PRIVATMEGLEREN

JØNSBERGVEGEN 53

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkel

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

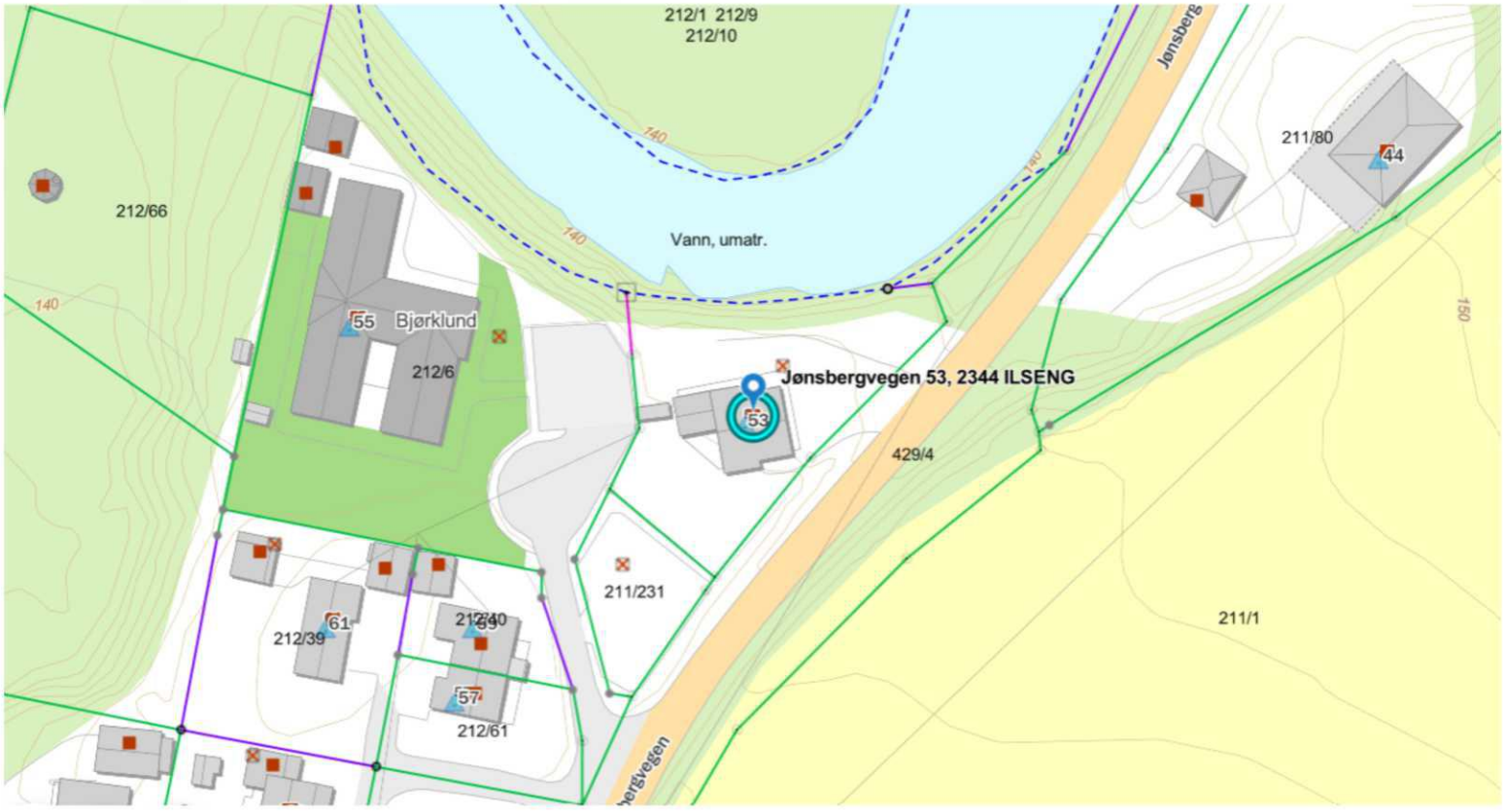
Tilstandsrapport

Jønsbergvegen 53, 2344 ILSENG

STANGE kommune

gnr. 211, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21642-1292 **Eiendomsverdi ref nr:** FO1476

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

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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

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

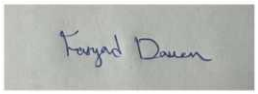
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, 1.etasje og loftsetasje. Bygget er opprinelig fra 1949. Bygningen er fundamentert på støpte såler og støpt betonggulv. Grunnmur er oppført i sparesteinsbetong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje av betong/mur med stedvis pussede fasader. Det er hovedsakelig saltakkonstruksjon av tre med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel e.l. og kaldt loft. Taket er tekket utvendig med metallplater/takpanner. Tilgang til loft via luke uten stige i gang i loftsetasje. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Vinduene på er malte vinduer med varierende alder. Det er bl.a. 2-lags glass fra 1990, 1987, 1988, 1994 og 3-lags fra 2020, 2017, 2019 og 1982.
Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater/takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Taktekking er ifølge tidligere prospekt fra 200-tallet. Eksakt alder er ukjent.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Det er hovedsakelig saltakkonstruksjon av tre med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel e.l. og kaldt loft. Taket er tekket utvendig med metallplater/takpanner. Tilgang til loft via luke uten stige i gang i loftsetasje.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje av betong/mur med stedvis pussede fasader.
Vinduene på er malte vinduer med varierende alder. Det er bl.a. 2-lags glass fra 1990, 1987, 1988, 1994 og 3-lags fra 2020, 2017, 2019 og 1982.
Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører med 3-lags glass fra 2017 og med 2-lags glass fra 1993, 1992 og 3-lags fra eldre dato og nyere balkongdør i underetasje.
Det er terrasser/veranda på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer og søyler. Konstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av tre og glass/vinduer.
Det er utvendige tretrapper ved terrasse og utvendige betongtrapper ned til underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med bl.a. laminat, fliser, betong og belegg.
Veggene har tapet, malte plater, panelplater, malt mur og malt strie. Himlingene har malte plater/plater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpt og er av trekonstruksjon.
Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.
Det er mursteinspipe/murt pipe, samt peis med innsats. 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.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Gulv med laminat, betong og fliser. Vegger med plater/panelplater og betong/mur. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på soverom.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte glatte dører, dører av furu, tredører, dører med glass og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
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 46 mm.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte på bad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,1.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har panelplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenk av ca. en flistykkelse i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 16 mm.
Våtrommet har opplyst av eier påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er montert Trend vifte ut mot vindu.
Hulltaking er ikke foretatt siden aktuelle soner er mot murvegg.
Det er foretatt enkel fuktsøking med fuktindikator i gulv og vegger uten å påvise store variasjoner.
Merk at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Merk videre at fuktsøking med fuktindikator er en enkel metode, har noen begrensninger, og kan være påvirket av bakenliggende/underliggende materialer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkeninnredning i 1.etasje opplyst fra 2016.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer med platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Plass til oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning opplyst fra 2016.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast og kobberrør. Deler av røropplegg er fra nyere år. Stoppekran er plassert i rom med lav himlingshøyde i underetasje.
Det er støpejernsrør og plast. Deler av avløpsrør er fra nyere år etter oppgraderinger.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasje.
Det er to stk. ca. 200 liters varmtvannstanker plassert i rom med lav høyde i underetasje.
Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer plassert i gang ved trapp i 1.etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor bad i underetasje.
Målere montert i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Det er ikke foretatt geotekniske grunnundersøkelser eller fysiske inngrep i massene under og rundt bygget. Grunnforhold er dermed ikke vurdert. Det tas ikke ansvar for om boligen er bygget på kvikkleire, rasmasser, setningsfarlig grunn eller fjell. Siden grunnen ikke er undersøkt, bør man følge med på utviklinger nøye etter tegn på setningsskader (f.eks. skjeve gulv, sprekker i grunnmur eller dører som binder). Det foreligger derfor en risiko for uavdekkede grunnforhold.
Drenerende tiltak fra byggeår. Ikke synlig plast. Drenering med masser rundt boligen.
Bygningen er fundamentert på støpte såler og støpt betonggulv.
Grunnmur er oppført i sparesteinsbetong. Store deler av grunnmur og fundamenter er skjult enten under bakken eller under utforede vegger og under gulvoverflater.
Forstøtningsmuren er av betong ved utvendig trapp.
Skrående terreng med interne fallforhold. Deler med tilnærmet flatt terreng.
Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt/offentlig avløp og offentlig vannforsynning. TG er satt ut ifra visuelle observasjoner på tilgjengelige deler og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

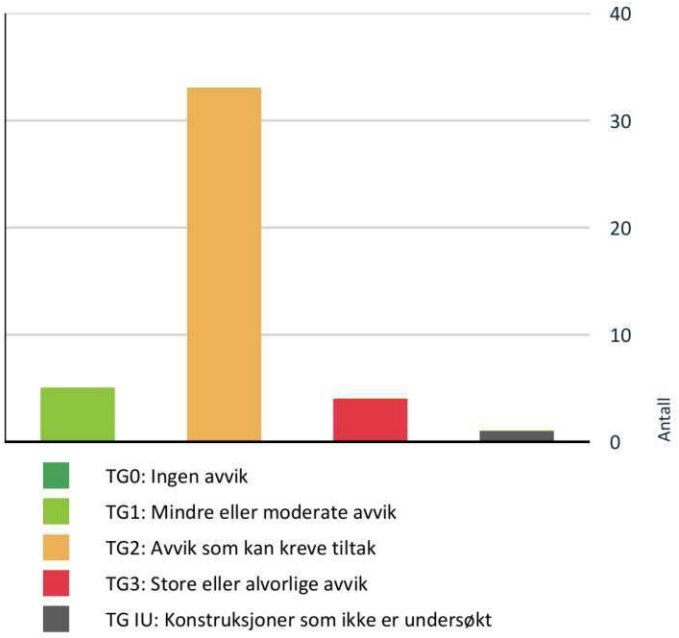
Enebolig

- 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 bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, ventilasjon og lysforhold)

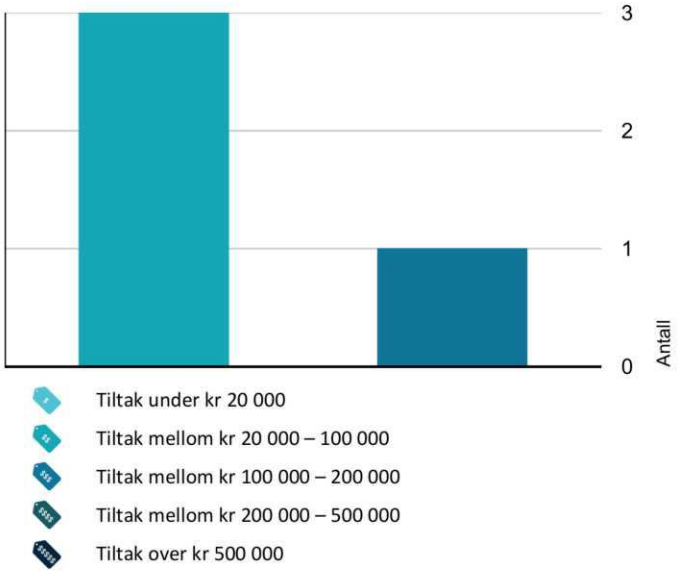
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Teknisk del**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Teknisk del**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på terrasse ved inngangsparti er stedvis ikke i henhold til krav i dagens forskrifter	Gå til side
⚠	Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på terrasse på ene delen på bakside av boligen.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	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.	
⚠	Det er påvist skader eller sprekker i mur. Dette kan føre til varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann. Det er ellers påvist sprekk i flis rundt peis.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyde i rekkverk i loftsetasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Registrert status: Tatt i bruk- Deler av boligen brukes av eier og deler av boligen er utleid.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har varierende vedlikehold. Det er deler med noe vedlikeholdsbehov, og store deler som er fornyet i nyere tider som bl.a. underetasje, bad, flere vinduer og dører, terrasser, begge kjøkken, noe av elektriske anlegget, flere nye overflater m.m. Utførte oppgraderinger bærer imidlertid preg av egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater/takpanner. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Taktekking er ifølge tidligere prospekt fra 200-tallet. Eksakt alder er ukjent.

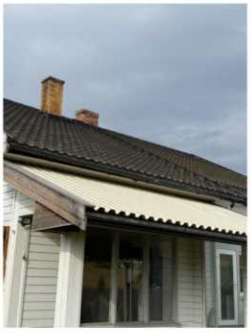
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose, ujevnheter/usikker overgang til yttervegg og andre symptomer.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er noe slitasje i ende vindskier og stedvis deformasjoner i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer anbefales. Manglende tiltak kan føre til videre slitasje med risiko for fukt-/råteskader.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er hovedsakelig saltakkonstruksjon av tre med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel e.l. og kaldt loft. Taket er tekket utvendig med metallplater/takpanner. Tilgang til loft via luke uten stige i gang i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen. Det er også påvist heksesot i kott.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat er for videre undersøkelser, lokale utbedringer og lokale utskiftinger, og ikke for total ombygging av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje av betong/mur med stedvis pussede fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råte i ett nedre kantbord ved yttervegg. Det anbefales å skifte ut dette for å unngå videre utvikling av skaden.

Konsekvens/tiltak

- Punktvise skader/sprekker kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene på er malte vinduer med varierende alder. Det er bl.a. 2-lags glass fra 1990, 1987, 1988, 1994 og 3-lags fra 2020, 2017, 2019 og 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på vinduer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer av varierende alder. Eldre vinduer med slitasje i treverk og tegn til innvendig kondensering. Det er diverse nyere vinduer med noe manglende innsettingsdetaljer som over-/underbeslag. Det er ikke påvist store deler med råteskader. Kostnadsestimat er for lokale utbedringer og utskifting av enkelte vinduer som bl.a. vinduer i loftsetasje som anbefales i nærmere fremtid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører med 3-lags glass fra 2017 og med 2-lags glass fra 1993, 1992 og 3-lags fra eldre dato og nyere balkongdør i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i dører. Mangler glass-lag.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Det er balkongdører i 1.etasje med noe vedlikeholdsbehov/skader. Det mangler glassfelt i balkongdør mot terrasse. Det er skade i glass i andre balkongdør og montert katteluke i ene døren. Malt ytterdør i 1.etasje med noe normal bruksslitasje. Nyere dører i underetasje med noe manglende innsettingsdetaljer. Kostnadsestimat er for balkongdører i 1.etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser/veranda på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer og søyler. Konstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av tre og glass/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i rekkverk av glass med stedvis knust glass.
- Åpninger i rekkverk på terrasse ved inngangsparti er stedvis ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på terrasse på ene delen på bakside av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon og risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Trekonstruksjon i terrassene er generelt i grei stand med normal slitasje. Det er hakk i terrassebord ved inngangsparti. Kostnadsestimat er for utbedring av skadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige tretrapper ved terrasse og utvendige betongtrapper ned til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk bør monteres for å lukke avviket.
• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med bl.a. laminat, fliser, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er generelt oppgradert i nyere tider. Det er stedvis hakk/mindre skader/sprekk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte plater, panelplater, malt mur og malt strie. Himlingene har malte plater/plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er ellers mangel ved gjennomføring av rør/kabler ved varmepumpe og løs himlingsplate ved bad.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpt og er av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt høydeforskjeller på 41 mm i hele rom i underetasje.
Det er målt lokale høydeforskjeller på 31 mm i loftsetasje.
Det er målt høydeforskjeller på 33 mm i hele rom i 1.etasje.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe/murt pipe, samt peis med innsats. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt (avstanden skorstein er ført over takets høyeste punkt ved skorstein).
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader eller sprekker i mur. Dette kan føre til varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann.
Det er ellers påvist sprekk i flis rundt peis.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med laminat, betong og fliser. Vegger med plater/panelplater og betong/mur. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Utforede vegger med innvendig isolering og fuktsperre kombinert med manglende drenering og utvendig isolering er risikokonstruksjon.
- Det er begrenset/dårlig ventilering i deler av underetasje. Det anbefales å utbedre ventilering for å unngå dårlig inneklima med skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyde i rekkverk i loftsetasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører, dører av furu, tredører, dører med glass og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter i loft og kott.
- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Muselort på kjøkken i 1.etasje.
- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

Tilstandsrapport

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

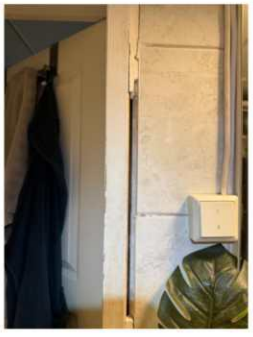
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen ved servant.

Konsekvens/tiltak
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Fuger bør skiftes ut.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 46 mm.

Tilstandsrapport

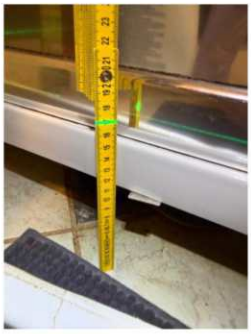
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

• Dersom avvik ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.







1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Dersom det er brukt membran, er denne eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på bad.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,1.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panelplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er hull etter skruer i veggen i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Lokal utbedring anbefales. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger gjennom hullene med skadepotensiale.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenk av ca. en flistykkelse i dusjsone. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har opplyst av eier påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser/evt. etterspørre dokumentasjon, bilder, materialer m.m.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert Trend vifte ut mot vindu.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden aktuelle soner er mot murvegg.
Det er foretatt enkel fuktsøking med fuktindikator i gulv og vegger uten å påvise store variasjoner.
Merk at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Merk videre at fuktsøking med fuktindikator er en enkel metode, har noen begrensninger, og kan være påvirket av bakenliggende/underliggende materialer.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Teknisk del

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1.etasje opplyst fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer med platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Plass til oppvaskmaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Teknisk del

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast og kobberrør. Deler av røropplegg er fra nyere år. Stoppekran er plassert i rom med lav himlingshøyde i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Deler av innvendige rør har pga. alder usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg noe slitasje/rust i stoppekran.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør og plast. Deler av avløpsrør er fra nyere år etter oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Deler av innvendige avløpsrør har pga. alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to stk. ca. 200 liters varmtvannstanker plassert i rom med lav høyde i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer plassert i gang ved trapp i 1.etasje.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor bad i underetasje.
Målere montert i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.
Det er ikke foretatt geotekniske grunnundersøkelser eller fysiske inngrep i massene under og rundt bygget. Grunnforhold er dermed ikke vurdert. Det tas ikke ansvar for om boligen er bygget på kvikkleire, rasmasser, setningsfarlig grunn eller fjell. Siden grunnen ikke er undersøkt, bør man følge med på utviklinger nøye etter tegn på setningsskader (f.eks. skjeve gulv, sprekker i grunnmur eller dører som binder). Det foreligger derfor en risiko for uavdekkede grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerende tiltak fra byggeår. Ikke synlig plast. Drenering med masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på støpte såler og støpt betonggulv. Grunnmur er oppført i sparesteinsbetong. Store deler av grunnmur og fundamenter er skjult enten under bakken eller under utforede vegger og under gulvoverflater.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong ved utvendig trapp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng med interne fallforhold. Deler med tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• 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.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vannledninger har pga. alder usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger har pga. alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det er ikke behov for tiltak nå siden systemet fungerer i dag, men det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre avløpsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på terrasse ved inngangsparti er stedvis ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på terrasse ved inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på terrasse på ene delen på bakside av boligen.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

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

Tilstandsrapport

• 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.

• Det er påvist skader eller sprekker i mur. Dette kan føre til varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann.
Det er ellers påvist sprekk i flis rundt peis.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyde i rekkverk i loftsetasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk bør monteres for å lukke avviket.

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

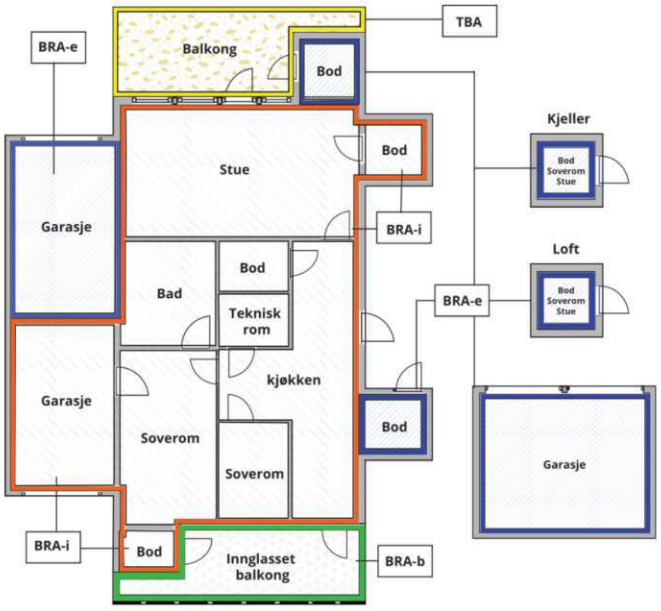
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	62			62		22	84
1.etasje	130			130	118		130
Underetasje	98			98		27	125
SUM	**290**				**118**	**49**	**339**
SUM BRA	**290**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, loftstue, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp		
1.etasje	Kjøkken, stue, spisestue, bad, soverom, entré, gang m/trapp, soverom/oppholdsrom		
Underetasje	Entré/vindfang, stue, kjøkken, bod v/innglasset del, gang, bad, soverom, soverom 2		Innglasset balkong

Kommentar

Åpent areal er areal av terrasse ved inngangsparti og terrasse/veranda med utgang fra stue.
Deler av loftsetasje under skråhimlinger samt ene "tekniske rommet" i underetasje med takhøyde på ca.1,8 m er tatt med som areal ved lav himlingshøyde. Grunnet lav himlingshøyde er "rommet" med tekniske utstyr i underetasjen ikke oppført som eget rom under romfordelingen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal i underetasje er noe vanskelig å måle opp nøyaktig. Dette kan gjøre at arealet avviker noe.

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 bygd, 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke trapp mellom hoveddel og underetasje. Takstingeniøren er ikke kjent med at bruk av underetasje som egen boenhet er byggemeldt ved befaring. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen der underetasje er sett på som egen boenhet med egen inngang og er en del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Areal av denne delen er dermed tatt med som BRA-i. Det anbefales videre undersøkelser om evt. godkjenning av underetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Faryad Daven	Takstingeniør
	Representant	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	211	82		0	1444.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jønsbergvegen 53

Hjemmelshaver
Sejdaj Niman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet i Ilseng med kort avstand til butikk. Kort vei til barnehage og barneskole. Det er ca.12 km fra eiendommen til Hamar sentrum og ca.7 km til Stange sentrum. I Hamar og Stange kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo både i Stange og i Hamar sentrum. I stange er det både ungdomsskole og videregående skole. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035, og er i et område avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur.
Aktuelle planer:
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid 202301. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.10.2023.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over evt. hensynssoner og bestemmelse mm..

Om tomten

Selveier tomt på ca.1444 kvm. Tomta er skrående, og er opparbeidet med blant annet plen og noe beplanting. Asfaltert innkjørsel. Tomtegrense mot vann.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1952/100575-1/11 BEST. OM ADKOMSTRETT
29.02.1952 Vegvesenets betingelser vedtatt

1952/100734-1/11 BESTEMMELSE OM VANNRETT
15.03.1952 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:211 BNR:82
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:

1950/101247-1/11 REGISTRERING AV GRUNN
20.05.1950 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3413 GNR:211 BNR:29

1962/990024-1/11 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
28.05.1962 GNR 1 BNR 26

1991/105928-1/11 SAMMENSLÅING
22.10.1991 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:0417 GNR:212 BNR:18

1992/10544-1/11 MÅLEBREV
14.08.1992 VEGGRUNN GNR 429 BNR 4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/897715-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
05.11.2008 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3413 GNR:211 BNR:231

2020/1202699-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:0417 GNR:211 BNR:82

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 3413-211/80
1952/100734-1/11 BESTEMMELSE OM VANNRETT
15.03.1952 RETTIGHETSHAVER: KNR:3413 GNR:211 BNR:82
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Opplysninger er hentet fra ikke-bekreftet versjon av grunnboksutskrift. Takstingeniøren er ikke kjent med innholdet av tinglyste forhold, og oppfordrer kjøper til å etterspørre og sette seg inn i innholdet av forhold som er tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers representant	09.09.2026	Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.09.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2026	Automatisk innhenting av eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	10.09.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

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.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Jønsbergvegen 53, 2344 ILSENG	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357293**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153006296**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **290,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **290,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
266,87

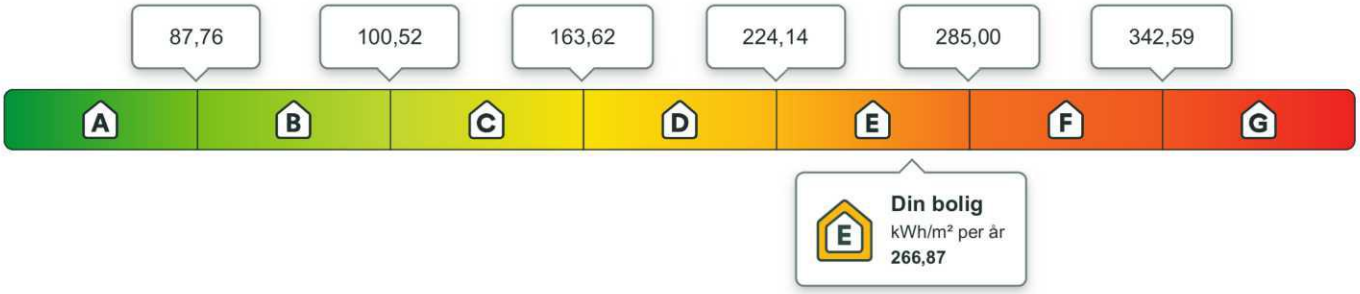
Jønsbergvegen 53, 2344 ILSENG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
102 527,22	**353,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Jønsbergvegen 53, 2344 ILSENG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Jønsbergvegen 53, 2344 ILSENG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hamar	Oppdragsnr.	320260095
Addresse	Jønsbergvegen 53		
Postnr.	2344	Sted	ILSENG
Selgers navn	Niman Sejdaj		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet nedet ble utført av faglært når det gjelder rør og el.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Resten av badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Almir Vranesi Hamar Rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dugnad ufaglært renoverte hele badet nede.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dugnad ufaglært la til varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg

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

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

Lagt til vann der jeg trengte.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

..

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Almir Vranesi Hamar Rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vinterhage selvlaget Inngangen opp til hovedinngang er laget selv, sprekk i betongvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Åpnet vindu og innredet alt selv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Diverse Melby Brødrene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Melby Brødrene

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Jeg vet ikke.

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

Beskrivelse:

Kjellerleilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Så å si alt på eiendommen er utført av ufaglært.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Selger har ikke bebodd boligen de siste to årene og har derfor begrenset faktisk kunnskap om boligens tilstand, herunder eventuelle forhold som har oppstått eller utviklet seg i denne perioden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *Niman Sejdaj*

Initialer selger:
N S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 82	**Kommune:**	3413	Stange
Adresse:				
Veiadresse:	Jønsbergvegen 53, gatenr 1029 2344 Ilseng	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 4	Sande Ilseng
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	3010501 1054	Romedal Ilseng

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Elvebakken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.05.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 444,2 kvm	**Skyld:**	0,14		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3413/211/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	02.09.2009	Berørt	0417/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2009	Berørt	3413/211/82	0,0
			Berørt	3413/211/231	0,0
			Berørt	3413/212/6	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.10.2008	Avgiver	3413/211/82	-412,9
	Matrikkelført:	31.10.2008	Berørt	3413/212/6	0,0
			Berørt	3413/429/4	0,0
			Mottaker	3413/211/231	412,9
Feilretting	Forretning:	31.10.2008	Berørt	3413/211/82	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2008	Berørt	3413/212/6	0,0
			Berørt	3413/429/4	0,0
Grensejustering	Forretning:	13.07.1992	Avgiver	3413/211/82	-640,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3413/429/4	640,0
Sammenslåing	Forretning:	22.10.1991	Avgiver	0417/212/18	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3413/211/82	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.05.1950	Avgiver	3413/211/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3413/211/82	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jønsbergvegen 53	Bolig	321,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	321,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	321,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	153006296			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			99,0		99,0				
H01	1		138,0		138,0				
H02			84,0		84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



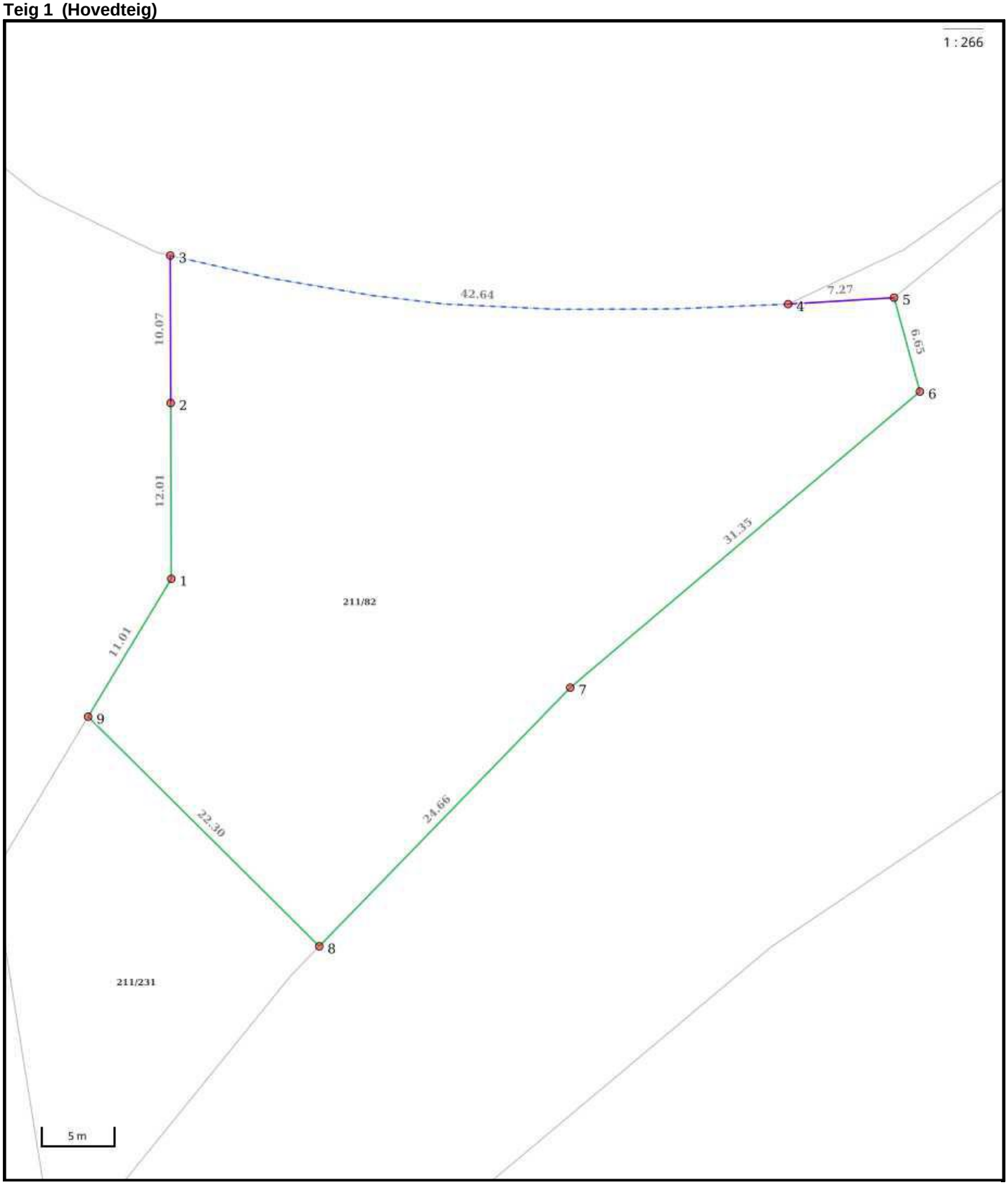
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 444,20m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 739 164,07	620 740,60	12,01m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 739 176,03	620 739,47	10,07m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 739 186,06	620 738,52	42,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Riksgrenserøys
4	6 739 186,62	620 780,97	7,27m	Digitalt stereoinstrument	165		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 739 187,72	620 788,16	6,65m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 739 181,49	620 790,50	31,35m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 739 159,15	620 768,50	24,66m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 739 139,98	620 752,99	22,30m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 739 154,17	620 735,79	11,01m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Jønsbergvegen 53

Nabolaget Ilseng - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	22 min 2 km
Ottestad ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 22 klasser	9 min 8.1 km
Stange ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 31 klasser	9 min 7.7 km
Jønsberg landbruksskole 219 elever, 6 klasser	2 min 2.2 km
Stange videregående skole 550 elever, 23 klasser	10 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hornekrysset Linje 672, 682, 683, 696	3 min 0.3 km
Ilseng stasjon Linje R60	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Ilseng barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.1 km
Kausvol gardsbarnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 4.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Ilseng. Innlandet	7 min
Rema 1000 Ottestad	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vikasenteret	11 min
Boots apotek Stange Bruk	8 min
Stange Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjørnholvegen ball-løkke	11 min
Breidablikk skole	22 min
FRES Fitness Stange	8 min
Spenst Ottestad	9 min

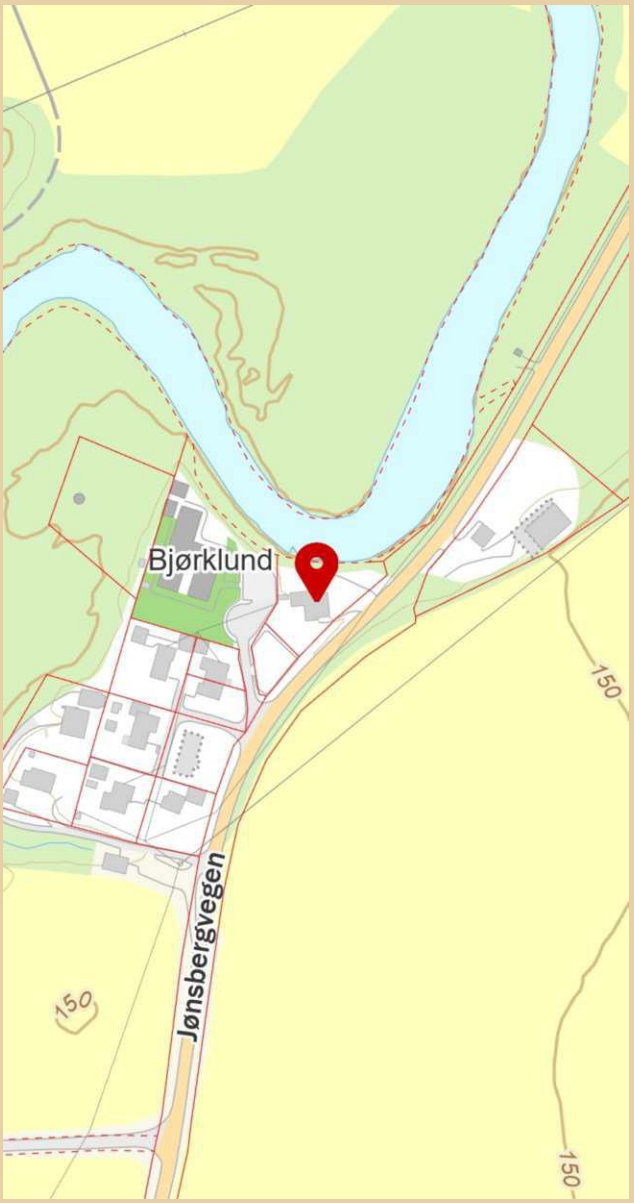
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Stange kommune

Kommuneplan
Arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023
Reviderte bestemmelser vedtatt 27.05.2026 (KS-sak 33/2026)

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER 4

Formål 4

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL 30

Jf. pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11 30

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER 34

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

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

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER 50

Jf. pbl. § 11-8 50

31. Sikringssoner 50

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder 51

33. Faresoner 52

34. Sone med særlige krav til infrastruktur 53

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

36. Sone for båndlegging 55

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer 56

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 58

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER

Formål

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

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

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

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

1. Virkeområder

§ 11-6

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

2. Krav om reguleringsplan

§ 11-9, nr. 1

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

3. Krav om områdeplaner

§ 11-9, nr.1

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

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

4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan

§ 11-10, nr. 1

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

Unntak fra dette:

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

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

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

Utbyggingsfase nr. 2: B1c Vikslia

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

Intensjonen med inndeling i utbyggingsfaser er å unngå flere uavsluttede byggeprosjekter samtidig. Innenfor dette kravet bør allikevel ikke utbyggingsfaser være til hinder for nye boliginitiativ. Utbygging av boliger i påfølgende utbyggingsfase kan ikke igangsettes før forrige utbyggingsfase i det vesentlige er bygd ut ved at 2/3 av boligene har fått byggetillatelse.

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

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

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

5.2 Reguleringsplaner angitt med hensynssone H910[4] , jf. pkt. 3857, skal gjelde i sin helhet og ha full rettsvirkning også ved motstrid til kommuneplanens arealdel hva angår arealformål og bestemmelser.

6. Innholdet i utbyggingsavtaler

§§ 17-2, 17-3 og 11-9, nr2

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

7. Krav til nærmere angitte løsninger

§ 11-9, nr. 3

7.1 Krav til løsninger for vann, avløp og overvann

7.1.1 Vannforsyning og avløp:

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

7.1.2 Overvann:

a) Overvann skal tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveger, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes ihht. retningslinje under.
b) Ved regulering og ved søknad om tiltak, må det sikres tilstrekkelige og egnede areal for lokal overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon som bidrar til fordrøyning, rensing og estetisk kvalitet. Se pkt. 9.6 om «blågrønne strukturer».
c) Kommunen kan påby og forby påslipp av overvann til kommunale løsninger. Påslipp av overvann til kommunale spillvannsledninger er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.

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

d) Forurenset overvann fra veg, trafikkareal eller andre forurensede flater kreves tilstrekkelig renset før slikt overvann føres inn i øvrig nett for bortledning av overvann eller ført til natur. Rent overvann tillates ikke sammenblandet med forurenset overvann.
e) Tiltak som medvirker til forurenset overvann, tillates ikke tatt i bruk før godkjent plan for håndtering av både rent og forurenset overvann foreligger.
f) Det tillates ikke igangsatt tiltak som kan medvirke til at tidligere tildekkede bekkeløp ikke lar seg gjenåpne helt eller delvis. Heller ikke tiltak som stenger eller endrer eksisterende åpne bekkeløp, eller tiltak nærmere offentlige ledninger enn 4 meter i horisontalplanet, er tillatt. Kommunen kan etter søknad, godkjenne tiltak som er i strid med bestemmelsen her.
g) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
h) Ved regulering, eller senest ved søknad om tiltak, skal det utføres en analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Det må dokumenteres at tiltaket ikke fører til endrede flomveier eller økt overvannsproblematikk, uten at dette er ivaretatt/ håndtert. Det må også kartlegges om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende overvannsstruktur, eks. eksisterende stikkrenner, og hvordan dette evt. er tenkt løst. Tiltaket må inkludere håndtering av evt. overvannproblematikk fra eksisterende overvannsstruktur, og/eller sørge for at problemer ikke forskyves, eller at det lager nye problemer i eksisterende overvannsstruktur.

Retningslinje:

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

7.2 Krav til universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

7.4 Krav vedrørende renovasjonshåndtering

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

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

7.5 Krav vedrørende annen infrastruktur

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

Retningslinje:

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

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

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

- *Vurdere tiltak eller alternative løsninger samt kostnader og begrunnelse for tiltakene.*

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

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

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

8.3 Definisjon av innlagt vann

Stange kommune definerer innlagt vann på følgende måte:

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

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

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

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

8.4 Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

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

8.5 Vilkår om avløp

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

8.6 Ikke tillatte avløpsløsninger

Følgende gråvannsløsninger tillates ikke:

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

8.7 Foretrukne renseløsninger

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

8.8 Kumlokk

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

9. Rekkefølgekrav ved tiltak

§ 11-9, nr. 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jernbaneeier skal frigi arealene før omdisponering er mulig.

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

10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting

§ 11-9, nr. 5

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Utnyttelse av boligmassen

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinje:

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

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

12. Byggegrenser

§ 11-9, nr. 5

12.1 Med mindre annet fremgår av plankart eller i reguleringsplan tillates ikke tiltak nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 innenfor en byggegrense på 20 m til hver side for vassdrag med årssikker vannføring. Unntatt fra forbudet er tiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel og tilrettelegging for friluftsliv. Andre unntak kan også godkjennes dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke medfører økt risiko for flom og erosjon.

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

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

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

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

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

a) Tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg

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

c) Tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksform.

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

e) Det ikke etableres nye bruksenheter

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

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

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

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

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

12.7 Byggegrenser mot private avløpsanlegg

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

13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer

§ 11-9, nr. 5, nr. 6 og nr. 8

13.1 Generelle krav til uteoppholdsarealer

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

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

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

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

Retningslinje:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer:

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

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

Rekreasjon- og friområder:

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

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

13.2 Generelle kvalitetskrav til lekeplasser

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Nærlekeplass

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

13.4 Nærmiljøpark

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

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

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

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

Tabell: Beskrivelse og krav til lekeplasser

		NÆRLEKEPLASS	**NÆRMILJØPARK**
1		Skal være i boligens umiddelbare nærhet, være utformet og utstyrt slik at alle aldersgrupper kan trives der. Arealkrav skal økes proporsjonalt med antall boenheter. Nærlekeplasser kan samlokaliseres for å ivareta behov for flere aldersgrupper, eller integreres i nærmiljøpark, der det ligger til rette for det og krav kan innfris. Hvordan kravene til nærlekeplasser og nærmiljøpark oppfylles, bør avveies i forhold til hverandre, slik at minimumskrav knyttet til de ulike aldersgrupper oppfylles best mulig.	Skal være et variert aktivitets- og rekreasjonsområde, skal stimulere til sosialt samspill og kunne være et attraktivt lokalt samlingssted. Skal som et minimum tilsvare en kvartalslekeplass med krav knyttet til aldersgruppen 6-12 år (jfr. rundskriv T-2/08 eller tilsvarende) med dekningsgrad, areal og utstyr. Nærmiljøpark kan med fordel lokaliseres i tilknytning til barnehage, skole eller idrettsanlegg, eller friluftsområde. Det bør stimuleres til medvirkning og samarbeid mellom ulike aktører. Nærmiljøparken tilpasses sin beliggenhet slik at det i sentrumsformål kan utformes på en annen måte enn i et ensartet boligområde. Allmenn park og lekeplass skal integreres i nærmiljøparken
2	**Alder**	Skal som et minimum dekke behovene for aldersgruppen 1-6 år	Skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, skal særlig dekke behov for aldersgruppe 6-12 år
3	**Minste areal**	250m^2	Minimum 1750 m^2, skal tilrettelegges spesielt for prioritert aldersgruppe 6-12 år.
4	**Dekningsgrad**	Krav utløses ved utbygging i nye eller etablerte	1000 boenheter pr rekreasjonsområde.

		utbyggingsområder for boliger. Det skal være maksimalt 100 boenheter tilknyttet pr nærlekeplass.	Ikke knyttet til antall boliger, men den må ligge i angitt avstand.
5	**Maksimal avstand fra bolig**	I hovedsak 50 m, men 100 m i luftlinje ved frisikt fra oppholdsrom i bolig til lekeplass.	500 m i luftlinje. Avstand til bolig kan økes ved trafikksikker atkomst, større areal og økt kvalitet.
6	**Plassering**	• Egnet for lek hele året • Lekeplass og atkomst skjermet for trafikk • Oversiktlig avstand fra aktuelle hus • Tørr, solrik tomt med mulighet for skygge • Skjermet mot vind og kaldluft	• Sikker atkomst • Sol og skygge • Variert topografi (både flatt og kupert)
7	**Aktivitet/ utforming**	• Allsidig lek for barn i aldersgruppen • Møteplass for familier • Tilstrekkelig fast dekke for barnevogn og rullestol • Sitteplasser	• Allsidig lek hele året, særlig med henblikk på aldersgruppe 6-12 år • Varierte aktiviteter for alle aldre • Rom/ soneinndeling • Varierte overflater/ dekker • Park - eller naturarealer Eksempler på aktiviteter: • Bygge/ huske/ klatre-aktiviteter • Ulik type ballspill • Aking (sommer og vinter) • Skilek/ skøyter • Trim og trening
8	**Eksempler på utstyr**. Listene er ikke utfyllende, apparater /utstyr skal være i	• Bord&benk, • Huske • Sandkasse • Sklie • Rollelek	• Bord&benker, avfallsbeholder • Ballbaner, evnt som kan islegges • Fast dekke til sykling ol • Husker

	tilstrekkelig antall og tilpasset alder og aktivitetsnivå.	• Naturelementer	• Klatrestativer • Sklier, akebakke • Trimløype med apparater • Bocciabane, bordtennis el.l Listen er ikke utfyllende, innhold og utstyr tilpasses lokale forhold og medvirkning, bør komplettere andre tilbud.
9	**Annet**	• Variert underlag • Godkjent fallunderlag for å redusere skader	• Godkjent plan utført av fagkyndig • Godkjent fallunderlag for å redusere skader • Tilpasset stedlige forhold • Komplettering av andre leke- /aktivitetsarenaer
10	**Opparbeidelse**	Privat	Privat helt eller delvis. Ved kommunal opparbeidelse kan det kreves anleggsbidrag eller innskudd fra privat utbygger og slik sikre krav til tilstrekkelige leke- og rekreasjonsarealer. Det vises til pkt. 13.7 vedr. muligheter for frikjøp.
11	**Drift/ vedlikehold**	Privat	Kommunen

13.5 Skoler og barnehager

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

Retningslinje: Utearealer for skoler og barnehager:

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

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

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

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

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

- *pauseareal for lek, sosial kontakt og rekreasjon,*

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

13.6 Sykehjem

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

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

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

13.8 Krav om utomhusplan uteoppholdsarealer

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

Utomhusplan skal vise følgende:

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

14. Parkering

§ 11-9, nr. 5 og 6

14.1 Parkering skal innpasses etter følgende norm:

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

Avvik fra bestemmelsene i 14.1 vil kreve særskilt begrunnelse.

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

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

14.3 I arealer som i arealplan eller senere reguleringsplaner legges ut til sentrumsformål, skal det legges til rette for parkering under bebyggelsen, fortrinnsvis under eksisterende terrengnivå. For å kunne innvilge unntak fra å tilrettelegge for parkering under bebyggelsen/terrengnivå, må parkeringsdekning løses ved frikjøp av parkeringsdekning jf. pkt. 14.4 og retningslinjen under.

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

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

14.6 Ved planlegging av blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det tilstrebes å etablere parkering helt eller delvis som fellesparkering.

Retningslinje:

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

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

15. Skilt og reklame

§ 11-9, nr. 5

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

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

15.3 Det tillates ikke:

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

b) frittstående skilt høyere enn 6 m,

c) blinkende skilt eller bevegelige skilt

Retningslinje:

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

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

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

16. Utomhusplan

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinjer til hva utomhusplan bør vise:

- *omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen,*

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

17. Støy og miljø

§ 11-9, nr. 6

17.1 Generelt

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

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

- Sentrumsformål i Stangebyen i henhold til Områdeplan for Stangebyen

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

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

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

17.4 For støyfølsomt bruksformål, gjelder følgende:

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

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

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

mot stille side, og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

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

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

Retningslinje:

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

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

18. Naturmiljø

§ 11-9, nr. 6

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

18.2 For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning

§ 11-9, nr. 6

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

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

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

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

19.5 Bebyggelse skal ha god tilpasning til terreng ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, tilgjengelighet, brukbarhet, energibehov, overvannshåndtering og trafikksikkerhet. Det tillates ikke utbygging av ny bebyggelse med grunnflate over 50 m^2 i terreng med helning 1:3 eller brattere. I terreng brattere enn 1:6 skal nye bygg etableres delvis i skjæring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinjer:

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

22. Bevaring av kulturmiljø – Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap
§ 11-9, nr. 7

22.1 Generelle bestemmelser for kulturmiljø

22.1.1 Punkt 22 gir bestemmelser for definerte bevaringsverdige kulturmiljøer, herunder enkeltstående bygninger og anlegg som inngår i eller utgjør et kulturmiljø. Kulturmiljø forstås i tråd med kulturminneloven § 2 som kulturminner og områder hvor disse inngår i en større sammenheng. Kulturmiljøbegrepet brukes her som et samlebegrep som omfatter kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Definerte kulturmiljøer er:
- Avsatte hensynssoner i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 35 og kommunedelplan for kulturmiljøer (planID 202501)
- Regulerte hensynssoner i reguleringsplaner
- Kulturmiljøer som er registrert med stor og svært stor verneverdi i registreringslista over kulturmiljøer i kulturmiljøplanen

Bestemmelsene i dette punktet kommer i tillegg til krav etter kulturminneloven. Tiltak som berører fredete eller automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer skal håndteres i tråd med kulturminnelovens bestemmelser.

Kommunedelplan for kulturmiljøer (planID 202501) er en tematisk plan med retningslinjer for hensynssonene H550-5-10 og H570-6-28. Kulturmiljøplanen fungerer som kunnskapsgrunnlag for forvaltningen av kulturmiljøer i kommunen.

22.1.2 Ved søknad om tiltak innenfor definerte kulturmiljøer skal det dokumenteres hvilke konsekvenser tiltaket kan ha for kulturmiljøets verneverdier. Omfang og detaljeringsgrad av dokumentasjonen skal stå i forhold til tiltakets art, omfang og mulige konsekvenser for verneverdiene.

Der tiltaket kan medføre endring av eller risiko for reduksjon av verneverdiene, kan kommunen kreve at det utarbeides kulturmiljøfaglig vurdering, herunder antikvarisk dokumentasjon, utført av fagperson med relevant kompetanse.

Dersom tiltaket kan berøre fredete eller automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer etter kulturminneloven, skal det foreligge dokumentasjon fra antikvarisk myndighet som viser at tiltaket er avklart i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

22.1.3 Ved søknad om planering, graving eller fylling i eller i tilknytning til kulturmiljø skal det vurderes hvordan terrengendringene vil påvirke kulturmiljøets verneverdi. Terrengendringer som medfører reduksjon av verneverdiene tillates ikke.

22.1.4 Bygg og anlegg innenfor definerte kulturmiljøer skal som hovedregel ikke rives. Riving må omsøkes.

Ved søknad om rivning eller fjerning av bygg og anlegg innenfor kulturmiljø kan kommunen kreve antikvarisk dokumentasjon utført av fagperson med relevant kompetanse. Dokumentasjonens omfang og detaljeringsgrad skal tilpasses verneverdienes nivå.

22.1.5 Tekniske anlegg og installasjoner som antenner, kabler, koblingsbokser, varmepumper og lignende, skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til plassering, volum og farge. Plassering skal harmonere med og underordne seg kulturmiljøet.

22.2 Kulturlandskap Hensynssone H550

22.2.1 Tiltak i kulturlandskapet skal utformes slik at de ikke reduserer verneverdiene knyttet til kultur- og naturmiljøet, eller samspillet mellom disse.

22.2.2 Tiltak som ikke er i strid med verneverdiene kan tillates. Verneverdier og sonespesifikke føringer angis i retningslinjer i kommuneplanens arealdel kapittel 35, kommunedelplan for kulturmiljøer eller i reguleringsplan.

22.2.3 Nybygg og anlegg skal plasseres og utformes slik at størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., tilpasser seg og underordner seg landskapet og natur- og kulturmiljøet.

22.3 Kulturmiljø og kulturminner

22.3.1 Ved tiltak på bygg og anlegg innenfor kulturmiljøer skal konsekvensene for kulturmiljøets verneverdi vurderes. Kommunen kan kreve at vurderingen utføres av fagkyndig med relevant kompetanse.

Kommunen kan stille krav til at byggverkets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utførelse, dersom dette er nødvendig for å bevare verneverdien.

Påbygg og tilbygg kan tillates dersom de ikke medfører reduksjon av verneverdien. Slike tiltak skal underordnes eksisterende bygg med hensyn til plassering, utforming, størrelse samt material- og fargebruk.

22.3.2 Nye tiltak som berører verneverdig bebyggelse, kan godkjennes dersom områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming når det gjelder størrelse, form, materialer, detaljering og farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra eksisterende verneverdig struktur og bebyggelse i området.

Retningslinjer:

- *Nye tiltak tilgrensende kulturmiljøinteresser skal plasseres og utformet slik at viktige elementer i eksisterende gate-, byroms-, og bebyggelsesstruktur videreføres.*
- *Faste kulturminner som gamle veger, bruer, alleer og steingjerder med mer, skal så langt det er mulig ikke bygges ned eller fjernes, men bevares som historiefortellende og miljøskapende elementer for ettertiden.*

23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner

§ 11-9, nr. 8

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

23.2 I reguleringsplaner skal det sikres god atkomst og tilgjengelighet for gående mellom ulike målpunkter, jf. pkt. 19.10. Det skal legges til rette for stier, smett og grøntstruktur der kommunen ser det er behov. Kommunen kan kreve at det reguleres et større område for å sikre tilgang til grøntstruktur og friområder.

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

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

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

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

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

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

23.9 Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan flomveier er løst. Eksisterende overvannshåndtering skal identifiseres og inkluderes, og nye tiltak må tilpasses disse, eller omfatte eksisterende løsninger i det nye tiltaket.

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

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

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

23.13 Trafikksikkerhet skal i nødvendig grad utredes.

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

23.15 Ved regulering skal det gjøres en vurdering av om det finnes flere kulturmiljøer innenfor planområdet, og i et influensområde utenfor planområdet, enn det som er identifisert. Det skal gjøres en vurdering av konsekvenser for kulturmiljøer innenfor og i influensområdet, både enkeltobjekter og sammenhengen mellom disse. Som hovedregel skal identifiserte kulturmiljøer bevares. Planlagte tiltak skal utformes slik at verneverdien ikke reduseres. Kommunen kan kreve at vurdering av verneverdi og konsekvenser for disse skal vurderes av fagperson med relevant kompetanse.

Retningslinje:

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

- *Hvilke områdestrukturer (for eksempel bebyggelse, tomteinndeling, veg, parkering og grønnstruktur) det kan bygges videre på og hvilke som kan videreutvikles.*
- *Hvordan ny bebyggelse kan bidra til orden og helhet, både ved fortetting og i nye områder.*
- *Hvordan bebyggelsen best mulig kan tilpasses terrenget.*
- *Hvordan siktlinjer skal ivaretas.*

- *Om det er automatiske fredede eller vedtaksfredede kulturminner, annen kulturhistorisk bevaringsverdig bebyggelse, bevaringsverdige hager eller andre bevaringsverdige kulturminner i området, og hvorvidt kan inngå som en ressurs i omgivelsene.*
- *Om det er etablerte og offentlige brukte lekeområder, grøntområder, stier eller adkomstveger til grøntområder, hvordan lekeplassdekning og adgang til friområder er i området, videre om skoler, barnehager, matbutikker og andre servicefunksjoner, samt hvordan slike kan benyttes.*
- *Om det er spesielle naturområder som kan ha betydning for biologisk mangfold.*
- *Om lukkede bekkeløp kan gjenåpnes, samt vurderinger knyttet til fremføring av overvann frem til resipient.*
- *Om nødvendig kartlegge grunnvannsnivå og vurdere avbøtende tiltak for å sikre at grunnvannsnivå ikke blir senket eller dokumentere avbøtende tiltak for å motvirke negative virkninger ved endring av grunnvannsnivå.*
- *Behov for transport og deponering av forurensede masser.*
- *Plassering for avfallshåndtering, fortrinnsvis med fellesløsninger for området.*
- *Overvannshåndtering, med skissert løsning.*
- *Kartlegging av eksisterende stikkrenner slik at bebyggelse ikke kommer i konflikt med disse, som vil føre til at bebyggelsen/arealet blir utsatt for overvannsproblemer som følge av de eksisterende stikkrenner/ flomveier.*

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

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

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

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL

Jf. pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11

24. Bebyggelse og anlegg

§ 11-7, nr. 1

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

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

25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

§§ 11-7, nr. 5 og 11-11

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

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

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

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

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

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

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

- parsellen ikke utgjør noen vesentlig utvidelse av mottakereiendommens areal,

- parsellen ikke tas i bruk som en selvstendig bruksenhet og
- landbruksmyndigheten har gitt samtykke etter jord-/skoglov.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

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

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

27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig

§§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11. nr. 2

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

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

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

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER

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

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

28.1 Hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig BA1-BA9

1. BA1	Området er omfattet av en reguleringsplan
2. BA2	Området er omfattet av en reguleringsplan
3. BA3 – Ilseng	a) Innenfor området tillates bebyggelse for sentrumsformål, slik som tjenesteyting, forretning/kontor og boliger.
4. BA4a, BA4b, BA4c og BA4d – Tangen	a) Arealene er område for fremtidig nedlagt jernbane. (se rekkefølgekrav pkt. 9.10) b) Arealene kan nyttes til samferdselsformål, som turveg eller gang-/sykkelveg, eller annen allmennyttige formål, herunder også sentrumsformål. c) For disse arealene gjelder avtale mellom Jernbaneverket og Stange kommune (vedlegg 4)
5. BA6 – Esso-tomta	a) Området kan nyttes til bolig og dagligvareforretning. Før tiltak tillates, skal det utarbeides en reguleringsplan for området. b) Forretning tillates på maks 500 m^2. Parkeringsareal skal være i tilpasset dette. Ulike installasjoner og funksjoner knyttet til forretning skal være innendørs av hensyn til støy, lukt og visuelle virkninger for omgivelsene. c) Reguleringsplanen må vise omkringliggende grøntstruktur, og sikre forbindelseslinjer til viktige målpunkter som Mjøsstranda, turstier og jernbaneundergang.
6. BA7 – Gubberud	a) Området er omfattet av hensynssone H820[12]_1, med den hensikt at det etter omforming hovedsakelig skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, grøntstruktur og infrastruktur. Se bestemmelse til hensynssonen i pkt. 37.4. b) Lovlig gitt bruk kan fortsette. Omformingsprosessen skal avklare forhold rundt videre næringsvirksomhet.

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

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

28.2 Boligbebyggelse fremtidig B1-B10

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

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

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

28.3 Sentrumsformål fremtidig BS1-BS2

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

28.4 Offentlig og privat tjenesteyting fremtidig BOP1

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

28.5 Fritids- og turistformål fremtidig BFT1-BFT3

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

28.6 Næringsbebyggelse fremtidig BN1-BN6

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

	e) Området er definert som et C-område, etter ABC-prinsippet. Etablering av virksomheter skal være i tråd med generelle bestemmelser, pkt. 10 «Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting». f) Områdene forutsettes å utviklet ved bruk av utbyggingsavtaler. Forslag til utbyggingsavtale må legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart av reguleringsplan.
2. BN4 – Sørli	a) I området tillates etablert næring. Området er definert som et C-område etter ABC-prinsippet. b) Det er krav til reguleringsplan for området. I forbindelse med regulering skal det vurderes behov for utvidelse av vegetasjonsbeltet (G13) inn i næringsarealet. Andre sentrale tema som skal utredes nærmere i reguleringsplan er støybelastning mot omgivelsene og overvannshåndtering/flom.
3. BN6 – Gubberud	a) Innenfor området tillates næringsvirksomhet slik denne drives i dag uten ytterligere krav til reguleringsplan. Endring i virksomhet som gir økt negativ miljøbelastning tillates ikke. b) Tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven §20-5 tillates gjennomført uten ytterligere krav om reguleringsplan. c)Tiltak som medfører økt arealutnyttelse, kan utløse krav om reguleringsplan.

28.7 Idrettsanlegg fremtidig I1-I3

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

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

28.8 Fritidsbebyggelse fremtidig FB1-FB2

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

28.9 Andre typer bebyggelse og anlegg fremtidig SBA1-4

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

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

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

29.1 Samferdselsanlegg fremtidig og nåværende – generelt

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

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

29.2 Jernbaneanlegg, parkering og snuplasser for buss

1. Areal liggende på områder for dagens jernbanetrasé mellom Espa og Sørli.	a) For areal liggende på dagens jernbanetrasé mellom Espa og Tangen, gjelder avtale mellom Bane NOR (tidligere Jernbaneverket) og Stange kommune, (vedlegg 4), om etterbruk av nedlagt jernbane, legges til grunn.
3. SB1 - IC – dobbeltspor jernbane Sørli- Åkersvika	a) Areal viser trasé for nytt dobbeltspor jernbane fra Sørli til Åkersvika. b) Område som inngår i areal for planlegging av fremtidig dobbeltspor bane Sørli-Åkersvika er påført hensynssone for båndlegging for fremtidig regulering, H710_1 (se pkt. 36.1.2). c) Det må sikres avtale om frigivelse og eventuelle vilkår for etterbruk av dagens jernbane på strekninger som ikke er omfattet av avtale eller regulering. Rekkefølgekrav pkt. 9.10 gjelder.
3. SA1 – Basterudvegen	a) Areal skal nyttes som snuplass for buss.
4. SA2 – Gubberudvegen	a) Areal skal nyttes som snuplass for buss.
5. P1	Området tillates benyttet til parkering. Nødvendig bearbeiding av terreng for å tilrettelegge for parkering er tillatt uten ytterligere regulering.

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

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

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

	b) G10 skal sikres i reguleringsplaner og andre utbyggingstiltak. Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert. c) Tiltak som er til hinder for gående og/eller syklende, eller for allmennhetens bruk, er ikke tillatt. d) Dersom utbygging er til hinder for fremtidig grøntstruktur, skal tiltakshaver sørge for at en fullverdig erstatning reguleres og/eller etableres.
9. G11 – Vallset, Gata	a) Området skal nyttes som park, uteoppholdsareal mv. og skal være allment tilgjengelig. b) Området tillates opparbeidet i tråd med bestemmelsene her uten reguleringsplan. Det kreves imidlertid en landskaps- og vegetasjonsplan utarbeidet av en fagkyndig, som skal godkjennes av kommunen. c) Det skal legges vekt på trafikksikker og universelt utformet adkomst.
10. G12a, G12b, G13 og G14 – Kolostuen/Sørli	a) Grønnstrukturene skal fungere som et vegetasjonsbelte og bufferområde. G12a og G12b har ingen rettsvirkning før arealbruk knyttet til BN1, BN2 og BN3 er avgjort av departementet.
11. G15 – Frang	a) Området tillates tilrettelagt for allmenn ferdsel, som tursti, badestrand, bålplass o.l. b) Det tillates mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv i tråd med bestemmelser for 100 metersbeltet langs Mjøsa. c) Reguleringsplan for område FB2 må avklare og i nødvendig grad sikre eventuelle kulturmiljø og kulturminner også i området for grøntstruktur.
12. G16 og G17 – Tangen	a) Arealer er i dag eksisterende jernbane, og skal etableres som grønnstrukturer når den legges ned. Rekkefølgekrav jf. pkt. 9.10 gjelder. Se vedlegg 4.
13. G18 – Mjøstråkk, Tangen-Espa	a) Arealer er i dag eksisterende jernbane. Arealene skal opparbeides som gang- og sykkelveg som del av «Mjøstråkk» når eksisterende bane legges ned. Rekkefølgekrav jf. pkt. 9.10 gjelder. Se vedlegg 4.

14. G19 og G20 – Sandvika	a) Områdene skal sikre allmenhetens tilgang og bruk av strandsonen til Mjøsa, for rekreasjon og ferdsel. b) Området kan reguleres for å sikre bruk som nevnt i a). c) Tiltak i strid med bruk som gitt i a) er ikke tillatt. d) Kommunen kan pålegge tiltakshaver å regulere et større område for å sikre at viktig grøntstruktur blir sikret og etablert.
15. G21 – Telthuset, Stangebyen	a) Området står i tilknytning til kulturminnet Telthuset og skal være en allment tilgjengelig park og lekeareal. Det skal legges til rette for varierte aktiviteter og det skal være en sosial møteplass på tvers av ulike aldersgrupper. Dette under forutsetning av at kulturminnet ikke forringes. b) For tiltak er det krav om høy standard og god kvalitet på materialer, slik at hensynet til kulturminnets uttrykk og arkitektur ivaretas. c) Det vises til retningslinjer i pkt. 35 gitt til hensynssone H570.
16. G23 – Ilseng	a) Området skal benyttes til nærturområde for Ilseng, samt friluftsområde for allmenheten. b) Den eksisterende stien som går igjennom området tillates ikke bygget ned.
17. G24 – Ilseng	a) Området skal benyttes til friluftslivs- og nærturområde for allmennheten. b) Området tillates opparbeidet parkmessig og tilrettelagt for varierte aktiviteter til lek og rekreasjon. c) Det tillates etablert 5 parkeringsplasser på terreng med størrelse 3x6 meter, i tilknytning til teknisk hus/ trafo. d) Det kreves ikke reguleringsplan for tiltak som nevnt i b) og c). Det kreves imidlertid en landskaps- og vegetasjonsplan utarbeidet av fagkyndig, og som skal godkjennes av kommunen.
18. G25 – Hobergskogen	a) Området er allment tilgjengelig og skal i hovedsak bevares som et viktig nærturområde og friluftsområde for Bekkelaget og Ottestad. b) Innenfor området kan det, dersom en reguleringsplan åpner opp for det, etableres et rulleskianlegg. Vilkår: • Det tillates ikke etablert rulleskianlegg dersom dette fører til at områdets kvalitet som nærturområde og friluftsområde blir vesentlig tilsidesatt.

	• Areal til rulleskianlegg kan ikke gå utover maksimalt 25% av totalt areal av G25. • I reguleringsplan skal følgende temaer særlig belyses og utredes: ▪ forhold til øvrig rekreasjon, stinett og friluftsliv ▪ felles bruk av andre arealer som asfalterte flater ved skoler og barnehage ▪ utforming og omfang av anlegget ▪ eventuelle avbøtende tiltak

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

30.1 Landbruk fremtidig L1-L6

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

30.2 Spredt næringsområde fremtidig LSN1

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

30.3 Spredt boligbebyggelse, fremtidig LSB2 og LSB4

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

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

30.4 Spredt boligbebyggelse, nåværende LSB3

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER

Jf. pbl. § 11-8

31. Sikringssoner

§ 11-8, tredje ledd, a)

H190 1 - forekomster av grus og pukk.

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

H190_2 - viktig infrastruktur i grunnen.

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

H190_3 – sikringssone høydebasseng

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

H120 sikringssone for drikkevannskilder

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

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

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder

§ 11-8, tredje ledd, a)

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

I kapittel 1, punkt 17 er det gitt flere bestemmelser og retningslinjer til håndtering av støyforhold. Stille områder er angitt som hensynsoner i plankartet. Bestemmelser om stille område og avvikssoner i pkt. 17 gjelder.

H210 – rød støysone

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

H220 – gul støysone

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

H230 – grønne/stille områder:

Sikringssone H230 omfatter områder med særlige krav til støygrenser til grønne/stille områder jf. bestemmelsen pkt. 17.5 som gjelder for områder med slik hensynssone.

33. Faresoner

§§ 1-8, tredje ledd, a)

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

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

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

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

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

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

H360 – Faresone for skytebane

Er lagt over alle skytebaner.

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

H370 – Faresone for høyspenningsanlegg

Hensynssonene er vist for sentralnettet (300 kV) og regionalnettet (66 kV). Bestemmelsene og retningslinjene er ikke begrenset til kraftlinjer vist på kart over faresoner, men gjelder for alle kraftlinjer i bakken og i luft der slike finnes. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor eller nær viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt

overstiger 0,4 µT (mikrotesla), skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 0,4 µT (mikrotesla). Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

34. Sone med særlige krav til infrastruktur
§§ 11-8, tredje ledd, b)

34.1 H410_1 – Hobergjordet

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

34.2 H410_2 – Gillundstranda

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

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

35. Sone med særlige hensyn friluftsliv, landskap, naturmiljø og kulturmiljø
§ 11-8, tredje ledd, c)

H530 – Særlige hensyn til friluftsliv

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

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

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

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

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

på en best mulig måte. Bygge- og vedlikeholdsplaner bør ta høyde for endra klima, slik at kulturminnene sikres best mulig.

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

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

H560 – Særlige hensyn til bevaring naturmiljø

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

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

H560-2 – Kattskjæret

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

H560-3 – Særlige hensyn til bevaring av myr

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

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

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

H570 – Særlige hensyn til bevaring kulturmiljø

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

I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning bør unngås.

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

36. Sone for båndlegging

§ 11-8, tredje ledd, d)

36.1 H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

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

36.2 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

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

36.2.2 Vedtaksfredete kulturminner og listeførte kirker

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

36.3 H740 – Båndlegging etter annet lovverk

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

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

37.1 H810_1 – Navneberget, Roa, Kløvstad og Ljøstad

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

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

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

37.2 H810_3 – Brattvollsberget, Romedal

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

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

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

37.3 H810_4 – Claus Bendekes veg med tilgrensende boligområder

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

37.4 H820_1, Gubberud

37.4.1 På området angitt med hensynssone H820_1 kreves det utarbeidet områdeplan for videre utbygging og i nødvendig grad omforming av eksisterende bebyggelse innenfor området. Intensjonen er økt andel boligbebyggelse, avklaring av næringsvirksomhet, bedret grøntstruktur og bedre trafikale forhold.

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

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

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

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

37.5 H820_2 –Gammelvegen 39 (nåværende Andrå Dekk) Ilseng

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

38. Sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde – H910

§ 11-8, tredje ledd, f)

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

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3

39.1 LNF-område ved Barbumyra, Lisetra #BO1

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

39.2 Bestemmelsesområde #BO2 – eiendommen 16/256

I området tillates kun utnyttet til boligformål jf. reguleringsplan.

39.3 Bestemmelsesområde #B03 – Tøstilia

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

DEFINISJONER OG BEGREPSBRUK

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

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

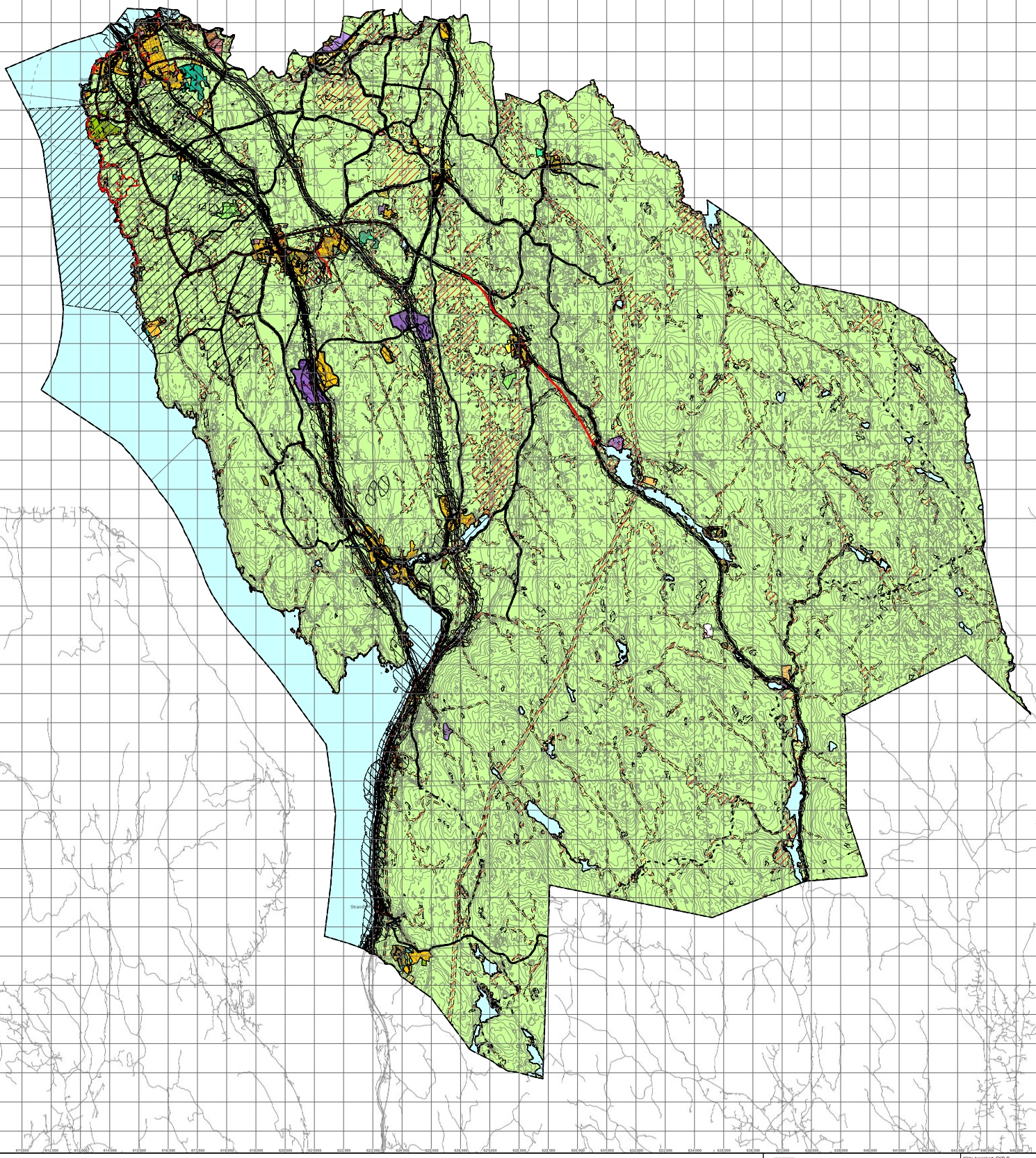
VEDLEGG

Vedlegg 1 – Stange kommunes estetiske retningslinjer

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

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

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



BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bebyggelse og anlegg, N
- Bebyggelse og anlegg, F
- Boligbebyggelse, N
- Boligbebyggelse, F
- Fritidsbebyggelse, N
- Fritidsbebyggelse, F
- Sentrumsformål, F
- Offentlig eller privat tjenesteyting, N
- Offentlig eller privat tjenesteyting, F
- Fritids- og turistformål, F
- Næringsbebyggelse, N
- Næringsbebyggelse, F
- Idrettsanlegg, N
- Idrettsanlegg, F
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, N
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, F

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, N
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, F
- Bane, N
- Bane, F
- Kollektivnett, F
- Trase for teknisk infrastruktur, N

GRØNNSTRUKTUR

- Blågrønnstruktur, N
- Blågrønnstruktur, F

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, N
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, F
- Spredt boligbebyggelse, F
- Spredt fritidsbebyggelse, N
- Spredt næringsbebyggelse, F

N = Nåværende, F = Framtidig

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE3

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, N
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, N

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

- H120 Område for grunnvannsforsyning
- H190 Andre sikringssoner
- H210 Rød støysone
- H220 Gul støysone
- H230 Stille områder (grønn sone)
- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H360 Skytebane
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H530 Hensyn friluftsliv
- H550 Hensyn landskap
- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H810 Krav om felles planlegging
- H820 Krav om fortetting, omforming og fornyelse og bruk av særskilte gjennomføringsvirkemidler
- H910 Gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret
- Bestemmelsesområde
- Kommune(del)plangrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Samleveg F
- Hovedveg N
- Hovedveg F
- Gangveg N
- Gangveg F
- Gang- sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg F
- Adkomstveg F
- Ledning punkt
- Ledning linje
- Bygg, anlegg punkt
- Bygg-, anlegg linje
- Bygg-, anlegg flate
- Bygg linje
- Byggflate
- Vegsperring
- Gang-/sykkelvegnett
- Vegnett
- Traktorveg, sti
- Alle banerelaterte linjer
- 5-meterskurver
- 1-meterskurve
- Veg-, trafikkpunkt
- Veg linje
- Vegflate
- Lufthavn linje
- Rullebane, landingsplass
- Vann linje
- Vannflate

Stange kommune

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - vedtatt 18.10.2023

Revidert plankart vedtatt 27.05.2026

Kilde basiskart: FKB-B
Dato basiskart: 05.06.2026

Koordinatsystem: ETRS89 UTM32
Vertikalt datum: NN2000

Ekvidistanse: 1 meter

Målestokk: 1:45 000 (A0)

0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 3 000 3 500 m

Revisjon	Dato	Saksnr.	Sign.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Sign.
Planoppstart kunngjort	20.12.2024		IS
1. gangs behandling i planutvalget	12.12.2025	28/2025	
1. gangs behandling i kommunestyret	19.12.2025	96/2025	
Høring og offentlig ettersyn	15.01.2026-01.03.2026		
Kommunestyrets vedtak	27.05.2026	33/2026	
Planvedtak kunngjort	05.06.2026		

Forslagsstiller: Stange kommune

Utarbeidet av: Stange kommune

Tegner: JKR

Kontroll: JRR

Saksbehandler: JRR

Tegn. dato: 05.06.2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jønsbergvegen 53, 2344 Ilseng
Gnr. 211, Bnr. 82, Stange kommune.

Oppdragsnummer:
320260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Hamar

Saksbehandler: Arbresh Vitija

Telefon / Mobil: 24 02 22 77 / 992 52 301

E-post: arbresh.vitija@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
