortrinnsvis avklares gjennom reguleringsplan. Der det av hensyn til LNF-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNF bør en for planavklaring av varige tiltak vurdere reguleringsformål spredd næring.
- l) Ved eventuell søknad om dispensasjon for etablering av ny bolig- eller fritidsbebyggelse, eller ny næringsbebyggelse skal kriteriene i bestemmelse 5.1 punkt 2) tillegges avgjørende vekt. Vilårene i PBL §19-2 må være oppfylt. Tomtestørrelse for spredd boligbebyggelse bør ikke overskride 2 daa. Tomtestørrelser for spredd fritidsbebyggelse bør ikke overskride 1 daa.
- m) Dyrka jord og god dyrkbar jord bør som hovedregel ikke omdisponeres eller fradeles, se kap. 1.11.
- n) Bosetting og aktivitet i bygdene skal opprettholdes. Det skal derfor så langt det er mulig tilrettelegges for videre bruk av eksisterende boligeiendommer med mulighet for fornyelse og utvikling innenfor gjeldende rammer for boligbebyggelse i LNF-spredd.
- o) Før etablering av nye anlegg for allmennhetens friluftslivsbruk, som nye bygg, parkeringsplasser, turveger/skiløyper, som krever maskinell bearbeiding med endring av terreng, tilføring masser o.l., må det avklares med kommunen om tiltakene krever reguleringsplan eller kan behandles ved enkeltvedtak. Dette avhenger blant annet av lokalisering, omfang og størrelse på tiltaket. Det samme gjelder ved vesentlig standardheving av eksisterende anlegg.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

(§11-11 nr. 3 og 5)

- 1) Bestemmelsene gjelder vannarealer og strender under høyeste regulerte vannstand eller middels flomvannstand. Det er byggegrenser langs vassdrag, se kap. 1.8.
- 2) Mindre byggarbeider knyttet til bestående bygning og anlegg kan tillates (PBL kapittel 20) forutsatt at det er samsvar med bestemmelsene i kapittel 1.8 om 100-meterbeltet langs enkelte sjøer og elver. Bygg og anlegg i tilknytning til vanningsanlegg for jordbruket kan tillates.
- 3) Utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag er ikke tillatt.
- 4) Vegetasjonen i strandsona og i kantsona langs elvebredder skal bevares, jf. Kap. 1.8 punkt 8.
- 5) Regulerte badeplasser vises i plankartet. Badeområder skal holdes intakt. Tiltak for tilrettelegging for allmenheten kan tillates.
- 6) I arealer vist som småbåthavner i plankartet tillates bygninger og anlegg for småbåter i samsvar med reguleringsplan eller enkeltvedtak.
- 7) Anleggelse av isbane for motorsport på vann, hangglideropptrekk, vannskianlegg o.l. kan tillates dersom planavklaring tilsier at aktiviteten kan være forsvarlig i forhold til nødvendige hensyn som natur-, miljø-, nabohensyn, støy mm. Reguleringsplan skal avklare rammer og vilkår for virksomhetene, behov for avbøtende tiltak mm. Se også plankrav i kap. 1.1.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag

- a) Åsta er varig vernet mot kraftutbygging. Næra og Moelva er varig vernet mot videre kraftutbygging. Vassdragene må forvaltes slik at verneverdiene bevares.
- b) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmenheten.
- c) Nye båt plasser bør legges til eksisterende brygger og bryggeanlegg og organiseres i fellesanlegg. Unntak er enkelte båtfester for å øke tilgjengeligheten til friluftsområder. Ved ombygging, søknad om utvidelse eller lignende bør brygger vurderes flyttet til et annet bryggeanlegg når disse bryggene er til hinder for allmenn ferdsel.
- d) Det vises også til kap. 1.8 retningslinje h) med intensjon om at det skal kunne tilrettelegges for bruk av vann og vassdrag at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet skal kunne vurderes forutsatt at allmennhetens adkomst til områdene samtidig ivaretas.
- e) Byggetiltak i vann kan kreve tillatelse etter forurensningsloven. Tiltak som kan påvirke leveforhold for fisk kan kreve tillatelse etter lakse- og innlandsfiskeloven. Tiltak som påvirker vannføring eller tar ut vann fra vassdrag kan kreve konsesjon etter vannressursloven.

7 Sikrings- støy og faresoner

(§ 11-8 a)

7.1 Sikringssone – drikkevann

- 1) Sikringssone (H120) viser områder for grunnvannsforsyning ved Narud og Holmen i Brumunddal, Åsen vannverk i Åsmarka, samt i Nybygda, Mesnali, Lismarka og Brøttum. Sonene viser areal for klausuleringssone for Narud (inkl. Holmen) og Mesnali. For mer detaljerte bestemmelser om Narud og Mesnali, vises til klausuleringsbestemmelser. For øvrig viser sonene arealer med avtaler som beskyttelse av borebrønner.
- 2) Ved reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 innenfor H120 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak tas opp til behandling.

Fasadeendring jf. pbl § 1-6 kan gjennomføres ved søknad dersom dette ikke har konsekvenser for vannkilden. Riving jf. pbl § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

- 3) Nedslagsfelt for Mesnali vannverk - indre sikringssone drikkevann (H110_1). Innenfor sikringssonen skal vannverkseier varsles om alle bygge- og gravearbeider. Det skal tas hensyn til drikkevannskilden i saksbehandling etter forurensningsloven, jordloven og plan- og bygningsloven.
- 4) Ytre sikringssone (H110_2) nedslagsfelt drikkevann Mesnali vannverk. Innenfor sikringssonen skal det tas hensyn til drikkevannskilden i saksbehandling etter forurensningsloven og jordloven og ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje til sikringssone drikkevann

Varsling til vannverkseier for arbeider innenfor indre sikringssone skal sendes til Ringsaker kommune, Mesnali vannverk, Pb. 13, 2381 Brumunddal

7.2 Støysoner

Støysone (H210 og H220) viser henholdsvis rød og gul støysone for skytebaner der støysonekart er utarbeidet. Støysone H220 viser også ei gul sone ved Hamar flyplass på Stavsberg. Se kap.

1.17 bestemmelser og retningslinjer om støy og luftkvalitet for plan og byggesaker i støysoner.

7.3 Faresoner – skred

- 1) Hensynssonene viser aktsomhetssoner i samsvar med NVE sin base for aktsomhetsområder for ras og skredfare (H310). Kravene til sikkerhet i teknisk forskrift kap. 7 skal ivaretas.
- 2) Faresone for ras og skredfare (H310_1) viser utløsningssoner og rassoner for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan må det gjennomføres en vurdering av skredfaren og nødvendige avbøtende tiltak for i å vareta liv, helse og materielle verdier skal være sikret gjennomført.
- 3) Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (H310_2) viser arealer under marin grense med terrengforhold som tilsier mulighet for kvikkleireskred. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan må det kartlegges om det finnes kvikkleire i området, og dersom det påvises kvikkleire må sikringstiltak avklares og sikres gjennomført.

Retningslinje til aktsomhetsområder skred

Kvikkleireskred (områdeskred) kan oppstå i arealer under marin grense der det er sammenhengende kvikkleire/sprøbruddmateriale i grunnen og hvor terrengforholdene er slik at det kan bli større skred. Aktsomhetskartet er hentet fra NVE, 2024. Se også kap. 1.19 og NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

7.4 Faresone - flom

- 1) Sone for flomfare (H320_1) som er markert i plankartet viser kotehøyde for 200-års flom i Mjøsa, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin (127,3 moh NN 2000). For større vassdrag gjennom Moelv og Brumunddal vises beregnede flomsoner for 200-årsflom der slike finnes
- 2) I strandområder som er utsatt for vind skal det vurderes å legge til ytterligere 0,5 m sikkerhetsmargin for å ivareta forhøyet vannstand som følge av bølger.
- 3) Aktsomhetsområder for flom/overvannsflom (H320_akt) er soner med potensiell flomfare. For nye byggetiltak innenfor sonen, skal det foreligge faglig dokumentasjon på håndtering av flom/overvannsflom og hvordan samfunnssikkerhet blir ivaretatt jf. Kap. 1.19.

- 4) For alle vassdrag og overvannsløsninger gjelder at sist oppdaterte kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for saksbehandling jf. Kap. 1.19.

Retningslinjer til fare- og aktsomhetsområder flom

- a. I faresoner er reell fare kartlagt og faregraden er tallfestet i tråd med sikkerhetskravene i TEK kapittel 7. Faresoner finnes bare for Mjøsa og vassdragene Brumunda og deler av Moelva, Skanselva og Bausbakkelva (Båhusbekken).
- b. Flomhøyde i Mjøsa er satt etter beregning fra NVE i 2022 (NVE Rapport 4/2022 Flomberegning for Mjøsa/Vorma 002.Z). Høyden for beregnet 200-årsflom er oppgitt i referansesystemet NN 2000.
- c. Aktsomhetskart viser mulige fareområder og hvor det må gjennomføres en kartlegging av reell fare. Avgrensing av aktsomhetsområder er hentet fra NVE, 2024.

7.5 Faresone - høyspent

Faresone høyspent (H370) viser sentrale og regionale kraftledninger. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor sonen. Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

7.6 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare

Faresone (H350) viser områder der det ikke tillates oppført ny bebyggelse

8 Soner med særlig angitt hensyn

(§ 11-8 c.)

8.1 Hensyn – landskap

Retningslinjer til hensynssone landskap (H550)

Se også bestemmelse 1.12 3) om de to kulturhistoriske landskapene.

- a) Steinsodden, Mjøskastellet og området rundt Ringsaker kirke (H550-1) og Helgøya og sørlige del av Nes (H550-2) er kulturhistoriske landskap. Sonene er sammenfallende med kunnskapsgrunnlaget KULA – kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (2024).
- b) I de sammenhengende og åpne landskapene med aktivt jordbruk skal gårdstun, kulturminner og naturverdier søkes bevart jf. [rapport fra Riksantikvaren om kulturhistoriske landskap](#) i Hedmark, Del 2 kap. 14 og 15.
- c) Det bør ikke tillates nye byggetiltak på Tingnes som forringer kirkas kulturmiljø og mjøskontakt.

8.2 Hensyn - naturmiljø

Retningslinjer til hensynsoner naturmiljø (H560):

- a) Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560-1) viser områder med prioriterte arter (nml §23), utvalgte naturtyper (nml §52) og naturtyper med KU-verdi, samt etablerte viltunderganger på E6 og noen viktige trekkruiter for hjortevilt. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypen eller artens utbredelse og økologiske tilstand, se også kap. 1.11.
- b) Villrein sone 1 og 2 (H 560 2). Innenfor fylkesdelplan for Rondane - Sølnekletten (villreinplanen) gjelder retningslinjer for forvaltning av områdene slik det framkommer i fylkesdelplanen.

8.3 Hensyn - kulturmiljø

Retningslinjer til hensynssoner bevaring av kulturmiljø (H570)

Ved planer og tiltak som berører hensynssonene H570 skal bevaringsverdiene vurderes i samsvar med bestemmelse 1.12 nr. 2 og bestemmelse 5.1 nr. 9 og 10 (for kulturminner i LNF-områder).

- a) Hensynssone H570_1 viser kommunalt registrerte kulturminner og kulturmiljø som ble gitt prioritet 1 ved utarbeiding av kommunedelplan for kulturminner (2018).
- b) Hensynssone H570_R omfatter arealer regulert til bevaring av kulturminner/kulturmiljø. Reguleringsplanen har egne bestemmelser om kulturminnene.

9 Sone for båndlegging iht. andre lover

(§11-8 d.)

9.1 Båndlagt etter lov om kulturminner

Områder vist som hensynssone H730 omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssonene plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta. Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kap. 1.12.

9.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven

Sone H720 viser områder som er båndlagt (vernet) etter naturmangfoldloven. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller som kan påvirke verneverdiene negativt jf. verneforskriftene.

- Bergevika naturreservat, Helgøya
- Bjørgedalen naturreservat i Furnes
- Bjørndalen og Kompåsmyra
- Buttekvern naturreservat i Brumunddal
- Brumundsjøen-Harasjømyra naturreservat i fjellområdet
- Bruvollhagan naturreservat i Moelv
- Endelausmyrene naturreservat i fjellområdet
- Eiksberget naturreservat, Helgøya.
- Holstadlia naturreservat i Furnes
- Haviksberget og Nordberg naturreservat på Brøttum
- Hemmeldalen naturreservat i fjellområdet
- Harasjømyrene, naturreservat i fjellområdet
- Kløvstadhøgda naturreservat på Brøttum
- Langodden naturreservat i Brumunddal
- Leine og Mælumsberget naturreservat
- Libergget naturreservat
- Moelv brygge, naturminne
- Steinsodden i Ringsaker
- Tokstadfurua, naturminne
- Tømten naturreservat i Moelv
- Torsæter naturreservat i Brumund/Mauset

9.3 Båndlagt i påvente av planvedtak

(§11- 8 d)

Sone H710 viser soner båndlagt for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

a) H710_1 korridor for dobbeltspor jernbane mellom Brumunddal og Moelv (KDP 2023)

H710_2 viser sone for begge alternativer i forslag til reguleringsplan for E6 Moelv-Roterud (2024) og sone for ny atkomst til sykehuset som avklares som del av reguleringsplan for Mjøssykehuset.

Innenfor H710_2 er det midlertidig bygge- og deleforbud i påvente av vedtak av reguleringsplan (jf. pbl §13 1-3).

9.4 Krav om felles planlegging

(§11-8 e)

For B76 på Brøttum er det krav om utarbeiding av felles reguleringsplan for eiendommene for å finne gode løsninger for boliger og grønnstruktur.

10 Bestemmelsesområder

10.1 Parkering sone 1

Bestemmelsesområdet angir sone 1 for krav til parkeringsdekning og omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen. Se vedlegg 1 for bestemmelser om parkering og parkeringsdekning.

10.2 Sone for byutvikling rundt sentrum – avvikssone støy

Sonene viser sentrum- og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv der fortetting/omforming er ønskelig som ledd i samordnet areal- og transportplanlegging for økning i andelen reiser som kan gjennomføres til fots, på sykkel og med kollektivtransport. Bestemmelsesområdet angir også sone der det gjennom planavklaring kan tillates støyfølsom bebyggelse i rød støysoner. Se kapittel 1.17 punkt 4) og kap. 1.1.

10.3 Sone Ringsakerfjellet

Bestemmelsesområdet «Ringsakerfjellet» synliggjør området der det er egne regler om sesong for gjennomføring av oppmålingsforretning i fjellet, gebyr for tømning av septik i fjellet mm.

10.4 Sone tjenesteyting

På denne delen av KBA3-2 Ringsaker handelspark kan det tillates inntil 15 000m² tjenesteyting (pbl §11-9 nr. 8). Se også bestemmelse 2.12.1 og 2.12.4 om plankrav mv.

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Parkering

Bestemmelse til plan- og bygningslovens § 11 – 9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune

§ 1 Generelle bestemmelser

- 1.1 Bestemmelsen anvendes ved nybygg, hovedombygging, tilbygg eller endret bruk av eksisterende bygninger.
- 1.2 For utforming av permanente parkeringsplasser skal den til enhver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen om "Veg- og gateutforming" legges til grunn. Kommunens retningslinjer for gater og veger vil gi ytterligere føringer.
- 1.3 Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for parkeringsplasser er tilfredsstillende ivarettatt. Det skal legges vekt på at parkeringskravet dekker bebyggelsens eget behov og ikke belaster omgivelsene. Kommunen kan vedta annet parkeringskrav enn angitt minimumskrav. Ved utbygging av bebyggelse som nevnt i §§ 3,4 og 5 som etter utbygging får et bruksareal over 1000 m² kan det stilles krav om et visst antall ladeplasser og krav til ladeplasse(n)s kapasitet og tilgjengelighet dersom kommunen vurderer ladekapasiteten i området som for liten. P-krav avklares i tidlig fase etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken. Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon.
- 1.4 Alle arealer regnes etter NS 3940 – bruksareal (BRA). Ved overflateparkering skal parkeringsareal medregnes i grad av utnyttning med 21 m² per biloppstillingsplass.
- 1.5 Ved beregning av antall parkeringsplasser skal sluttantallet alltid rundes oppover til nærmeste hele tall.
- 1.6 Minimumsbestemmelsene i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) skal legges til grunn. Minimum 5 % av parkeringsplassene til ansatte og besøkende bør være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne (minimum 1 plass). Plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene som mulig.
- 1.7 Sone 1 omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv slik det er vist med bestemmelsesområde i plankartet til kommuneplanens arealdel. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen.
- 1.8 Besøksparkering inngår i beregnet parkeringsdekning etter §2.
- 1.9 Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene.

§ 2 Bolig- og fritidsbebyggelse

- 2.1 Boenheter i sone 1 skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m². Minimumskravet gjelder boliger i blokk. For boenheter i småhusbebyggelse skal det beregnes parkering som for sone 2.
- 2.2 Boenheter i sone 2 skal ha minimum 0.8 parkeringsplass per boenhet < 70 m² og 1,8 plasser per boenhet ≥ 70 m². For eiendommen med flere enn 4 boenheter i sone 2, kreves det i tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøksparkering.
- 2.3 For omsorgsboliger ol. gjelder bestemmelsene i § 5.

§ 3 Kontor og forretninger

- 3.1 Kontor og forretninger skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².
- 3.2 I tillegg skal det avsettes nødvendig lasteareal for varetransport.

§ 4 Industri- og lagerbebyggelse

- 4.1 Industri og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².

§ 5 Andre typer bebyggelse

- 5.1 Institusjoner, omsorgsboliger, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, kafeer mv. og andre bygningsanlegg, hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares tidlig i planprosessen etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken.

§ 6 Sykkelparkering

- 6.1 Alle boenheter skal ha minst 2 sykkelparkeringsplasser. For blokkbebyggelse skal minst halvparten av sykkelplassene være i rom under tak.
- 6.2 For forretnings- og kontorbebyggelse bør det være 3 - 4 parkeringsplasser for sykkel opptil 100 m² BRA og 1 plass pr. 100 m² BRA forretningsareal utover 100 m².
- 6.3 Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, skoler mv. skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, som f. eks. sykkelhotell, låsbare sykkelstap eller annen trygg sykkelparkering med lademuligheter for sykler knyttet til disse.

§ 7 Reduserte krav ved sambruk

- 7.1 For sambruk og fellesløsninger kan krav om parkeringsplasser reduseres til 70 %. Det er krav om skilting ved sambruk.
- 7.2 Ved parkering på fellesareal for flere eiendommer skal vilkår om slik parkering tinglyses som en heftelse på vedkommende eiendom. Heftelsen skal være tinglyst før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.

§ 9 Frikjøp av parkeringsplass

- 9.1 I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mv. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.
- 9.2 Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ
- 9.3 Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet.
- 9.4 Alternativ til frikjøp. Innenfor sone 1 kan parkeringsdekning bygges i form av parkeringshus/-kjeller som er eller kan være åpent for allmennheten. Slike anlegg kan være i næringsmessig drift med utleie til faste leietakere eller parkeringsavgift. Kommunen avgjør hvilke lokaliteter dette kan gjelde. Kommunen avgjør eventuelt redusert parkeringskrav. Normalt kan parkeringskravet reduseres med inntil 30 %. Denne bestemmelsen gjelder ikke for p-plasser som inngår i § 7.

Vedlegg 2 – Skilt og reklame

Bestemmelse til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 – Skilt- og reklameinnretninger i Ringsaker kommune.

1. Innen kommunen må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke bortsett fra skilt som kommer innenfor pkt. 2 i bestemmelsene. Ved vurderingen av hvorvidt samtykke skal gis, må det tas hensyn til om innretningen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende.
2. Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen.
Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
Skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene når de, monteres innendørs eller på arenaer, og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjenanse for det omkringliggende miljø.
3. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates vanligvis ikke.
4. Skilt av frittstående bokstaver og symboler foretrekkes. Skilt og reklame i form av lyskasser kan godkjennes dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
5. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter, og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.
6. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, bør skiltene samles i en egen oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs veg eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
7. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates bare unntaksvis plassert på møne, takflater eller gesims. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
8. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger ha et enhetlig preg og fortrinnsvis utføres i tidsriktige materialer.
9. Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt. Løsfotreklame på offentlig gategrunn kan tillates etter søknad.
10. Frittstående reklameskilt langs offentlig veg kan unntaksvis godkjennes av planutvalget innenfor bestemte tidsrom og i avgrensede områder som er fastsatt sammen med vegmyndighetene.
11. Planer for tidsbegrenset oppsetting av telt, flagg, vimpler m.m. i tilknytning til markedsføring av næringsvirksomhet, offentlige tiltak eller lignende, skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal

Moelv

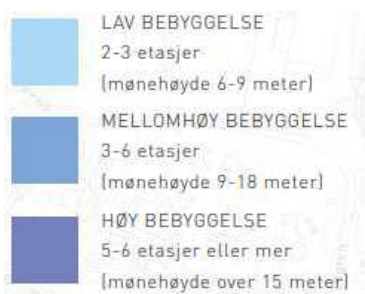
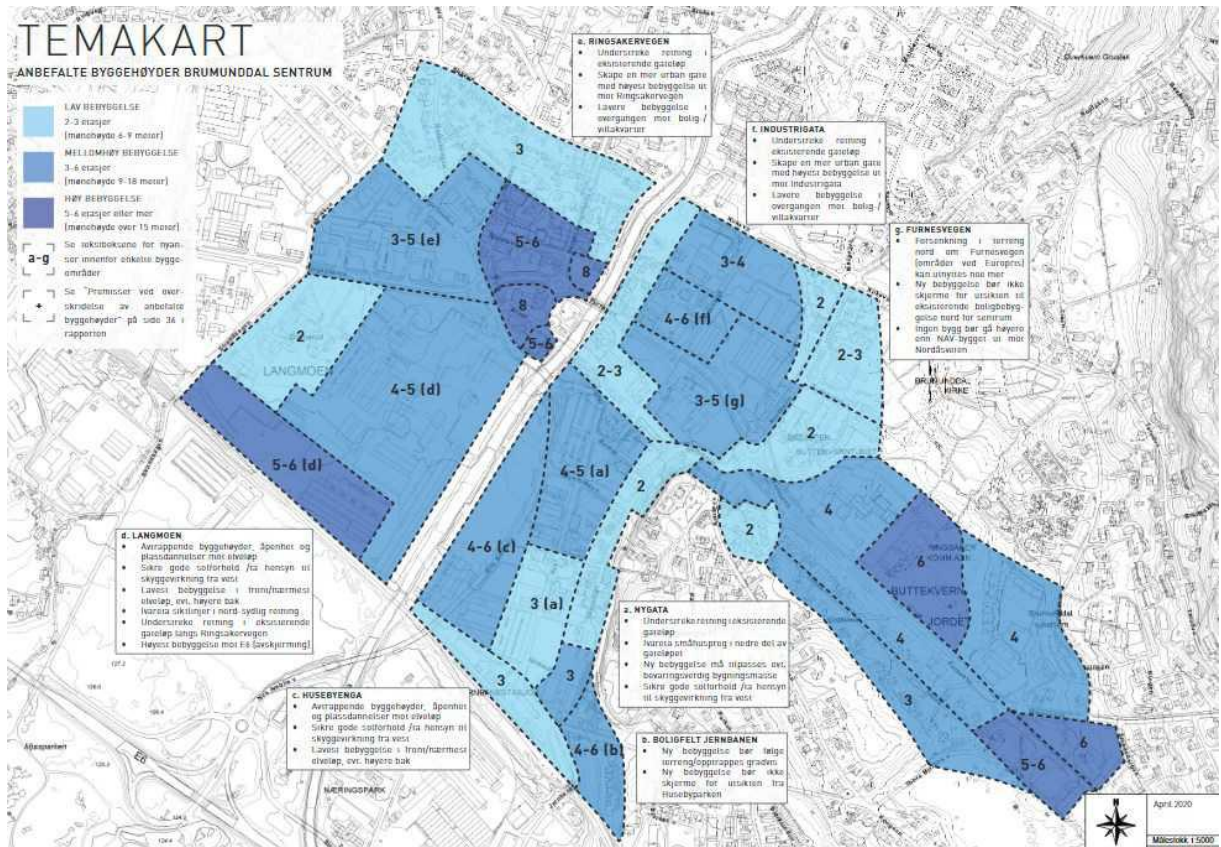
Temakartet under viser anbefalte byggehøyder i Moelv sentrum (med rød skrift). Maks gesimshøyde 14,4 m (4 etasjer) og forhold regulert gatebredde - byggehøyde (1,5:1) i de nedre kvartalene øst for Storgata og ved jernbanestasjonen. Maks gesimshøyde 10,5 m (3 etasjer) (2:1) i kvartalene øst for Storgata og i øvre del av Storgata.



Figur: Maks gesimshøyde i meter (rødt). Noen terrengfall er påført i meter (blått). Storgata har jevnt terrengfall i dette kartutsnittet; cirka 3%. Etter gatenavnet står cirka regulert gatebredde.

Brumunddal

Temakartet under viser anbefalte byggehøyder i Brumunddal sentrum (jf vedtak i planutvalget 13.05.2020, Sak 19/3878). Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.



Jemlivegen 17A

SKOLER

Kirkekretsen skole (1-7 kl.) 102 elever, 7 klasser	5 min  5.9 km
Hempa skole (1-7 kl.) 129 elever, 9 klasser	7 min  6.1 km
Fagerlund skole (1-7 kl.) 524 elever, 42 klasser	8 min  7 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	14 min  9.8 km
Brumunddal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 30 klasser	9 min  7.3 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	8 min  7.2 km
Statens gartner- og blomsterdekora... 80 elever, 7 klasser	22 min  25 km

SPORT

 Brumundh. samfunnsh.	5 min 
 Brumund skole, balløkke	6 min 
 Fønix Treningssenter	12 min 
 NorGym	12 min 

VARER/TJENESTER

 Mølla	10 min 
 Coop Obs! Rudshøgda	17 min 
 Vitusapotek Brumunddal	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Torsæter Linje 636	5 min  0.4 km
 Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	12 min  8.8 km
 Oslo Gardermoen	1 t 11 min 

BARNEHAGER

Brumund barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min  0.5 km
---------------------------------------	---

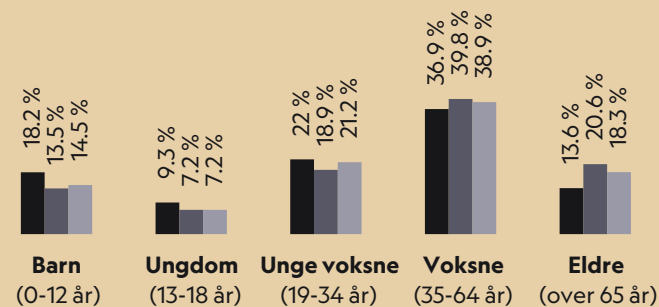
DAGLIGVARE

Spar Sveum	8 min 
Rema 1000 Nordåsvegen	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

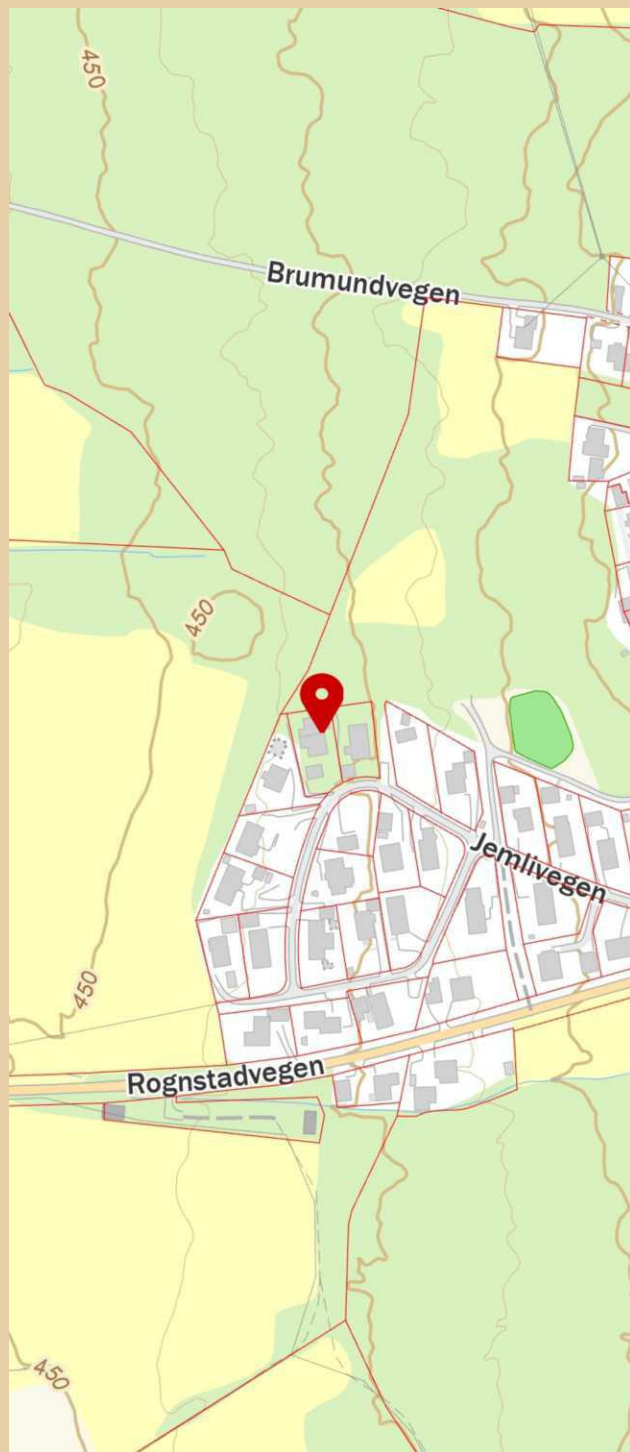
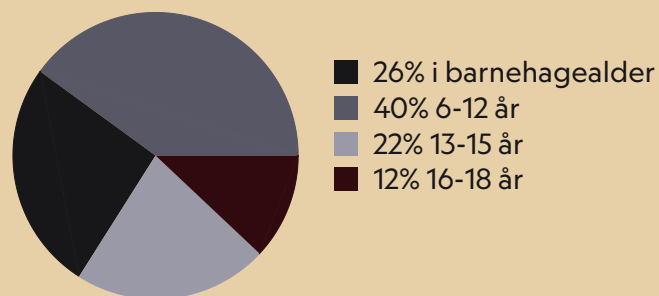
Spær Sveum	8 min
Rema 1000 Nordåsvegen	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tuv	237	104
Kommune: Ringsaker	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Jemlivegen 17 A, 2386 Brumunddal
Gnr. 74, Bnr. 55, Snr. 1, Ringsaker kommune.

Oppdragsnummer:

320260076

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 OVENNEVNT 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

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-