

Solørvegen 353, 2270 FLISA



PROPR.NO

Selger

Stasys Damasevicius
40631454

Prisantydning

1 250 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 3418 Gnr. 92 Bnr. 14

Flott og lys 4-roms enebolig med hage og terrasse

PRISANTYDNING

kr 1 250 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 6 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)

165kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)

39kvm

ANTALL SOVEROM

3

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

2 252kvm

EIET TOMT

Ja

BYGGEÅR

1952



Terrase-Inngang .



Fasade.



Fasade - Innkjøring.



Stue.



Stue.



Stue.



Stue.



Kjøkken.



Kjøkken.



Søverom - 2 etg .



Søverom - 2 etg .



Søverom - 2 etg .

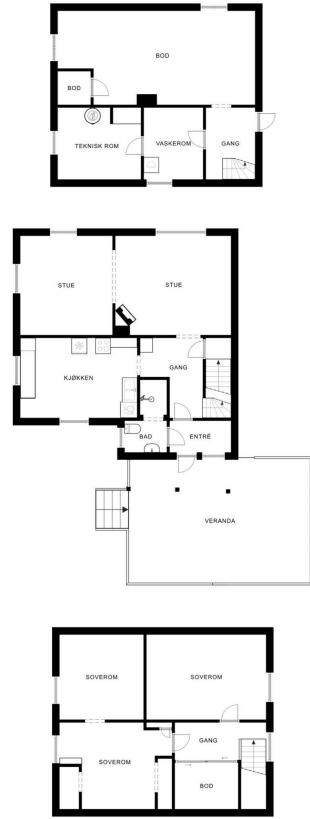


Søverom - 2 etg .

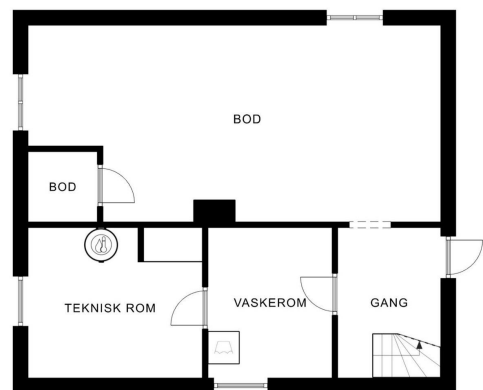


Bad .

Plan.



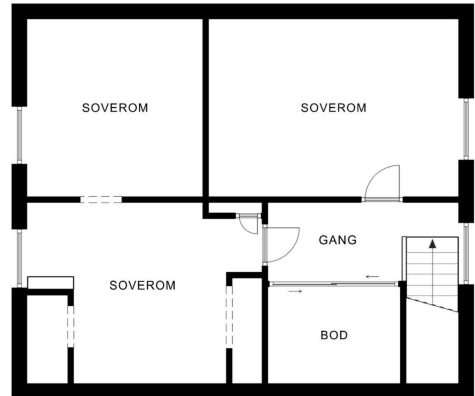
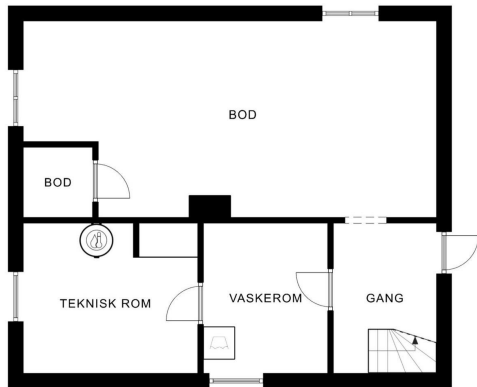
Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plan U1.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

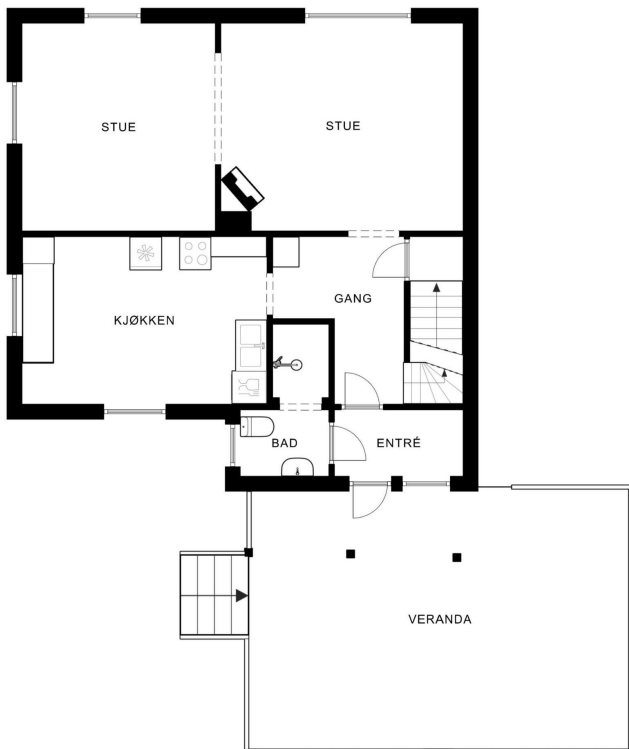
EFXIT

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plan U1.

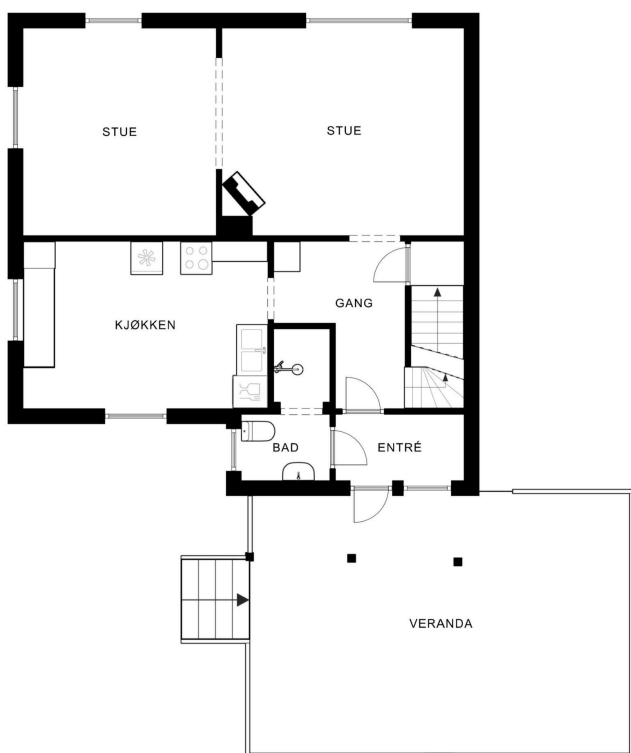
Plan 2 etg .



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plan 1 etg .



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plan 1 etg .

Om boligen

Innholdsrik enebolig over tre plan - flotte muligheter i rolige omgivelser

Innholdsrik enebolig beliggende i landlige og rolige omgivelser i Åsnes kommune. Boligen går over tre plan og byr på romslige arealer, god planløsning og et solid utgangspunkt for videre tilpasning etter egne ønsker.

Boligen inneholder kjeller, 1. etasje og 2. etasje. 1. etasje består av entré, stue, kjøkken og bad. I 2. etasje finner man gang og tre soverom. Kjelleren gir gode lagrings- og bruksarealer.

Det er utført flere oppgraderinger i senere år, herunder etterisolering av yttervegger, grunnmur og loft, samt oppgradering av sikringsskap og installasjon av elbillader. Eiendommen fremstår som romslig og funksjonell, med fleksible løsninger som gir gode muligheter for å skape et personlig hjem.

Eiendommen ligger på en tomt med landlig preg og fine utearealer rundt boligen. Her bor man tilbaketrukket og rolig, med god plass både inne og ute.

Dette er en spennende eiendom med mange muligheter - et godt valg for deg som ønsker en romslig enebolig i rolige omgivelser.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område langs RV2 øst for Flisa i Åsnes kommune. Ca 2 km til Flisa sentrum hvor du finner skoler og de fleste fasiliteter som kjøpesenter, bank, apotek og hyggelige forretninger. For den treningsglade finner du også treningssenter og idrettsanlegg på Flisa. Støy fra veg må påregnes.

Annet

Visning

Visninger gjennomføres fredag, lørdag og søndag.

Tidspunkt avtales etter nærmere avtale.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
31 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

48 240 kr (Omkostninger totalt)

1 298 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller





fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.



Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Solørvegen 353, 2270 FLISA
 ÅSNES kommune
 # gnr. 92, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 21034-1419

Referansenummer: Z12565

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekkning av sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.
Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med malte fasadeplater av fibersement.
Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første- og andre etasje, og det er malte trevinduer med enkle glass i kjeller.
Det er en malt hovedytterdør og en enkel labankdør til kjeller i utvendig kjellernedgang.
Boligen har en nord-østvendt delvis overbygget treterrasse som også utgjør inngangspartiet, og det er en tretrapp på fem trinn til treterrassen.
Det er en utvendig kjellernedgang med støpt vange og støpt trapp. Nedgangen er delvis overbygget av en støpt plate.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminatgulv og parkettgulv, vegger er kledd med tapetserte plater, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.
Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og etasjeskille av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.
Det er en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet pelletsovn i stue i første etasje.
Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og vegger av betong, men kjellerstue er enkelt innredet med teppegulv på spongulv og tilfarere, og påforede vegger kledd med trepanel.
Boligen har en malt tretrapp i vinkel til andre etasje og en enkel tretrapp til kjeller.
Det er malte slette dører, og malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på selve gulvet, flislagt gulv i nedsenket dusjnische, baderomsplater på vegger og trepanel i himling.
Det har servant med underskap og høyskap, toalett, veggmontert varmeovn over dør, veggmontert dusjbatteri, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning på tre vegger med slette fronter, heltre benkeplate og rustfri servantbenk. Det er overskap over innredning, og flislagt felt på en vegg. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøleskap i rommet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberrør og avløpsrør av støpejern.
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.
Boligen har støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller.
Det er en trykktank i bodrom i kjeller for borehullspumpen.
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i bodrom i kjeller.
Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater

plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong med fuktsperre på grunnmur og tilbakefylling med stedlige masser.
Eiendommen har en tilnærmet flat tomt rundt boligen, men den skråner bratt mot nord-vest.
Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast, og privat avløp med to-kamret slamavskiller av betong med avløpsledning av støpejern.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

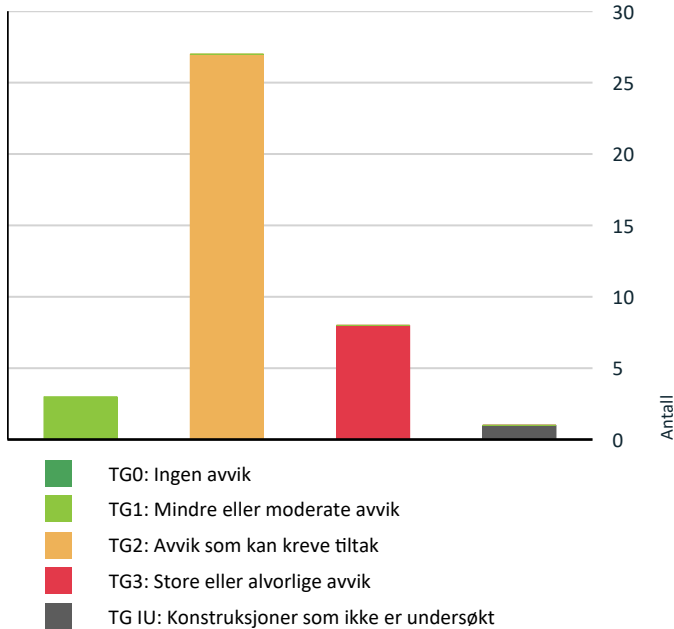
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

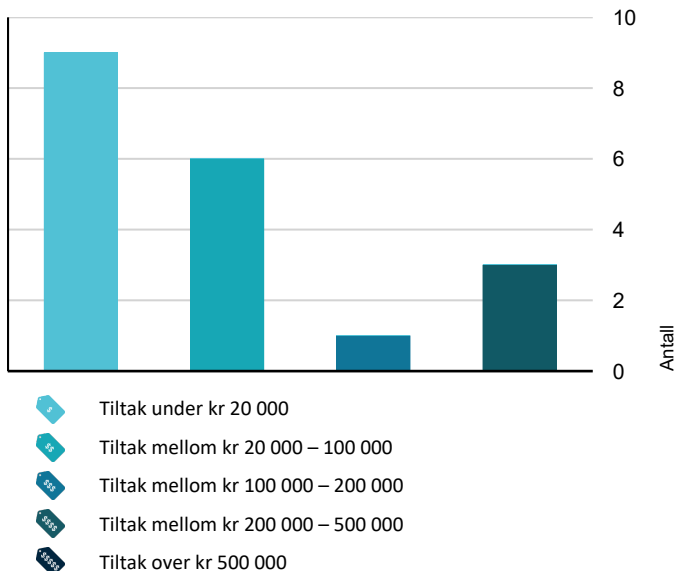
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har aldri bodd på eiendommen, men han har leid ut denne. Han har utført arbeider som egeninnsats, så han har kjennskap til disse bygningsdelene. Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Eldre bolig bygget etter tidligere byggeforskrifter, men grunnmur er nylig utvendig isolert med 100 mm isolasjon, yttervegger er nylig isolert med 100 mm isolasjon, og skråtak er nylig isolert med 100 mm isolasjon i tillegg til opprinnelig flisisolasjon på flathimling.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

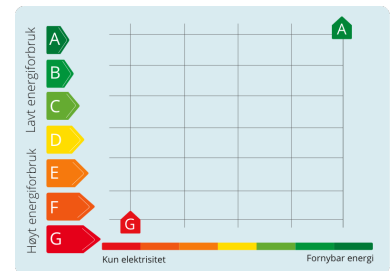
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Standard

Noe enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering, selv om fasaden er ny

Tilbygg / modernisering

2021	Etterisolert yttervegger og kledd med fasadeplater
2021	Etterisolert grunnmur og pusset over terreng
2021	Etterisolert loft
2021	Ny innmat i sikringsskap og ny inntakskabel
2021	Installert el-billader
2025	Lagt laminatgulv på kjøkken

UTVENDIG

TE 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av sort betongtakstein, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertak.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosedannelse mot nord.

Det er påvist skjevheter i nederste steinrad mot sør. Dette kan skyldes monteringsfeil eller råteskader i lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mosedannelse bør fjernes ved vedlikehold.

Årsak til skjevhet må undersøkes.

Tilstandsrapport



Skjevheter i nederste steinrekke



Mosedannelse

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier. Nedløpsrør ble skiftet ut i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.



Mangelfull bortledning av takvann.

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med malte fasadeplater av fibersement. Fasadeplatene er ubrennbare og vedlikeholdslette.

Det er opplyst at vegger er isolert med 100 mm glavaisolasjon, vindtettet med rullprodukt og lektet ut for kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Benyttet vindsperre er kun godkjent for tette fasadekledninger som ikke slipper gjennom UV-stråling.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

For å tilfredsstille vindsperreleverandørens monteringsanvisning må enten kledning erstattes med en tett type, eller så må kledning de- og monteres for å montere vindsperre godkjent for fasadekledning med åpne fuger eller spalter.

Musesikring må monteres i forbindelse med dette arbeidet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende musesikring

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, og det er adkomst til loft via luke i himling i gang. Det er stedsbygget sperretak over tilbygg og inngangsparti, og det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen over tilbygg. Skråtak er isolert med ekstrudert polystyrenisolasjon, og flathimling er isolert med flis. Det er opplyst at det er etablert luftespalte på 20-30 mm mellom isolasjon og taktro i skråtak. Det er lufterventiler i gavlspisser. Loftet har ikke gangbart gulv, og dette er derfor besiktiget fra luke stående på gardintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tak over inngangsparti har skjevheter, og det er sprukket vindskier.

Kledning i takstikk ligger lavere enn vindskier, og slagregn kan trenge inn i spalte.

Takkonstruksjonen er isolert med brennbar isolasjon, og iht. gjeldende byggteknisk forskrift er dette kun anbefalt hvis etasjeskilleren mot isolasjonen er utført som branncellebegrensende bygningsdel.

Det er ikke luftespalte i takfot, og det er opplyst at det kun er 20-30 mm luftespalte mellom taktro og isolasjon i skråtak. Forhåndsaksepterte løsninger beskriver minimum 50 mm luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres luftespalte i takfot for å slippe luft inn på loft.

Den brennbare isolasjonen bør erstattes med mineralullisolasjon, og det må etableres luftesjikt i skråtak.

Tak over inngangsparti må rettes opp.

Det bør påregnes utskifting av vindskier, og disse bør monteres lavere enn kledning i takstikk på gavlvegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skjevt tak på inngangsparti.



Sprukket vindski.



Kledning i takutstikk ligger lavere enn vindski.

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første- og andre etasje, og det er malte trevinduer med enkle glass i kjeller. Det er malt trevindu med enkelt glass og vareramme, og malt trevindu med koblet glass på tilbygg. Enkelte kjellervinduer er tildekket innvendig, og disse er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er utett omramming rundt vinduer, og vann kan trenge inn mellom karm og kledning, og mellom kledningen og omramming. Vinduer er værslitte.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Ett vindu er enkelt igjenkledd på begge sider ettersom glass har knust.

Det mangler låsemekanisme på en side av vindu i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør monteres vannbrettbeslag som slisses inn i karm og kledning på sider, og dette bør føres ut forbi omramming i nedkant.

Det bør monteres beslag mellom omramming og kledning over vinduer, og dette bør føres bak kledning.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Ny låsemekanisme bør monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt kjellervindu.



Eksempel på utett omramming.



Sprukket glass i vindu.

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør og en enkel labankdør til kjeller i utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hull i labankdør, og dette er enkelt utbedret ved å montere en plate på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres isolert boddør til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hull i labankdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nord-østvendt delvis overbygget treterrasse på 37 m² som også utgjør inngangspartiet.

Terrassen har rekkverk kledd med stående rekkverksbord med rekkverkshøyde på 82 cm.

Den er opplagret på vegg og på trestolper i terreng.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverket har skjevheter, og det er værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør rettes opp, avstives og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevt, og værslitt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp på fem trinn til treterrassen. Den har rekkverk på begge sider med rekkverkshøyde på 73 cm. Det er et enkelt trappetrinn til terreng ved siden av tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er værslitt.

Det er stor høydeforskjell ned til enkelt trappetrinn ved siden av tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk bør vedlikeholdes.

Trappetrinn bør utvides til tre trinn for å være mer brukervennlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt rekkverk med store åpninger.



Lavt trappetrinn.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpt vange og støpt trapp. Nedgangen er delvis overbygget av en støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tekking på støpt plate, det er ikke lem over kjellernedgangen og det er ikke sluk i gulv i bunnen av kjellernedgangen. Her er det stående vann, og i perioder med mye nedbør risikerer man vanninntrengning gjennom dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tett lem over kjellernedgangen, og tekking over støpt plate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke tekking på støpt plate eller lem over trapp.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, laminatgulv og parkettgulv, vegger er kledd med tapetserte plater, malte plater og trepanel, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist svellskader i veggplater og fuktskadet laminatgulv. Det er ikke fuktutslag i disse områdene på befaringsdagen, og det er eldre fuktskader.

Det er slitasjeskader i gulvbelegg, og dette har løsnet i skjøt.

Laminatgulv i gang i andre etasje er skrudd ved trapp, og gulv ligger ikke flytende.

Det er ufagmessig utførelse av listverk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Malte plater med svellskader og laminatgulv med fuktskader må skiftes ut.

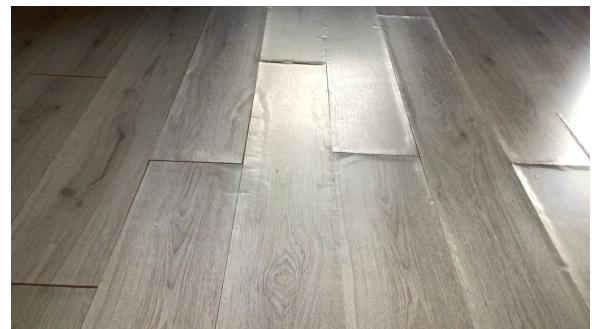
Noe listverk må skiftes ut, og det bør monteres feielister eller fuger der dette mangler. Kostnadsestimatene gjelder disse tiltakene.

Flere overflater er modne for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svellskader i veggplater.



Fuktskadet laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og etasjeskille av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i stue i første etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet pelletsovn i stue i første etasje. Sotluke er plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En pipevange er innkledd i skap i andre etasje.

Det er bare montert en enkel inspeksjonsluke som sotluke, og denne er ikke like tett som en sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kledning på pipe i skap må rives for å gjøre pipevange synlig.

Det bør monteres sotluke som tetter tilstrekkelig for å forhindre at sot kan komme inn i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Inspeksjonsluke som sotluke.



En pipevange er innkledd i skap.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er i hovedsak uinnredet med betonggulv og vegger av betong, men kjellerstue er enkelt innredet med teppegulv på spongulv og tilfarere, og påførende vegger kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist råteskadet påføring på grunnmur, og denne er våt.

Det er påvist sopp utvikling på panel i kjellerstue, og det må forventes fuktskader i tilfarerkonstruksjonen.

Det er ikke drenerør rundt grunnmur, og det er ikke fuktsperre under betonggulv. Kjelleren egner seg derfor ikke for innredning.

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging er saltutslag på åpne murkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjoner bør rives i kjellerstuen slik at hele kjelleren blir brukt som en uinnredet grovkjeller med åpne betongkonstruksjoner, og det bør sikres god ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sopp utvikling på panel i kjellerstue, og det måles tørt i dette området på befaringsdagen



Hulltaking, og påforing er våt



Påforing er råteskadet.



Eksempel på saltutslag.

TG 1U Kryp Kjeller

Tilbygg har krypkjeller uten adkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp i vinkel til andre etasje med tette opptrinn, gulvbelegg i inntrinn og rekkverk på en side.

Det er en enkel tretrapp til kjeller der undersiden av trapp er kledd med trefiberplater, og det ligger teppe i trinn. Trappeløpet er avgrenset med trefiberplate.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører, og malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i terskel.

Det er skader i dørblad.

Det er enkelt montert ny vrider på dør til bad, og det er hull/skader i dørblad og karm etter tidligere dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader etter tidligere montert vrider.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i kjeller og det lukter musekadaver i vindfang og bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble sannsynligvis pusset opp mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det er ufagmessig utførelse av badet med sokkelflis ført opp utenpå baderomsplater i dusjnisen, og glippe mellom baderomsplater og sokkellist er ikke forseglert med silikon. Dette tyder på at monteringsanvisningen for baderomsplater ikke er fulgt.

Det er påvist fuktskader i baderomsplate, og det er fuktutslag i platen på befaringdagen.

Hjørne i dusjnisen er utført uten hjørnelister, og plater er skrudd fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskadet baderomsplate, og sokkelflis er ført utenpå platen.



Ufagmessig utførelse av hjørne i dusjnisen, og plater er skrudd fra utsiden.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på selve gulvet, og flislagt gulv i nedsenket dusjnise. Det er cirka 5 mm lokalt fall rundt sluk i dusjnisen, og sluket ligger 73 mm lavere enn gulv ved dør. Det er en oppkant på 60 mm til den nedsenkede dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ettersom det er oppkant til den nedsenkede dusjnisen vil eventuelt lekkasjevann fra sanitærinstallasjoner renne ut fra rommet, og ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Badet må som tidligere nevnt renoveres, og da bør det samtidig etableres sluk i selve gulvet, eller fjerne oppkant til dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Det er ikke observert tettesjikt under fliser rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er utette hjørner og gjennomføringer.

Det er ikke tette hjørneløsninger i dusj.

Det er påvist fuktskader i baderomsplate.

Det er ikke tegn til membran under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



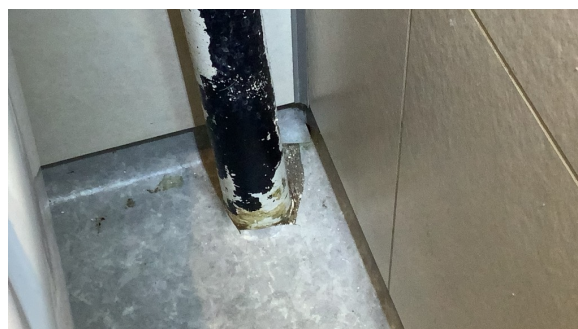
Det er ikke tegn til membran rundt sluk



Utett hjørne i vinylbelegg.



Utett gjennomføring i vinylbelegg.



Utett gjennomføring i vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med underskap og høyskap, toalett, veggmontert varmeovn over dør og veggmontert dusjbatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svellskader på speilskap.

Knotter er løse på innredning, og det er enkelt montert utforinger som topplate på høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å skifte innredningen da badet renoveres.



Svellskadet speilskap.



Utforinger er enkelt montert som topplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er fuktutslag i fuktskadet baderomsplate.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning på tre vegger med slette fronter, heltre benkeplate og rustfri servantbenk. Det er overskap over innredning, og flislagt felt på en vegg. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøleskap i rommet. Det er montert en type skjenk som benkeskap ved siden av komfyr, og denne har topplate av spon.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er påvist slitasje på innredning, og fuktskadet bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør med- og uten plastkappe. Stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe "svetting" fra enkelte kuplinger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kuplinger som "svetter" noe må utbedres av fagperson, og kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern. Stakeluke er plassert i vaskekjeller, og lufterventil for avløp er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en eldre sandspiss med vannpumpe fra 2023 og trykktank fra 1996. Det er ukjent om denne er i bruk, og vannpumpen er kjøpt inn av en leietaker.

Det er et støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent om sandspissen og vannpumpen er i bruk.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Boligen har en trykktank i bodrom i kjeller for borehullspumpen.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe svette fra sikkerhetsventil/tappestuss.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Rørlegger bør utbedre sikkerhetsventil/tappestuss.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.



Svetting fra sikkerhetsventil/tappestuss.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring for retting av feil etter el-tilsyn, men ikke for montering av el-billader og for montering av jordfeilautomater.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Kabelinnføringer i sikringsskap er utette, og dette avviket medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten da dette kan tyde på at arbeider er utført av ufaglærte.

Det er løse stømledninger ut fra trekkerør i kjeller, og disse er enkelt tapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle arbeider, og tidligere leietakere har utført enkelte arbeider selv. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll, tetting av kabelinnføring og montering av koblingsboks over løse ledninger.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Løse ledninger ut fra trekkerør.



Utett kabelinnføring i sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering med fuktsperre på grunnmur fra 2021, og tilbakefylling med stedlige masser. Det er ikke drensrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren i hovedsak består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes. Overflater i kjellerstuen bør rives slik at kjelleren har konstruksjoner av mur og betong. Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fukttopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Det er opplyst at grunnmur er utvendig etterisolert med 100 mm ekstrudert polystyrenisolasjon helt ned til såle, og isolasjonen er pusset over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

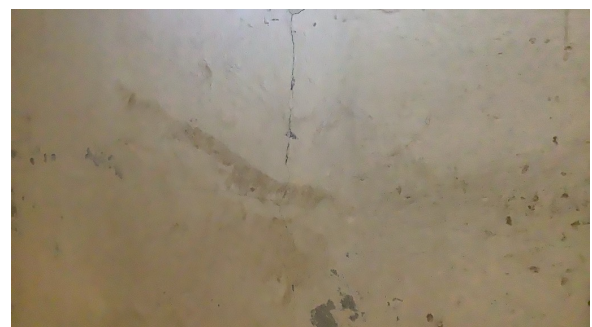
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker kan utbedres ved vedlikehold etter egne ønsker, og følg med på eventuell utvikling.



Eksempel på horisontalriss.



Eksempel på skråriss.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Den støpte vangen for kjellernedgangen utgjør en forstøtningsmur da lem mangler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket blir automatisk fjernet ved at lem bygges. Alternativt kan muren sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellernedgang er ikke sikret med lem eller rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt rundt boligen, men den skråner bratt mot nord-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast opplyst fra 2008 i forrige salgsoppgave, og privat avløp med slamavskiller med avløpsledning av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsrapport

TE 2 Septiktank

Boligen har en 2-kamret slamavskiller av betong med overløp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med reovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med råteskader i kledning og vindskier

Beskrivelse

Uthus punktfundamentert på terreng med betonggulv, tregulv og jorddekke. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av stedsbygde sperretak og åstak med taktekking av pappshingel og tønneplåt. Det er ikke undertak under tønneplåt. Innlagt strøm til garasjen til stikkontakt via jordkabel.

Det er en dobbel labankdør til garasjen og enkle labankdører til resten av rommene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med riss i betonggulv og spredte råteskader

Beskrivelse

Enkel garasje oppført med støpt gulv mot grunnen og vegger av bindingsverkskonstruksjon punktfundamentert på terreng. Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av åser opplagret på yttervegger og teknet med bølgeblikk. Det er ikke undertak.

Det er en dobbel labankdør og et vindu for lysinnslipp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

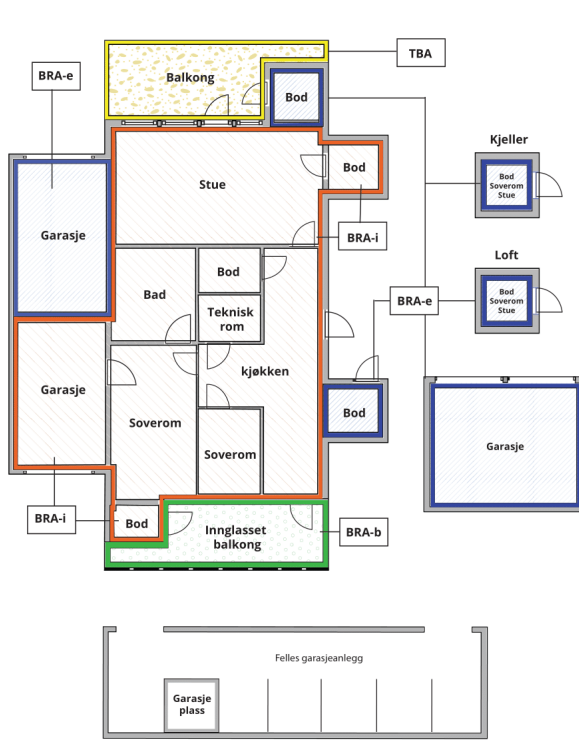
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	64			64	37
Kjeller	51			51	
SUM	167				37
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, bad, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod, bod 2, vaskekjeller		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeider er i hovedsak utført som egeninnsats, men det er fremvist dokumentasjon for elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dette, og krav til dagslysflate er for enkelhetsskyld satt til å være vinduer som tilfredsstiller størrelse for sikker rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	25
Uthus	0	42
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Stasys Damasevicius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	92	14		0	2252.6 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Solørvegen 353

Hjemmelshaver

Damasevicius Stasys

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 2 km vest for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst til eiendommen fra Solørvegen. Det er cirka 70 m privat vei til gårdsplassen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen, innen gul støysone. Eiendommen ligger også i et område med samferdselsregulering til fremtidig gang- og sykkelvei.

Om tomten

Eiendommen har en gruset innkjøring, og hagen er opparbeidet med plen. Det er noe beplantning og et gjerde mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tre tinglyste heftelser på eiendommen: 1 angående elektriske kraftlinjer fra 1931, 1 angående vannrett fra 1950, og 1 bestemmelse om gjerde fra 1950.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, tilbygg	24.04.1978		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.12.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Prospekt	22.03.2020	Dato gjelder tilstandsrapport	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZJ2565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Solørvegen 353, 2270 FLISA

24 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solørvegen 353	Solørvegen 353	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Damasevicius, Stasys

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I 2021 ble fasaden oppgradert med: • Etterisolering av yttervegger (ca. 100 mm isolasjon) • Ny utvendig kledning i form av malte fasadeplater av fibersement • Veggene ble samtidig vindsikret og lektet ut før ny kledning ble montert

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er registrert fukt i deler av kjelleren, og kjelleren er derfor vurdert som grovkjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2021 ble følgende elektroarbeid utført: • Oppgradering av sikringsskap med ny innmat • Montering av jordfeilautomater • Ny inntakskabel • Installert elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Solør elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Damasevicius, Stasys

2025-12-24

Identification

 **bankID** Damasevicius, Stasys



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Damasevicius, Stasys

24/12-2025
12:02:50

BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 14 i 3418 ÅSNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

30.11.2025 kl. 18:17

Oppdatert per

30.11.2025 kl. 18:17

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/188657-1/200 15.02.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 870 000

Omsetningstype: Fritt salg

DAMASEVICIUS STASYS

FØDT: 04.09.1997

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1931/900166-1/14 16.05.1931 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/291-2/14 10.02.1950 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/291-3/14 10.02.1950 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2021/188677-1/200 15.02.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 750 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1939/2165-1/14 31.10.1939 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3418 GNR: 92

BNR: 1

2020/91617-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0425 GNR: 92 BNR: 14

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/188657-1/200 15.02.2021 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 870 000 DAMASEVICIUS STASYS F.NR: 040997 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--	--

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1914/900130-1/14 13.05.1914	BESTEMMELSE OM VEG
1931/900166-1/14 16.05.1931	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/188677-1/200 15.02.2021 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 750 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1950/248-1/14 02.02.1950	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3418 GNR:92 BNR:4
2020/177343-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0425 GNR:92 BNR:17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROPR.NO

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

PROPR.NO

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

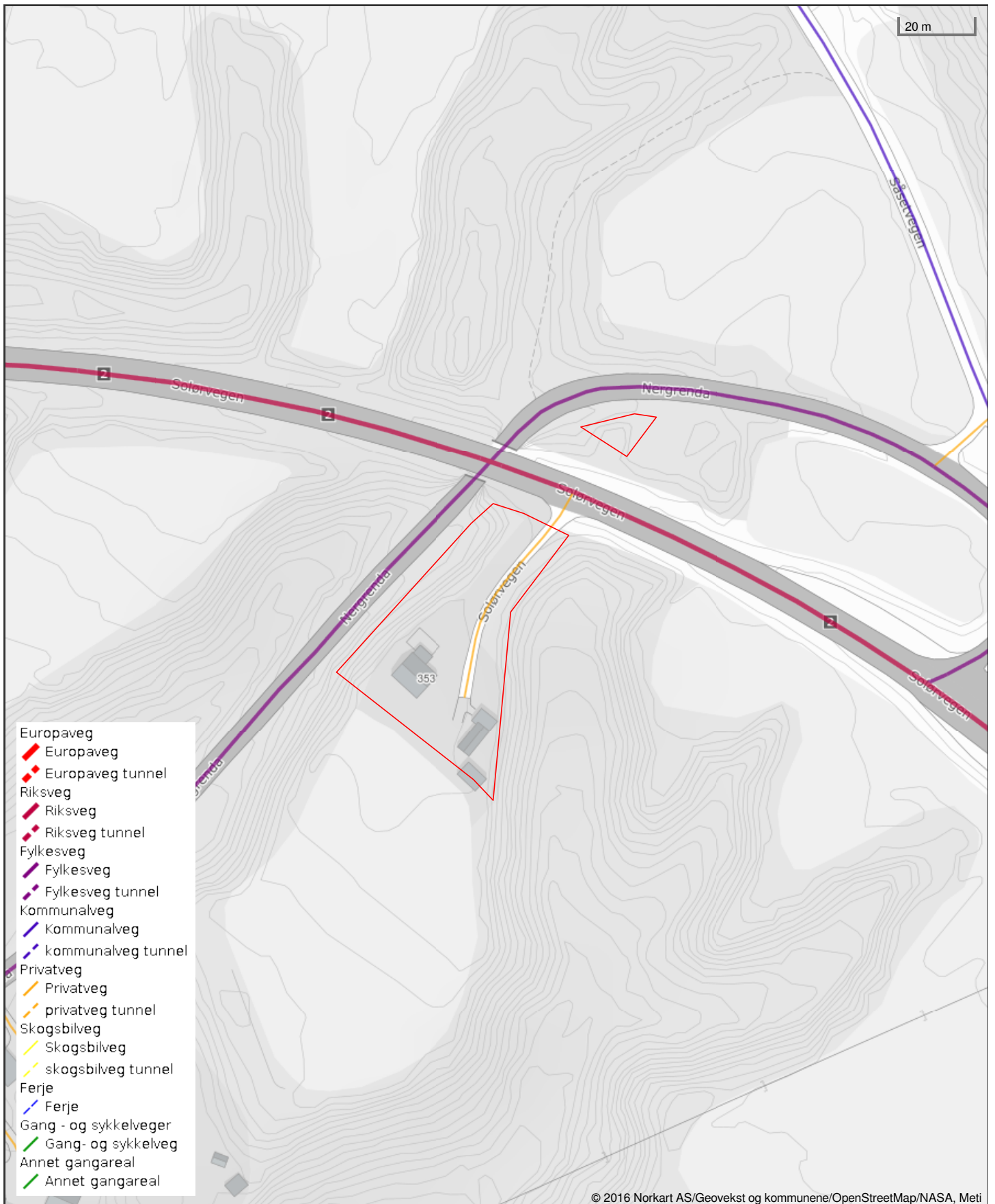
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Vegstatuskart for eiendom 3418 - 92/14//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VENNERSBORG	Beregnet areal	0
Etablert dato	31.10.1939	Historisk oppgitt areal	2252,6
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skylid	0.05	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	92/14
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	23.08.2018			92/14
Feilretting	23.08.2018			
Skylddeling	31.10.1939			92/1, 92/14
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6723806.91	663106.96	0	Ja	2136.9	
Teig med flere matrikkelenheter	6723866.49	663153.51	0	Nei	115.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAMASEVICIUS STASYS F040997*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	H0201, Gotaasalleen 11 2050 JESSHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solørvegen 353

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2270 FLISA	Kirkesogn	03120601 Åsnes
Grunnkrets	201 Haslerud	Tettsted	
Valgkrets	1 Åsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153657238		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	20964413		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.12.2005
3	153657246		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153657238: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solørvegen 353	H0101	92/14	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0

2: Bygning 20964413: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.12.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.12.2005	10.01.2006
Igangsettingstillatelse	28.12.2005	10.01.2006
Tatt i bruk	28.12.2005	10.01.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	92/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygning 153657246: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.06.2007

Bruksenheter

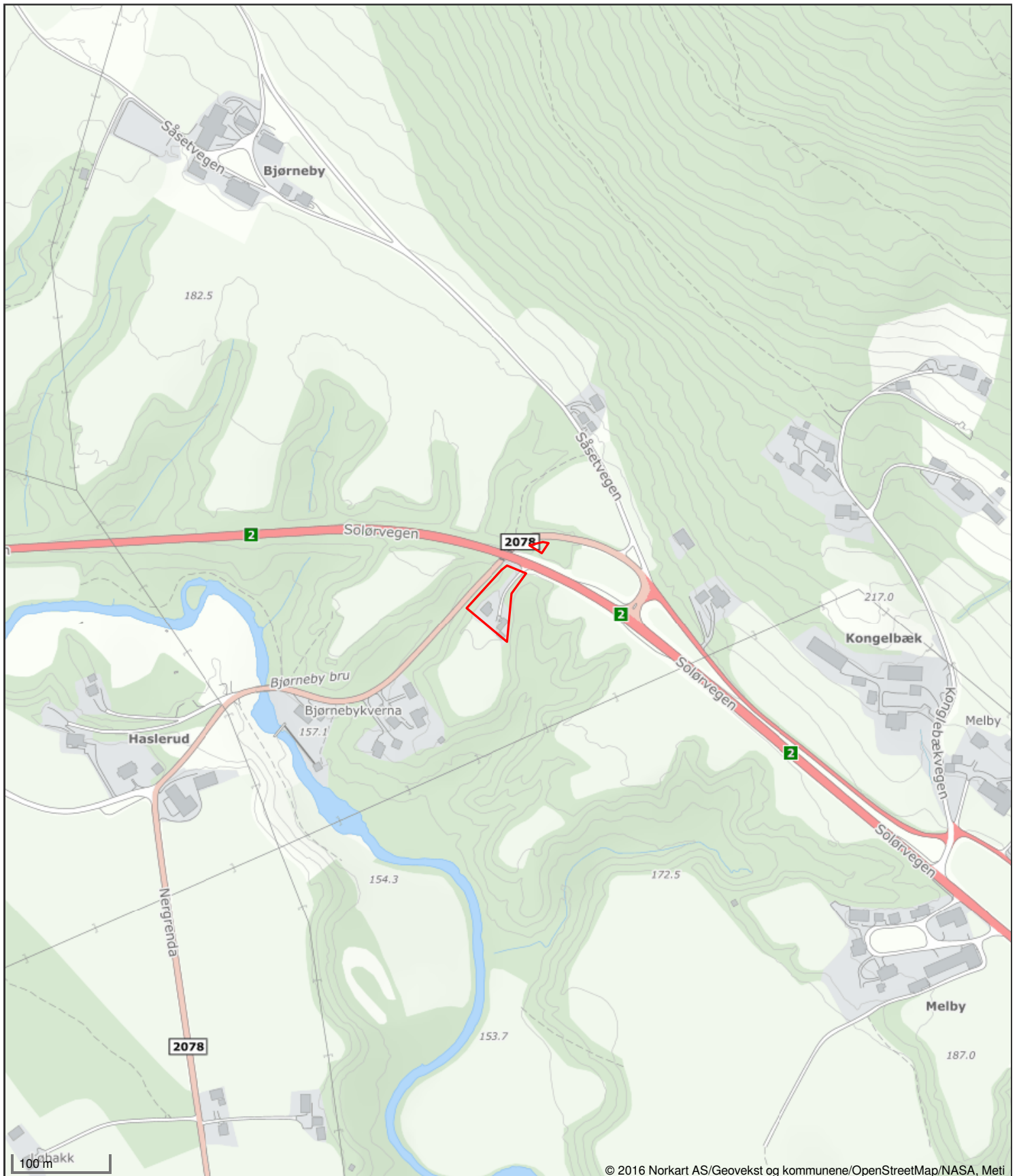
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	92/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



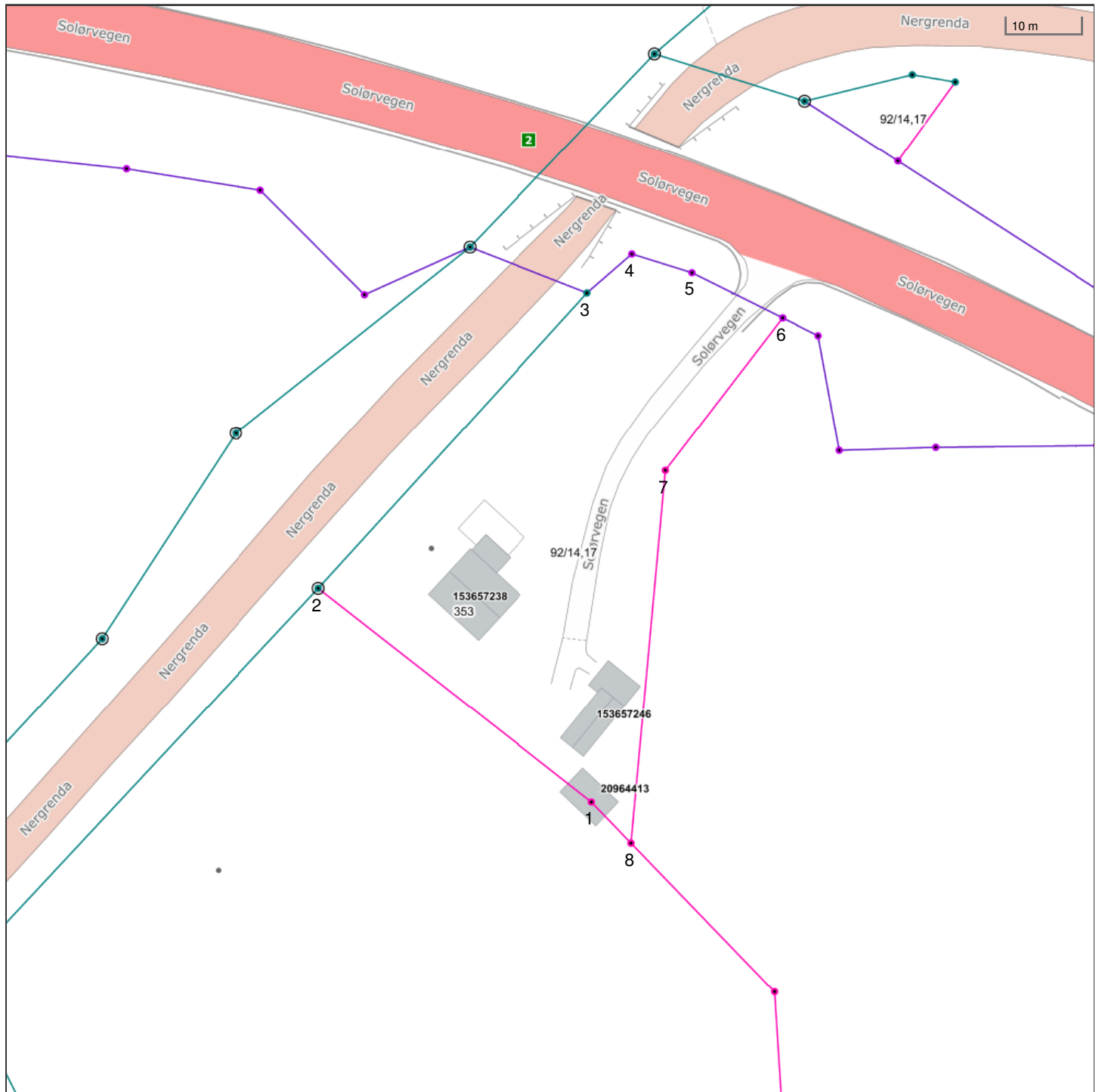
Oversiktskart for eiendom 3418 - 92/14//





Eiendomskart for eiendom 3418 - 92/14//

Teig 1 av 2 (hovedteig)

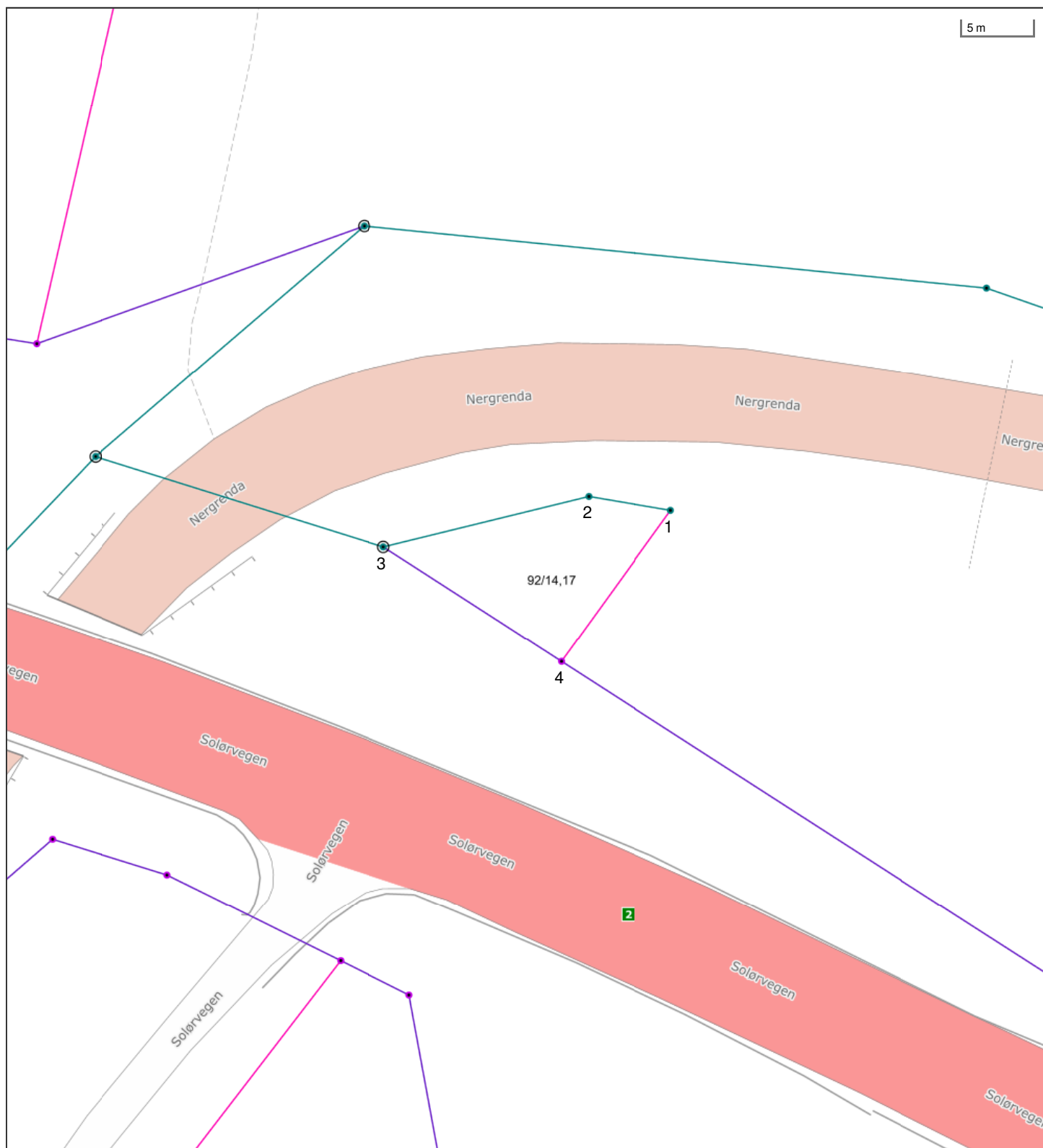


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	2 136,90 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6723806,91	Øst	663106,96
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6723772,57	663119,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,67	
2	6723799,66	663081,23	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,69	
3	6723841,02	663115,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,75	
4	6723846,52	663121,35	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,99	
5	6723844,37	663129,54	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,47	
6	6723838,87	663142,01	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,63	
7	6723817,62	663127,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,92	
8	6723767,3	663124,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	50,37	



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Teig 2 av 2

Areal	115,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6723866,49	Øst	663153,51	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6723871,62	663163,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,13		
2	6723872,33	663158,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86		
3	6723868,14	663143,71	12 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,91		
4	6723860,65	663156,62	60 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,93		



Åsnes kommune

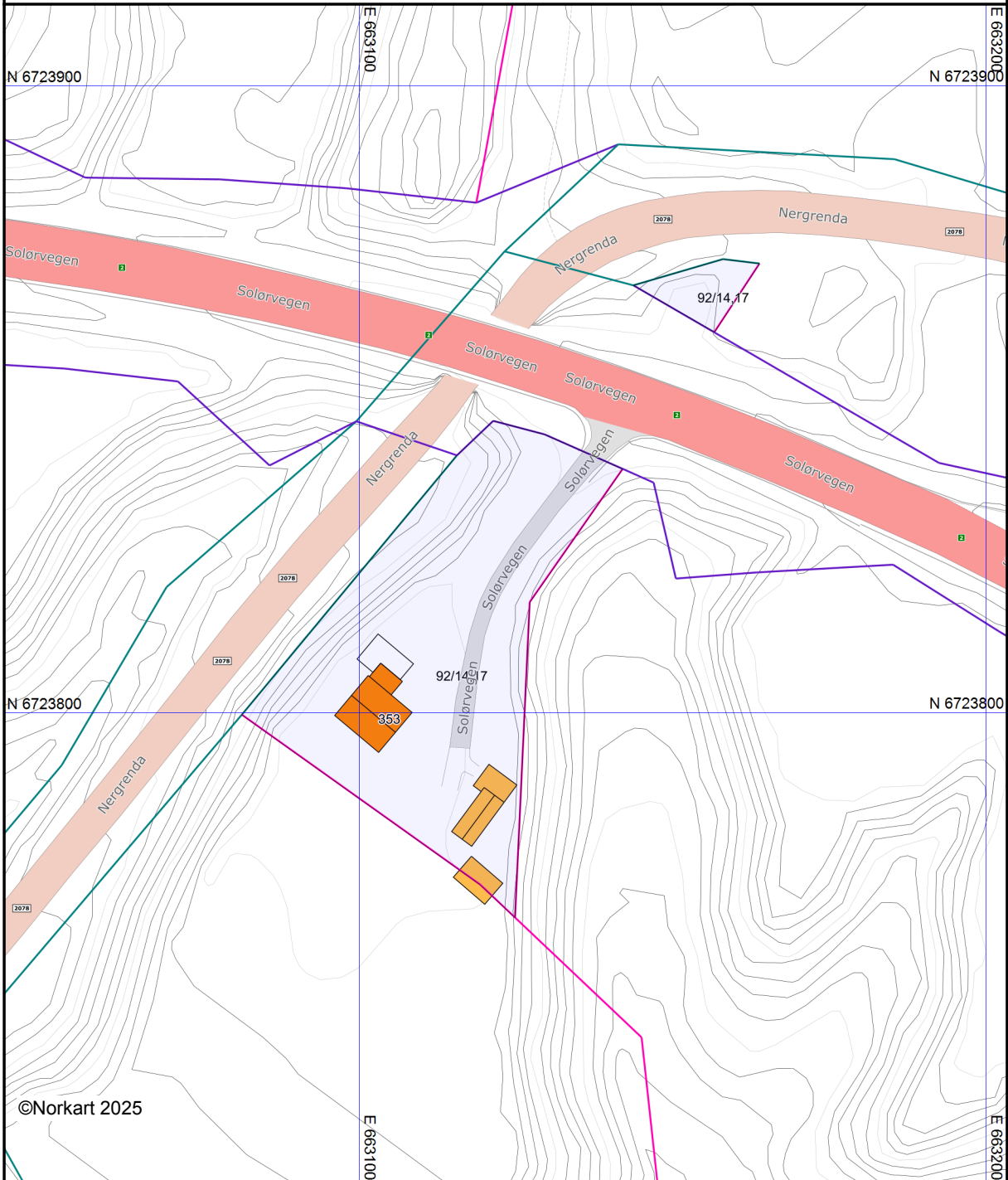
Grunnkart

Eiendom: 92/14
Adresse: Solørvegen 353
Dato: 30.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Åsnes kommune

Utskriftsdato: 01.12.2025

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Kommentar i forbindelse med tilknytning til vann og avløp

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Kommentar:	<p>Ukjent alder og tilstand på avløpsanlegget, men anlegget begynner antagelig å bli såpass gammelt at det etter hvert vil være behov for utbedring.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå driftsproblemer på gamle avløpsanlegg, særlig hvis belastningen på anlegget blir større enn det den har vært tidligere.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.</p>
-------------------	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA

Telefon: 62956600

Utskriftsdato: 30.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	536,00 kr
Sum	536,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/tilsyn - Åsnes	0%	1 GBY	584.00	1/1	0 %	584,00 kr
					Sum	584,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Produktet ble levert uten dokumenter.



Åsnes kommune

Utskriftsdato: 08.12.2025

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e) Jf. plan- og bygningsloven gis det ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggemeldt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	FA tilbygg vindfang	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA

Telefon: 62956600

Utskriftsdato: 30.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 887,30 kr
Renovasjon	4 446,26 kr
Slam	1 682,00 kr
Sum	9 015,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renov A,B1-1,D1-1	25%	1 stk	4738.75	1/1	0 %	4 738,75 kr
Adminstrasjonsgebyr	25%	1 stk	97.50	1/1	0 %	97,50 kr
Tilsyn spredt avløp	0%	1 stk	302.00	1/1	0 %	302,00 kr
Septik 1/1 avgift	15%	4 m3	322.00	1/1	0 %	1 288,00 kr
Septik utenom rute	15%	4 m3	437.00	1/1	0 %	1 748,00 kr
Eiendomsskatt	0%	705800 prom	4.00	1/1	0 %	2 823,00 kr
					Sum	10 997,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Åsnes kommune

Utskriftsdato: 08.12.2025

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Informasjon om bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf-format	<input checked="" type="checkbox"/>
Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	<input type="checkbox"/>

Kommentar:	Det foreligger kun tegning på tilbygg vindfang 1.etasje.
-------------------	--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solørvegen 353, 2270 FLISA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Åsnes kommune 2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/144/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%2023.09.2019.pdf
Delarealer	Delareal 517 m ² KPHensynsonenavn H210_69 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 1 713 m ² KPHensynsonenavn H220_41 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal	2 252 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	L105

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016004
Navn	Reguleringsplan for rv2. Flisa-Våler grense
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/153/108408%20Rv.%202%20Flisa%20-%20V%c3%a5ler%20grense_Planbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	215 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_AVG

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

J. nr. 38/78.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
2270 Flisa		Solstad	92	17	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Tilbygg våningshus (vindfang)	6.5.1977.	dato 16.5.1977.	sak 133/77.	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Thor Husom	2270 Flisa				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Thor Husom	2270 Flisa				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Tor Nykvist	2270 Flisa				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk etat, Åsnes den 24. april 1978.

for ~~Endre Hoflandsdal~~
bygningsjefen *Henry Karlstad*
(tekn.sjef) (byggekontrollør)

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



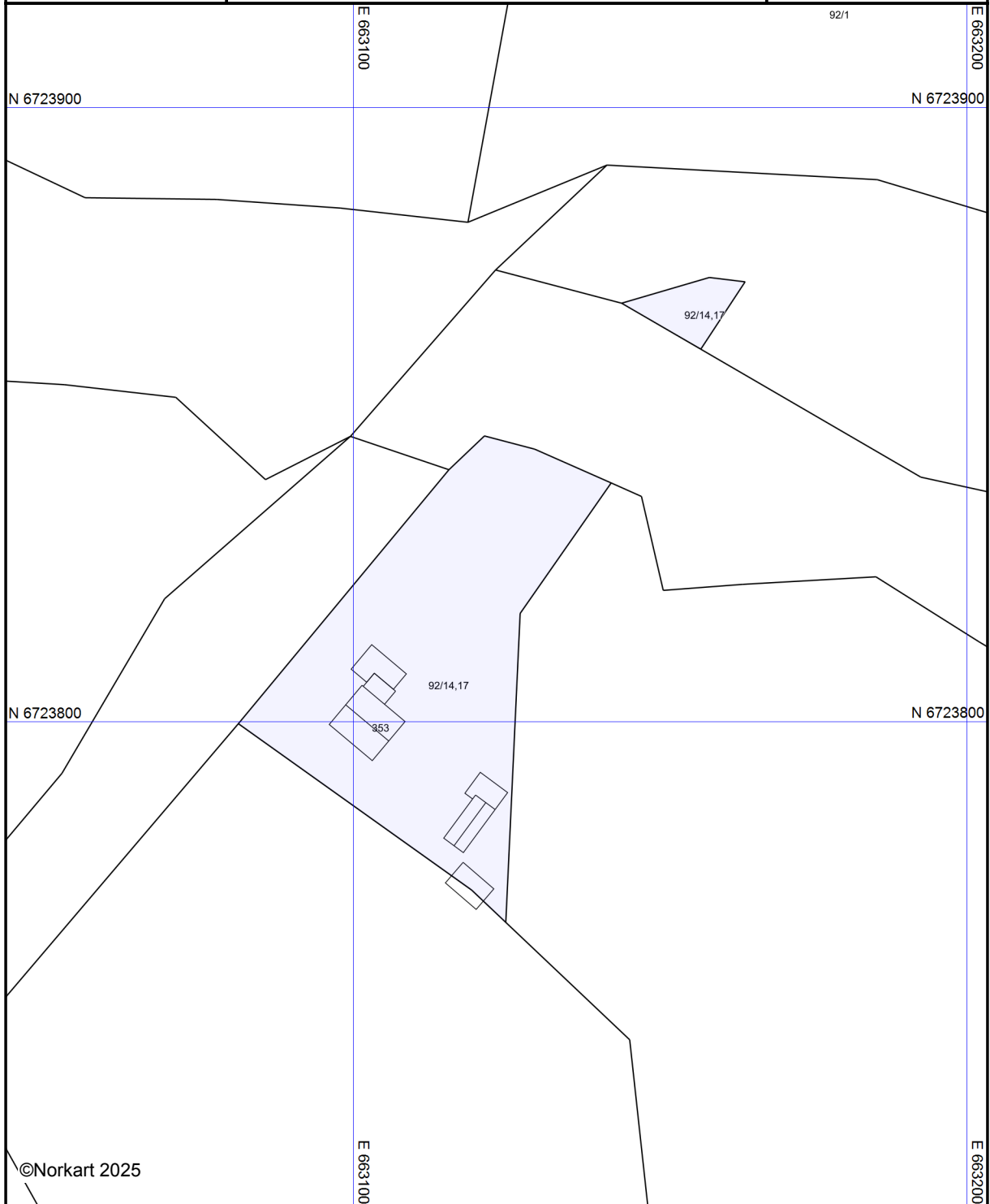
Åsnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/14
Adresse: Solørvegen 353
Utskriftsdato: 30.11.2025
Målestokk: 1:1000



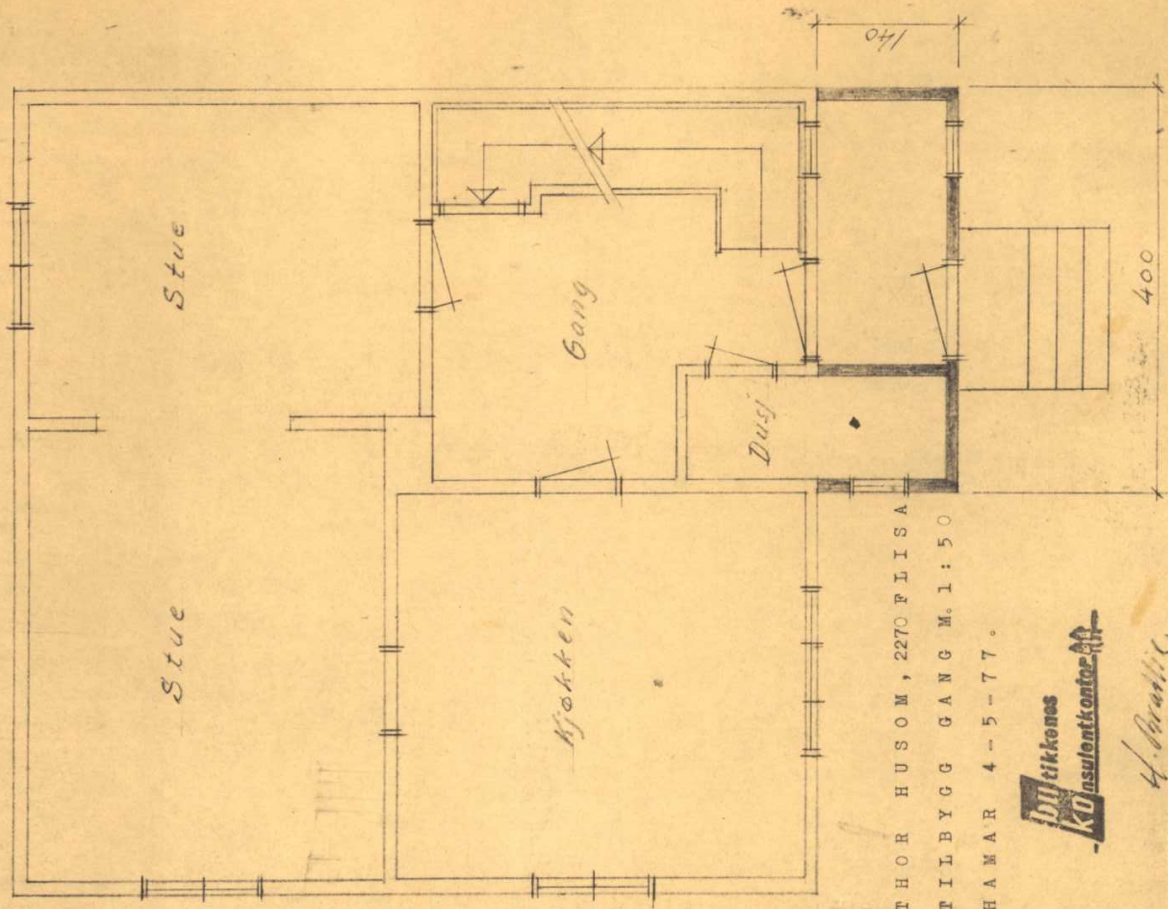
UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

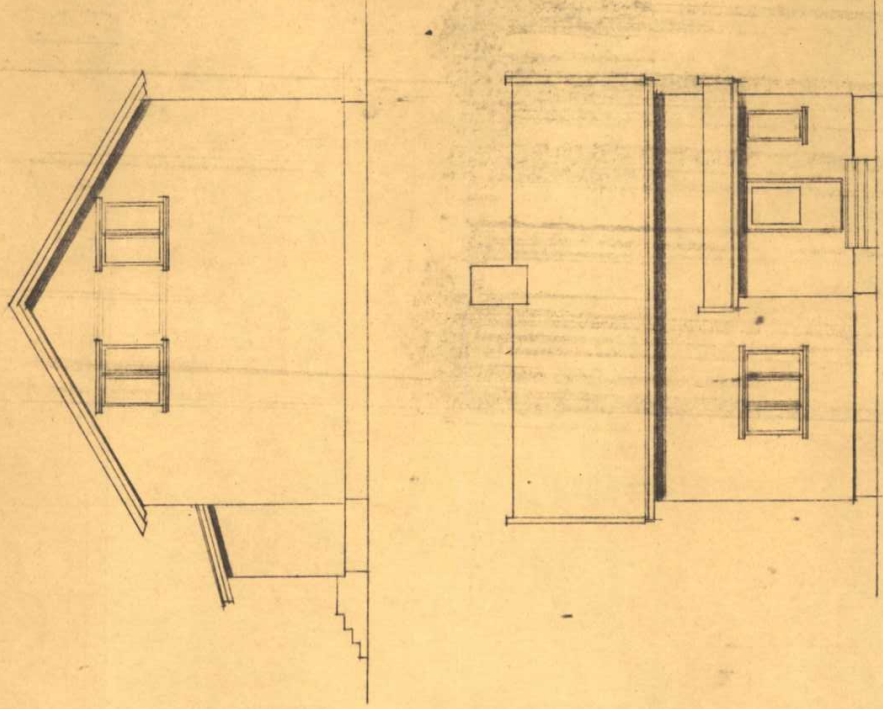


THOR HUSOM, 2270 FLISA
 TILBYGG GANG M. 1:50
 HAMAR 4-5-77.

Bygtikkens
 konsulentkontor

H. Bratlie

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930.



THOR HUSOM, 2270 FLISA.
 TILBYGG GANG. M. 1:100.
 HAMAR 4-5-77.

Ashes bygningsråd
 Sak 133/19 77

Bygtikkens
 konsulentkontor

H. Bratlie

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1930.



Statens vegvesen

REGULERINGSPLAN

Planbestemmelser



Rv.2 Flisa - Våler grense PlanID: 2016004

Vedlikeholdsprosjekt

Åsnes kommune

Region øst
Hamar kontorsted
Januar 2018



ÅSNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR Rv. 2 FLISA - VÅLER GRENSE

PLAN-ID: 2016004

Dato: 17.01.2017 Revidert:

o_ = offentlig

f_ = felles

1 AREALFORMÅL (Plan- og bygningsloven § 12-5)

1.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)

1.1.1 Generelt

I områdene regulert til samferdselsanlegg kan det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og bussholdeplasser med tilhørende rabatter/trafikkøyer, konstruksjoner, tekniske installasjoner, skjæringer, fyllinger og beplantninger.

Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsanleggene.

1.1.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_V1 og o_V2 er offentlige vegger.

Kjøreveg f_V3 er felles privat veg. Eksisterende bruksrett gjelder.

1.1.3 Gang – og sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS er offentlig. Tillatt kjøring til eiendommene.

1.1.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn o_AVG er offentlig.

Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt leskur, nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for området bruk som del av trafikkområdet.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlag.

Dersom det skal gjøres tiltak ifm kryssing av bekker, som utskifting av stikkrenner, vedlikehold av bruer etc, skal det legges vekt på å bevare kantvegetasjon langs bekken så langt det er mulig.

1.1.5 Avkjørsler

Det skal ikke opparbeides andre avkjørsler til offentlig veg enn de som er vist på plankartene. Påtegnet avkjørselspiler i plankartet angir veiledende plassering.

Avkjørsler skal opparbeides og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende normaler og bestemmelser til Vegloven § 43.

2 HENSYNSSONER (Plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8)

2.2 Faresoner (§11-8, bokstav a)

2.2.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Tiltak i faresone for høyspentledninger skal godkjennes av ledningseier.

3 GENERELLE BESTEMMELSER (Plan- og bygningsloven § 12-7)

3.1 Terrengbehandling (nr. 1)

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Terrengbehandling skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.

3.2 Byggegrenser (nr. 2)

Der ikke annet er vist i gjeldende reguleringsplaner, er byggegrense som fastsatt i, vegloven, jf. «Vegnettsplan» for Hedmark.

3.3 Forurensning (nr. 3)

Tiltak for å minimere forurensning og avrenning til vassdrag skal konkretiseres i en ytre miljø plan, utarbeidet før gjennomføring av tiltak, og med oppfølging i anleggs- og driftsfasen.

3.4 Jordressurser (nr. 9)

Spesielle hensyn i forhold til jordressurser skal konkretiseres i en ytre miljøplan, og med oppfølging i anleggsfasen.

3.5 Naturmiljø og biologisk mangfold (nr. 12)

Spesielle hensyn i forhold til svartelistearter, naturtyper eller artsobservasjoner skal konkretiseres i en ytre miljø plan, utarbeidet før gjennomføring av tiltak, og med oppfølging i anleggs- og driftsfasen. Anleggsarbeid i eller nær vassdrag skal utføres i perioder med lav vannstand.

3.6 Støy (nr. 12)

I forbindelse med videre detaljering av tiltaket skal det gjennomføres mer konkrete støyvurderinger for avdekke omfanget av de nødvendige støytiltak, jf. grenseverdier i T-1442/2016, før anleggsstart. Støytiltakene vurderes i samråd med grunneiere.

Alle eventuelle støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med resten av anlegget.

3.7 Vassdrag og flom (nr. 12 og 4)

Ved gjennomføring av tiltak i elver og bekkeløp skal bruer og bekkegjennomføringer, herunder stikkrenner dimensjoneres for å kunne ta unna 200-års flom + sikkerhetsmargin.

Alle tiltak skal gis en vassdragsteknisk utforming som sikrer at man unngår erosjon og masselagring.

Egengodkjent av Åsnes kommunestyre xx.xx.2017, sak nr. xxx/17

Ordfører



Statens vegvesen
Region øst
Ressursavdelingen
Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER
Tlf: (+47) 22073000
firmapost-ost@vegvesen.no

vegvesen.no

Trygt fram sammen



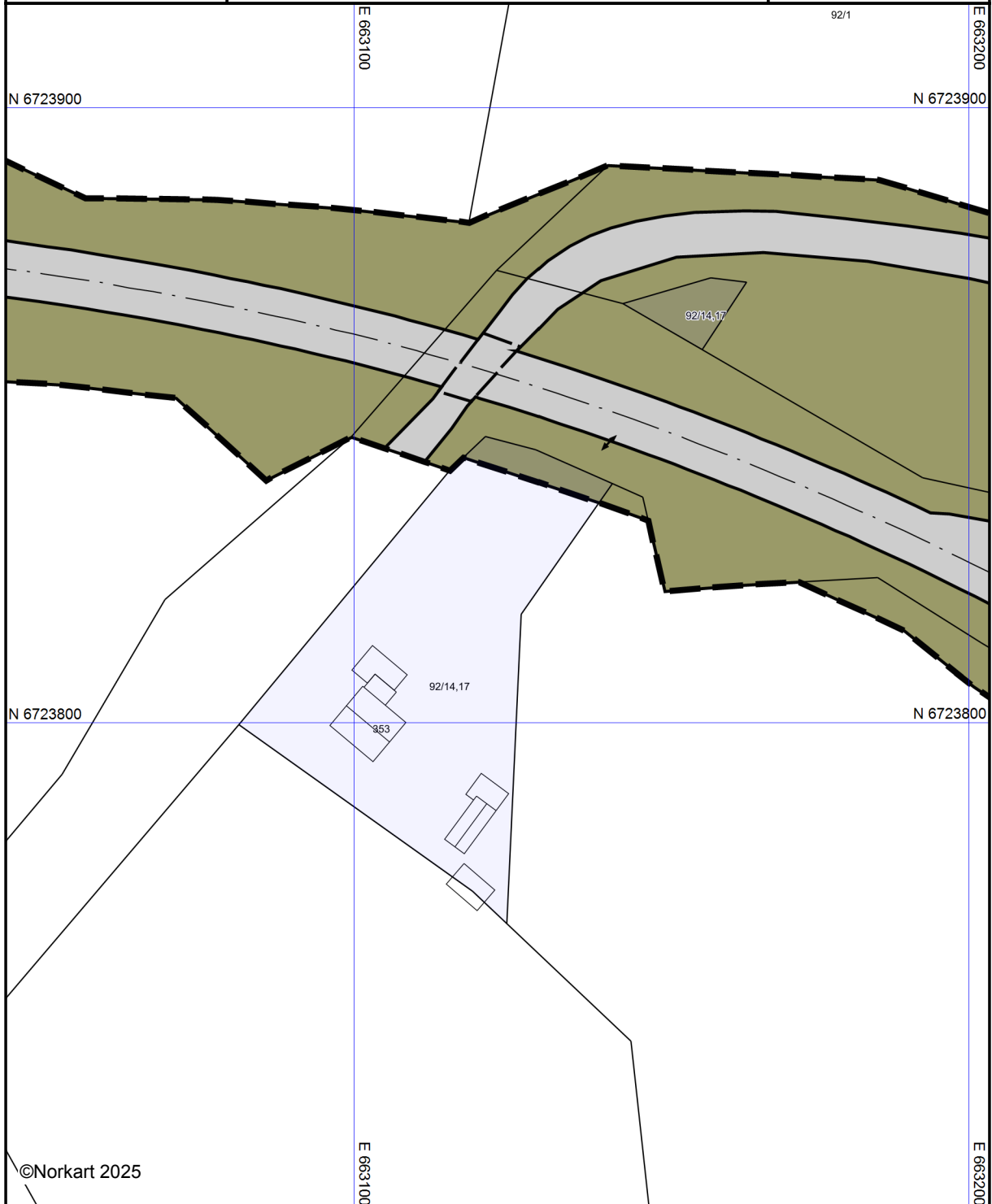
Åsnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/14
Adresse: Solørvegen 353
Utskriftsdato: 30.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

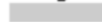



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Bru
-  Avkjørsel



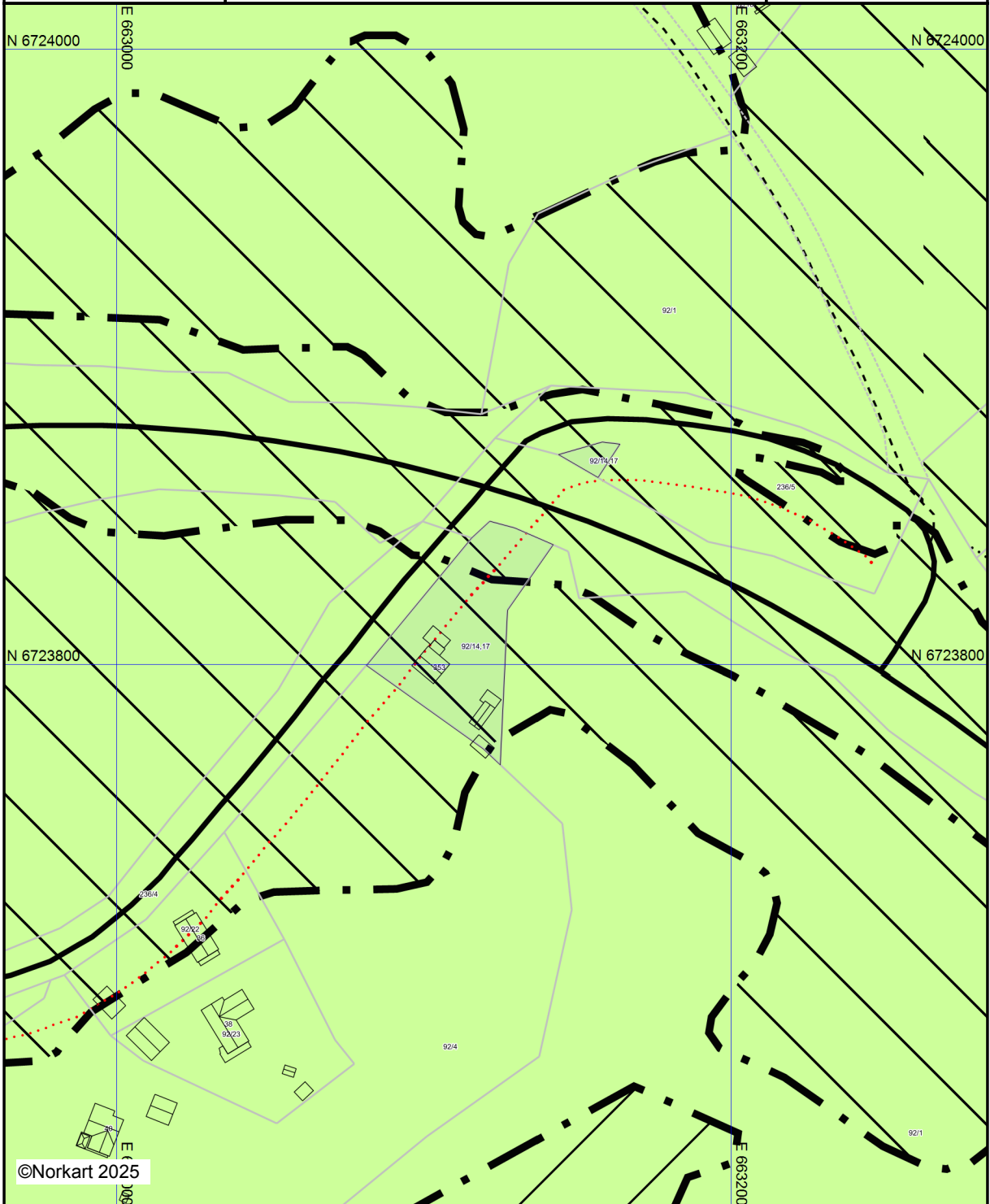
Åsnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/14
Adresse: Solørvegen 353
Utskriftsdato: 30.11.2025
Målestokk: 1:2000








UTM-32









Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende



Åsnes kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa
Telefon: 62 95 66 00
E-post: postmottak@asnes.kommune.no

Vedr. bestilling av planinformasjon fra Åsnes kommune.

Det gjelder spesielle regler i forhold til kommuneplanens rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner.

Les mer om dette i «Kommuneplanens arealdel 2019–2030 planbestemmelser og retningslinjer» § 2 Generelt. Planbestemmelsene er vedlagt bestillingen og punktet om kommuneplanens rettsvirkning/forhold til andre arealplaner kan leses her:

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner

a. Der ikke annet fremgår gjelder kommuneplanen foran eldre planer som ikke er nevnt i § 2.1b. De eldre planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus (bl.a. for byggegrenser og fareområder). Kommuneplanen vil overstyre utnyttelsesgraden i disse planene.

b. Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter pbl. § 1-5 andre ledd for følgende planer som gjelder foran arealdelen mht arealbruk, bestemmelser og retningslinjer: **Omregulering Kjølen Nedre** (planid 2016005) og **Områderegulering Flisa Øst, del 4** (planid 2015001)



ÅSNES KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019 – 2030

PLANBESTEMMELSER/ RETNINGSLINJER



Vedtatt av kommunestyret i sak 069/19

Dato 23.09.2019

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING	4
Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer	4
§1 PLANKRAV (JF. PBL. § 11-9 NR. 1)	5
§2 GENERELT	5
2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner	5
2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge ved utarbeidelse av reguleringsplaner (jf. pbl. § 11-9 pkt. 1-8)	5
2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5)	6
2.4 Energi (jf. pbl. § 27-5 og 27-6)	6
§3 AREALBRUK	7
3.1 Generelt (jf. pbl. § 11-9 nr. 8)	7
3.2 Krav til tiltak (jf. pbl. kap. 29)	8
3.3 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. § 11-9 nr. 2)	10
3.4 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-7, pkt. 1)	11
3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, S (jf. pbl. § 11-9-nr. 1 og 3)	17
3.6 Grønnstruktur, GN (jf. pbl. § 11-7, pkt. 3)	17
3.7 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder (jf. pbl. § 11-7, nr. 5),	19
3.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7), V	20
§4. HENSYNSSONER	23
4.1 Faresoner (pbl. § 11-8, bokstav a)	23
4.2 Sikringssoner – drikkevann (pbl. § 11-8, bokstav a)	24
4.3 Støysone (pbl. § 11-8, bokstav a)	24
4.4 Hensyn Friluftsliv (pbl. § 11-8, bokstav c)	24
4.5 Bevaring naturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c)	25

4.6	Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c)	25
4.7	Båndlegging	27
4.8	Bestemmelsesområde Flisa sentrum	28
4.9	Bestemmelsesområde Finnskogen	29
4.10	Bestemmelsesområde Vestmarka	29
	VEDLEGG	30
	Vedlegg nr. 1: Tilknytningsplikt til fjernvarme på Flisa	30
	Vedlegg nr. 2: Retningslinjer for dispensasjonspraksis	31
	Vedlegg nr. 3: Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk	33
	Vedlegg nr. 4: Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan»	35
	Vedlegg nr. 5: Bestemmelser for skilting i Flisa sentrum	36
	Vedlegg nr. 6: Oversikt over fredede naturområder	38
	Vedlegg nr. 7: Sentrale forskrifter	38

Foto forside: bilde 1 - Tor Jostein Sørлие, bilde 2 - Eskild Vika Amundsen, bilde 3 - Bjørn Martin Brandett, bilde 4 - Ada Terese Sørлие.

INNLEDNING

Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer

Innrammet tekst med grå bakgrunn utgjør den juridiske kommuneplanbestemmelse. Øvrig tekst er å betrakte som forklarende tekst/ retningslinjer som utdyper hvordan bestemmelsene skal håndteres/ tolkes.

Ut over dette er de ulike temaene behandlet i KU og Planbeskrivelse. For å få en nærmere begrunnelse og forståelse for hvorfor en har prioritert som en har gjort og hvordan en ønsker at kommuneplanen skal fungere, så anbefales at en også bruker disse dokumentene.

§1 PLANKRAV (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

- a. For regulerte områder på Flisa (unntak se §2.1b) og avsatte uregulerte byggeområder inkl. aktivitetsområder og friområder, nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende campingplasser og uregulerte områder for råstoffutvinning, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20- 2 og 20-3, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
- b. Ved nybygging og vesentlig utbedringer av veger og andre tiltak i kommunikasjonssystemet kan arbeid og tiltak nevnt i pbl. kap. 20, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
- c. Det er krav om reguleringsplan i forbindelse med større flomsikringsanlegg.

For områder hvor det i kommuneplanen stilles krav om reguleringsplan, vil formell omdisponering fra landbruk til byggeområde finne sted når slik plan vedtas. Inntil da gjelder jordlovens §§ 9 og 12 for disse områdene. Ved omregulering skal jorda skal holdes i hevd til området tas i bruk til annet formål.

§2 GENERELT

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner

- a. Der ikke annet fremgår gjelder kommuneplanen foran eldre planer som ikke er nevnt i § 2.1b. De eldre planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus (bl.a. for byggegrensener og fareområder). Kommuneplanen vil overstyre utnyttelsesgraden i disse planene.
- b. Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter pbl. § 1-5 andre ledd for følgende planer som gjelder foran arealdelen mht arealbruk, bestemmelser og retningslinjer:
Omregulering Kjølen Nedre (planid 2016005) og **Områderegulering Flisa Øst, del 4** (planid 2015001)

2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge ved utarbeidelse av reguleringsplaner (jf. pbl. § 11-9 pkt. 1-8)

- a. Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur dimensjonert for den aktuelle utbygging er etablert, eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:
 - Kjøreveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf. teknisk forskrift).
 - Gang- og sykkelveg, der slik veg er vist på plankartet.
 - Løsning for gående og syklende i retning/til areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum (sentrum er aktuelt for Flisa).

- Anlegg for drikkevann, avløp, overvann og vann for brannslukking og for el- og telekommunikasjon.
- Areal for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre).
- b. I henhold til kulturminneloven § 9 er det undersøkelsesplikt for nye byggeområder før vedtak av nye planer. Hedmark Fylkeskommune skal kontaktes for vurdering av dette.
- c. Utvidelse av boligfeltet på Flisa terrasse tillates først når regulerte tomter i reguleringsplan for Kjølen er tilnærmet ferdig utbygd (gjenstår 10 tomter).
- d. Nytt næringsområde BN10 for planteskolen på Sønsterud tillates ikke tatt i bruk før BN7 er fullt utnyttet og BN6 tillates ikke tatt i bruk før BN9 er fullt utnyttet.
- e. Det skal kunne etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp iht. gjeldende lover og forskrifter. Teknisk infrastruktur som vann og avløp må være klart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurensrer drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at planene får de kvalitetene som er nødvendig for å sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5)

- a. Leke og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo.
- b. Områdene skal ikke være støyutsatt.
- c. For frittliggende småhusbebyggelse skal det være minst 50 m² uteoppholds- og lekeareal (nærlekeplass) pr. boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² til felles møteplass/nærlekeplass for hver 10. bolig, og minimum 2 daa til ball- og lekeplass og park (kvartalslekeplass) for hver 50. bolig, i eller i nærheten av boligområdet. Nærlekeplass skal ligge maks 50 m gangavstand fra boenhet. Kvartalslekeplass skal ligge maks 150 m fra boenhet.
- d. For kommunesenteret Flisa gjelder: For hver boenhet skal det opparbeides 2 p-plasser for sykkel. Sykkelparkering skal være under tak.

2.4 Energi (jf. pbl. § 27-5 og 27-6)

- a. Tilknyningsplikt til fjernvarme gjelder slik det fremgår av vedlagte bestemmelser og kart i vedlegg 2.

I større utbyggingsområder skal en arbeide for å tilrettelegge for nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning. Ved oppstart av planarbeidet skal det utredes om det vil være lønnsomt å legge til rette for forsyning av nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning til området.

Energibrønner og uttak av jordvarme bør anlegges slik at de ikke har mulighet for å forurense grunnvannsbrønner for drikkevann.

Ved behandling av alle typer reguleringsplaner skal det tas hensyn til energiforsyning til området. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.

Målsettinger og tiltak i gjeldende kommunedelplan for energi og klima skal legges til grunn i reguleringsplaner.

Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig og fritidsboliger (bl.a. plassering og orientering av bygg).

I utbyggingsavtaler for ny bebyggelse eller for større ombygging/rehabilitering kan det settes krav til vannbåren varme, krav til energieffektivitet, krav om bygging av lavenergiboliger, passivhus eller plusshus, samt krav om bruk av solfangeranlegg eller grønne tak.

§3 AREALBRUK

3.1 Generelt (jf. pbl. § 11-9 nr. 8)

I forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner gjelder følgende bestemmelser:

- | |
|---|
| <p>a. Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:</p> <ul style="list-style-type: none">- Plassering av bygninger/tomter/anlegg- Utnyttingsgrad, høyder, takform, farge og materialbruk.- Grøntområder, gangveger, turstier og skiløyper.- Adkomst og parkering.- Bestemmelser om universell utforming.- Tilstrekkelig areal for snøopplag.- Håndteringen av overvann og sikre arealer for dette.- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt.- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike.- Krav til dokumentasjon/ visualisering av planlagte tiltak.- Planer for veger, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg. <p>b. Reguleringsplanene skal beskrive og eventuelt ha bestemmelser om hvordan håndtering og deponering av overskuddsmasser skal foregå.</p> <p>c. Ny utbygging skal redusere transportbehov ved tilrettelegging for gående/sykkel, utbygging rundt eksisterende sentra og knutepunkter.</p> |
|---|

- d. Ved alle reguleringsplaner skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) samt en dokumentasjon av undersøkelsesplikten iht Naturmangfoldsloven §8 og evt. nødvendige hensyn tas iht § 9-12.
- e. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig- og fritidsboliger (bl.a. plassering av byggeområder og orientering/plassering av enkeltbygg).
- f. Konsekvenser med tanke på endret klima med bl.a. mer nedbør og tilhørende aktsomhet mht. flomveier og overvannshåndtering, skal vurderes.
- g. Infiltrasjonsanlegg for overvann skal anlegges slik at de ikke forurenses grunnvannsbrønner for drikkevann.»
- h. Ved tiltak nær drikkevannskilde som ikke har hensynssone (private enkeltvannsforsyninger) skal det tidlig i planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning av drikkevannet.
- i. Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.

Det bør legges inn skjermingssoner/friområder mellom eksisterende og nye hytte-/boligfelt.

Ved planarbeid som medfører store endringer i landskapet kan det kreves at tiltaket inkl. nødvendige terrenginngrep (planlagt bebyggelse, veger, parkeringsplasser og andre anlegg og installasjoner) dokumenteres/ visualiseres på en tilfredsstillende måte, for eksempel gjennom terrengsnitt, en digital terrengmodell og/eller 3D bilder.

Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere og/eller svartlistede arter. Det er viktig at kommuner og entreprenører som skal planlegge og/eller utføre anleggsarbeid, er seg sitt ansvar bevisst.

3.2 Krav til tiltak (jf. pbl. kap. 29)

- a. Nye byggverk skal utformes og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.
- b. I all planlegging og utbygging skal hensynet til universell utforming legges til grunn. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regelverk. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Som grunnlag for vurdering/godkjenning av byggetiltak skal det legges vekt på strategiske samfunnshensyn og viktige hensyn til omgivelsene. Det er derfor utarbeidet lokaliseringkriterier/ dokumentasjonskrav for byggetiltak i kommunen:

Landskap

1. For å unngå uønsket eksponering, silhuettvirkning og siktskår bør en unngå bebyggelse på høydedrag og framtrede rygger.

Friluftsjnteresser

2. Bebyggelse bør unngås i hensynssoner for friluftsliv som vurderes avsatt som randsoner ved turløyper og viktige friluftsområder.

Fareområder, sikringssoner og støysoner

3. Flomveier skal sjekkes ut (jf. kommunens webkart, temalag samfunnssikkerhet/flomveier, åpne/ tette stikkrenner) for å sikre at tiltaket ikke ligger i flomutsatt område.

Trafikk og transport

4. Virksomheter som skaper tungtransport skal lokaliseres i tilknytning til avsatte næringsarealer ved hovedvegnett.
5. Ved større utbyggingsprosjekter som genererer stor mengde trafikk må det vises hvordan utbyggingen påvirker trafikksituasjon og vegkapasiteten mot områdets viktigste reisemål og hvordan disse utfordringene løses.

Energi og klima

6. All ny utbygging skal legge til rette for klimavennlige løsninger når det gjelder arealbruk, transport og stasjonær energibruk og vise det i byggesak.

Spesielt om boligbygging

7. Ny boligbygging på Flisa skal i hovedsak skje i regulerte områder, og i nærområdet til sentrumsfunksjoner som skoler, barnehager, forretninger, offentlige kontorer mv.
8. Ny boligbygging i grendesentrene skal i hovedsak skje i regulerte områder og i tilknytning til offentlig infrastruktur som eventuell skole, barnehage, vann og avløp mv.
9. Boligbygging ellers skal skje slik at den styrker eksisterende bomiljøer, grender og tettsteder.
10. Ny boligbygging skal skje innenfor trykksone for kommunal vannforsyning fra Antonsdammen. Kote +215 representerer grensen for trykksone og ny boligbygging over denne høyden bør unngås.
11. Spredt boligbygging i LNF-område skal behandles som dispensasjonssaker. Ved vurdering av hver enkelt sak skal man forholde seg til retningslinjene i §3.2 og vedlegg 2 "Retningslinjer for dispensasjonspraksis".
12. Ved spredt boligbygging i LNF-område bør det legges føringer for at det der det er mulig skal bo/ fritidsenheter tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Hvis det ikke er mulig skal det primært etableres felles VA-løsninger for flere bo-/fritidsenheter, sekundært VA-løsninger for den enkelte bo-/fritidsenhet.

Hensynet til grønnstruktur / natur

13. Bevare lokale grøntdrag og eksisterende stier/løyper som grønne korridorer/bufferoner i områder med bebyggelse og planlagt bebyggelse.
14. Ta vare på linjer i landskapet. Ingen utbygging på høydedrag / vannskiller, vannveier, randsoner.

15. Unngå utbygging i uegnet terreng som medfører store terrengingrep, som for eksempel i bratt terreng og i myrområder. Slike områder som er uegnet for bebyggelse er viktige i en helhetlig grønnstruktur.
16. Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon i størst mulig grad bevares. I områder hvor det er lite naturlig vegetasjon skal det vurderes om naturvegetasjon kan gjenskapes.
17. Det skal benyttes stedegne treslag ved etablering av ny vegetasjon.
18. Ved tiltak for infrastruktur som krysser eller berører turveg, løype, elv, bekk eller annen grønnstruktur, skal konsekvenser for natur- og rekreasjon dokumenteres. Veier, kabeltraseer, rørsystem mv. som krysser eller berører vassdrag og friområder skal lokaliseres og utformes slik at den økologiske sammenhengen langs vassdraget opprettholdes. Her må funksjonelle og arkitektonisk gode løsninger gjennomføres.

Universell utforming

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. Universell utforming tilfører kvaliteter i menneskeskapte omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn.

Hensynet til folkehelse

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelse. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse.

Det vises til Lov om helsetjenester i kommunen, med tilhørende forskrift om miljørettet helsevern.

Utbyggingsavtale

Tiltak som bidrar til økt trafikk må påregne krav om utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser for etablering av miljøvennlige og trafikksikre løsninger, herunder gang- og sykkelveger.

3.3 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. § 11-9 nr. 2)

- a. I forbindelse med gjennomføringen av arealplaner kan det – når grunneiere eller utbyggere står for utbyggingen av et område – inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger før utbygging kan starte opp, jf. KS-sak 071/18/ datert 24.09.2018.

I tilknytning til utarbeidelse og gjennomføring av arealplaner bør rekkefølgebestemmelsene i planen søkes løst gjennom utbyggingsavtaler mellom kommunen, grunneier og/eller utbygger.

Utbyggingsavtalene kan blant annet regulere utbyggingsansvar og bidraget til tiltak omtalt i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4.

Den enkelte utbyggingsavtale bør være inngått før noen tiltak innenfor reguleringsplanen godkjennes.

3.4 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-7, pkt. 1)

3.4.1 Boligbebyggelse, B

- a. For nye boligområder i arealplanen er det krav om reguleringsplan.
- b. I boligområder der reguleringsplanene overstyres av kommuneplanens arealdel, og for eksisterende boligbebyggelse med tillatelse via dispensasjonssøknad i LNF-områder:
 - Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. I byggeområder for frittliggende boliger skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 25 %, inkludert areal til parkering.
- c. Nytt boligområde B2 på Flisa skal oppføres som konsentrert boligbebyggelse/ blokk. Områdene kan bygges ut med maks % BYA = 55 %, inkludert parkering.
- d. Bolighus på område B23 skal bygges uten kjeller pga. flom.

Med frittliggende småhus menes i arealdelen:

- eneboliger (bolighus med en boenhet), eventuelt med en hybelleilighet (sekundærleilighet), eller
- tomannsboliger (bolighus med to tilnærmet likeverdige boenheter).

Med boligbebyggelse konsentrert, menes: Rekkehus og kjedehus.

Med boligbebyggelse blokk, menes: Flerleilighetsbygg horisontaldelt i 2 eller flere etasjer med minimum 4 leiligheter.

Mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6-2, gjelder tilsvarende for pkt. b).

Det stilles krav til avsetting av areal for garasje og parkering. Krav vil avhenge av type bebyggelse og skal presiseres i reguleringsplan.

I områder uten offentlig avløp vil følgende gjelde:

Det må legges inn rekkefølgekrav – teknisk infrastruktur som vann og avløp må være avklart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag før tiltak iverksettes.

Det skal primært etableres felles VA-løsninger for alle bo/fritidsenheter, sekundært kan det godtas VA løsninger for den enkelte bo-/ fritidsenhet hvis det er mer enn 200 m mellom hver hytte. Ved tiltak nær drikkevannskilde som ikke har hensynssone (private enkeltvannsforsyninger) skal det tidlig i planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning av drikkevannet.

Det er i tråd med nasjonale føringer for vann og helse, samt tiltaksplan for vannregion Glomma og tiltaksplan.

3.4.2 Fritidsbebyggelse, BFR

Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet kun for utleie innenfor BFR-områdene.

Utforming av BFR-områder:

- a. Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming. Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- b. Utbygging av hytteområder tillates ikke uten at det foreligger en godkjent plan for vann og avløp (VA).

Det må legges inn rekkefølgekrav – teknisk infrastruktur som vann og avløp må være avklart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag før tiltak iverksettes.

Det skal primært etableres felles VA-løsninger for alle bo/fritidsenheter, sekundært kan det godtas VA løsninger for den enkelte bo-/ fritidsenhet hvis det er mer enn 200 m mellom hver hytte. Ved tiltak nær drikkevannskilde som ikke har hensynssone (private enkeltvannsforsyninger) skal det tidlig i planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning av drikkevannet.

Det er i tråd med nasjonale føringer for vann og helse, samt tiltaksplan for vannregion Glomma og tiltaksplan for vannregion Vesterhavet.

Utbyggingen bør organiseres på en måte som gir verdiskaping og sysselsetting for lokalsamfunnet og mest mulig utbygging bør organiseres gjennom grunneiersamarbeid.

3.4.2.1 Standard og antall hytter i hytteområdene

- a. For hytteområder (BFR-områder) som er vist i kommuneplanen fastsettes standard (A = Lav standard og B = Høy standard) og maksimalt antall fritidsboliger som vist i tabellen under.

NR.	NAVN / BELIGGENHET	STANDARD	ANTALL TOMTER
BFR1	Husuberget (Blostrupmoen)	B	250
BFR7 BFR8	Tyskeberget/Grenberget (Gunnar A. Gundersen)	B	50
BFR2	Vermundsjøen/ Berger Svenkerud	B	40
BFR3	Kverntjennet, Tyskeberget (Østgård)	B	60
BFR4	Telleskogen	B	15
BFR5	Knapptjernet (Astrid Borg Engø og Knut Aandstad)	A	9
BFR6	Tyskeberget hyttefelt (kommuneskogen)	A	5
	Totalt		429

3.4.2.2 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard A (jf. pbl. § 11—9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket A.

- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 90 m² (parkeringsareal ikke inkl.) og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Eventuelle parkeringsplasser på egen tomt regnes i tillegg for BYA, det skal regnes 18 m² pr. parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt (18 m² pr plass). Nye adkomstveger fram til hver hytte tillates ikke før de inngår i en detaljreguleringsplan. Parkering skal som hovedregel skje på felles parkeringsplass eller mindre parkeringslommer ved samleveg.
- Det tillates ikke innlagt vann i hyttene, med unntak av områder/enkelthytter hvor det foreligger gyldig utslippstillatelse. Der det er mulig skal bo-/fritidsenheter i felt tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Der det ikke er mulig skal det etableres felles vannforsyning som leverer drikkevann som overholder kravene i drikkevannsforskriften med tanke på kvalitet og mengde til alle bo-/fritidsenhetene. Sekundært kan det godtas drikkevannløsninger for den enkelte bo-/fritidsenhet hvis det er mer enn 200 meter mellom hver hytte. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.

3.4.2.3 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard B (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket B, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m² (parkeringsareal ikke inkl.), og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².

- b. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- c. Der det er mulig skal bo-/fritidsenheter i felt tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Der det ikke er mulig skal det etableres felles vannforsyning som leverer drikkevann som overholder kravene i drikkevannsforskriften med tanke på kvalitet og mengde til alle bo-/fritidsenhetene. Sekundært kan det godtas drikkevannløsninger for den enkelte bo-/fritidsenhet hvis det er mer enn 200 meter mellom hver hytte. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning dersom det er mer praktisk gjennomførbart.
- d. Når det gjelder avløp skal det primært etableres fellesanlegg for alle bo-/fritidsenheter. Det må være mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenses drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag. Det er i tråd med nasjonale føringer for vann og helse, samt tiltaksplan for vannregion Glomma og tiltaksplan for vannregion Vesterhavet.

3.4.3 Områder for sentrumsformål, BS (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Sentrumsområdene på Flisa skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.
- b. For Flisa sentrum gjelder (der ikke annet er bestemt i reguleringsplan) tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK17 § 6-2.
- c. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.

3.4.4 Områder for forretninger, service/handel, BF (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Grad av utnyttning for disse områdene skal ikke overstige % BYA =70 %, inkludert parkeringsareal.
- b. Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK17 § 6-2.
- c. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.
- d. Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m² BRA.
- e. Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og avløpsanlegg.
- f. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan. Søknad om bruksendring for eksisterende bygning kan godkjennes gjennom enkeltvedtak.

3.4.5 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting, BOP (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Det tillates arealer og bygninger for privat eller offentlig tjenesteyting, skoler/ undervisningsinstitusjoner, barnehage, institusjon, lokaler for trosutøvelse, administrasjon, kulturinstitusjoner og lokaler for kulturformidling, forsamlingslokale, helseinstitusjoner, alders- og omsorgsboliger, konsulentvirksomhet, annen offentlig og privat tjenesteyting (så som lege/tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, servering/bevertning, lekeland, treningssenter mm).
- b. Område BOP2 skal benyttes til avfallsdeponi. Mottak av hageavfall krever tiltak for å unngå spredning av fremmede arter.
- g. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan. Søknad om bruksendring for eksisterende bygning kan godkjennes gjennom enkeltvedtak.

3.4.6 Fritids- og turistformål/ campingplass, BFT (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 5)

- a) Nye campingplasser eller vesentlig utvidelse av eksisterende campingplass, krever reguleringsplan jf. § 1.a
- b) Innenfor området tillates det drift av campingplass. Dette medfører oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende fortelt/"spikertelt". Spikertelt på opptil 15 m² er ikke søknadspliktige så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse.
- c) Det skal etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Det tillates videre oppført naturlig tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner som er naturlig tilhørende en campingplass.
- d) Det kan tillates småhytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette.
- e) Dersom virksomheten opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål (LNF).
- f) Der hvor virksomheten ikke er tilknyttet offentlig vann/ avløp skal vannforsyningen være registrert hos Mattilsynet. Det må legges inn Rekkefølgekrav – teknisk infrastruktur som vann og avløp må være avklart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag.

3.4.7 Næringsbebyggelse, BN (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 5)

- a) Det er krav om detaljert reguleringsplan for disse områdene før utbygging. Tillatt mønehøyde på 11 m jf. TEK17 § 6-2.
- b) Det tillates en BYA på inntil 70 % på tomtene. Det skal etableres trafikksikre gangsoner som knyttes til gangvegssystemet i sentrum.
- c) Nytt næringsområde BN10 for planteskolen på Sønsterud skal være forbeholdt planteskoledrift og det forutsettes at området skal tilbakestilles til landbruk hvis virksomheten opphører. Se rekkefølgebestemmelse §2.2

- d) Område BN6 på Sønstrud er forbeholdt plasskrevende og/eller støyende næringsvirksomhet (virksomhet som ikke passer inn i tettbebyggelse). Se rekkefølgebestemmelse § 2.2.

3.4.8 Områder for råstoffutvinning, BRU (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 5)

- a) Det kreves vedtatt reguleringsplan før åpning av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Unntak fra krav om reguleringsplan er massetak som kan behandles etter landbruksvegforskriften.
- b) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

- a. Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.
- b. Plankartet viser både eksisterende og nye massetak. Endelig beslutning om godkjenning av nye område for masseuttak skal tas på grunnlag av konsekvensutredning og reguleringsplan. Følgende forhold må utredes før reguleringsplan kan vedtas:
- Støy
 - Støv
 - Trafikk, herunder adkomst til hovedveger
 - Behov for massetaket
 - Biologiske forhold
 - Kulturminner
 - Estetiske og landskapelige forhold

3.4.9 Områder for idrettsanlegg, BIA (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 5)

- a) Ved nyetablering, endring/utvidelse av eks skytebaner kreves reguleringsplan.
- b) Før utvidelse av areal og/ eller økt aktivitet innenfor område avsatt for motorsport (BIA1) kreves reguleringsplan. Området kan gjennom reguleringsplan godkjennes som øvelsesbane for snøscooterkjøring.
- c) For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner og motorsportanlegg, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 8

3.4.10 Områder for grav- og urnelund, BOP

- a) Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser. Ved endring eller evt. utvidelser kreves reguleringsplan.

3.4.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, BAB

- a) Regulert fredet kulturvernområde (Gruva kulturvernområde) er angitt som eget formål på plankartet. Eksisterende planbestemmelser gjøres gjeldende.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, S (jf.pbl. § 11-9-nr. 1 og 3)

- a) Framføring av strøm, telefon, Tv, fiber/bredbånd innenfor byggeområdene og i tettbygd strøk skal føres som kabler i bakken.
- b) I område angitt som kollektivknutepunkt på Flisa skal det etableres ny buss-/taxi-holdeplass med tilhørende fasiliteter. Plankrav: Detaljreguleringsplan.
- c) Ved detaljregulering av nye gangveger skal det utredes (KU) alternativer med tanke på minimalt beslag av dyrket jord.
- d) Gang-/sykkelveger inntil Fv og Rv skal planlegges og bygges ihht Statens vegvesen sine håndbøker.

Arealplanen viser kjøreveger, jernbane, gangveger, parkeringsplasser og turstier/skiløyper. De enkelte utbyggingsplanene (reguleringsplaner og byggetiltak) skal vise en tilknytning til dette nettet og evt. nødvendige opprustinger/omlegginger av vegene.

Funksjonsklasser i vegnettsplan for Hedmark, ref. **vedlegg 4** til bestemmelsene, skal ligge til grunn for vurdering av avkjørselstiltak. Dette er kun en retningslinje, da det er Statens vegvesen som skal håndtere byggegrensesaker, og avkjørselssaker i henhold til vegloven.

3.6 Grønnstruktur, GN (jf. pbl. § 11-7, pkt. 3)

3.6.1 Generelt

- a. Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde – enten direkte eller med veg imellom – skal det opprettes/bevares et minst 10 m bredt sammenhengende vegetasjonsbelte som skjerming.
- b. Ved den videre utbygging og fortetting av kommunesenteret Flisa skal det legges vekt på å sørge for grønne lunger for rekreasjon og lek samt attraktive/ trygge leder for gående/syklende fra boligbebyggelse til/fra viktige turmål både i og utenfor sentrum (f.eks. Myrmoen og Kjølaberget).

Grønnstruktur omfatter store og små naturpregede områder som for eksempel stier, skiløyper, lekeområder, idrettsanlegg, nærturområder, parker, bekker m.m. I planer for utbygging, spesielt i tettstedene skal det redegjøres for hvordan tiltaket vil ivareta intensjonene for grønnstruktur.

Nye sti-, løypekorridorer bør ha en bredde på 3-10 m avhengig av vegetasjonstype og vegetasjonstetthet med tanke på visuell avskjerming mot bebyggelse.

3.6.2 Naturområde, GN

b) Regulert fredet naturområde (Losmyra naturvernområde) er angitt som eget formål på plankartet. Eksisterende planbestemmelser gjøres gjeldende.

3.6.3 Turdrag, GTD

Gjelder tursti på sørøstsiden av Vermundsjøen og tursti opp til Kjølaberget.

- a) Sør for Vermundsjøen er det avsatt to områder til formålet turdrag. Disse to deltraséene er avsatt for å sikre en sammenhengende tursti rundt Vermundsjøen. Stien skal i så stor grad som mulig følge eksisterende stier og det tillates kun enkel opparbeiding og planering (maks 1m bredde og med grusdekke, bruk av duk/klopper over fuktige partier) som tilrettelegging for syklist.
- b) Foreslått tursti i Kjølaberget gjelder allerede innarbeidet og mye brukt sti. Utover vedlikehold i form av noe rydding/kvisting av vegetasjon langs stien, skal det ikke utføres ytterligere tilrettelegging her.

3.6.4 Friområde, GF

Gjelder Myrmoen friluftsområde på Flisa og Baksjøen friområde

- a) Myrmoen (statlig sikret friluftslivsområde) skal videreutvikles som et regionalt friluftsområde. Det tillates div. opparbeiding av stier og installasjoner som er forenlig med bruken av området i friluftsyemed (lek, trim, trening, belysning, badeplass med nødvendige fasiliteter mv) samt naturfagundervisning (natursti og lignende) for barnehage, grunnskole og videregående skole. All tilrettelegging må gjøres på en måte som tåler flom da området ligger i flomutsatt område.
- b) Baksjøen friluftsområde skal videreutvikles som badeplass og utgangspunkt for turgåing i nærområdet. Området er regulert og planbestemmelsene skal fortsatt gjelde.

3.7 Landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder (jf. pbl. § 11-7, nr. 5),

3.7.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, L

- a) Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre nye boliger eller næringsbygg som ikke har tilknytning til stedbunden næring. For nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterende boliger, samt garasje / uthus i tilknytning til disse, må det søkes om dispensasjon. Utbyggingen skal forholde seg til bestemmelsene under pkt. 3.4.1. i disse bestemmelsene.
- b) Oppføring av ny, eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling til slikt formål. Eventuelle tiltak kan bare godkjennes gjennom en dispensasjonsbehandling.
- c) Spredt næringsbebyggelse kan vurderes tillatt, jf. retningslinjer for dispensasjon i vedlegg 2 pkt 2.3.
- d) Jf. § 11-11 nr. 1: Skogshusvær kan tillates utvidet til en maksimal størrelse på 30 m²

Særlover som jordloven gjelder fortsatt framfor kommuneplanen i disse områdene. Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNF er at det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksvirksomhet.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål. Arealformålet omfatter heller ikke etablering av vegger der formålet er annet enn landbruk.

Veg fram til eksisterende hytter

Dersom det er aktuelt å etablere ny veg fram til hytter i eldre regulerte områder eller i LNF-område med flere hytter, skal det avklares ved endring av gjeldende reguleringsplan eller ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. Hvordan vegen påvirker de ulike tomtene og hvordan den kan tilpasses terrenget og naturen forøvrig, skal tillegges stor vekt.

Når det gjelder søknad om dispensasjon for veg til enkelthytter vil kommunen være restriktiv med å gi tillatelse til dette. Det skal legges særlig vekt på å hindre at vegen fører til store inngrep og sår i naturen. Er det en kort vegstrekning som ikke virker negativt inn på kulturlandskap og miljø i området, vil det være enklere å gi dispensasjon.

Garden som ressurs

I disse områdene skal kommunen bruke veilederen "Garden som ressurs" aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

Tiltak som etter veilederen "Garden som ressurs" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak, se vedlegg 2 pkt 2.3 «Retningslinjer for lokalisering av spredt næringsbebyggelse i LNF-områder».

Boligbygging i LNF-område

En ønsker å kunne tillate spredt boligbygging i deler av LNF-områdene fortrinnsvis i form av fortetting av eksisterende grender, men i stedet for å angi spesielle LNF b-områder ønsker en å styre disse byggesøknadene gjennom dispensasjonssøknader etter retningslinjene i vedlegg 2 pkt 2.1 «Etablering av nye boliger beliggende i LNF-områder».

Skogshusvær

Skogshusvær kan ikke uten godkjenning gjøres om til fritidsbolig. En omdisponering til fritidsbebyggelse vil kreve både en behandling etter jordloven og en dispensasjon i henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven.

Kulturlandskap

Tidligere setre og beiteområder bør skjøttes slik at områdene bevares og gjengroing forhindres.

Fradeling til boligformål

Det kan tillates fradeling av gårdstun til boligformål på små og mellomstore bruk i de gode jordbruksområdene når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere, og salget fører til en driftsmessig god løsning.

3.7.2 Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, LS

Det tillates utvikling av besøksgård/gårdsturisme på eiendommen gnr210/bnr2 i Damsberget (LS1, LS2). Besøksgård/gårdsturisme innbefatter overnatting, bespisning, kurs etc. Det tillates oppføring av nye bygg ifm denne type næringsvirksomhet.

3.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7), V

I sjø og vassdrag er det i kommuneplanen avsatt arealer som naturområder, friluftsområde og ferdsel. I friluftsområder primært beregnet til badeplasser, kan en gjennom byggesaksbehandling vurdere tillatelse til ulike formål som brygger o.l. som er i tråd med formålet.

3.8.1 Båtplasser

- a) For nye hytteområder ved Vermundsjøen skal småbåthavn planlegges og reguleres samtidig med hyttefeltet, det kan kun etableres en småbåthavn per godkjent hytteområde.

3.8.2 Byggeforbud langs vann og vassdrag pbl. § 11-11 nr. 4 og 5, jf. § 1-8 siste ledd

3.8.2.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1, er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor, ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningsloven kap. 20.

Forbudet gjelder i LNF-områder, og disse er båndlagte områder i en avstand på 100 meter målt fra gjennomsnittlig flomvannstand langs alle sjøer og tjern samt følgende vassdrag:

- Glomma, Flisa, Kynna, Gjera, Ulvåa, Skyåa, Hasla, Nyåa, Krokåa, Sorma, Veståa, Auståa, Rotna og Alunbekken

Forbudet gjelder også i LNF-områder og i båndlagte områder som ligger nærmere enn 50 meter fra bekker som har helårs vannføring. Forbudet gjelder også i alle byggeområder som ligger nærmere enn 50 meter fra alle vassdrag som har helårs vannføring.

For nye hytteområder ved Vermundsjøen gjelder en byggegrense på 50 m.

100-meters- og 50-metersgrensen gjelder likevel ikke der arealer ved vassdraget allerede er benyttet til riksveg, fylkesveg, eller offentlig kommunal veg. I slike tilfeller erstatter byggegrense mot eksisterende veg 100- og 50-metersgrensen.

3.8.2.2 Retningslinje for oppføring av båthus innenfor byggeforbudsbeltet langs vann og vassdrag

- Båthus tillates ikke langs elver/ åer, men kan vurderes ved sjøene Vermundsjøen, Åsnesmangen og Hukusjøen. Søknader om båthus behandles som dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2.
- Dispensasjon skal vurderes ut fra følgende retningslinjer:
 - Båthuset skal plasseres slik at det gir minst mulig sjenanse for ferdsel i området.
 - Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold.
 - Bygget skal kun nyttes til oppbevaring av båt og ev. fiskeredskaper.
 - Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene, slik at båthuset blir minst mulig skjemmende. Det innebærer at det vanligvis skal benyttes jordfarger. Bygget skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.

- Tas hensyn til flom og isgang.

3.8.3 Retningslinjer for arealbruken langs vernede vassdrag

Følgende vassdrag inngår i verneplan for vassdrag: Auståa (1993), Rotna (1993) og Kynna (1986).

Det er utarbeidet rikspolitiske retningslinjer for arealbruken i vannstreng og nærområder (nedslagsfelt) for disse områdene.

Auståa

Vernegrunnlag: Anbefalt typevassdrag for sørlige Hedmark. Elver, myrer og relativt store vann er viktige deler av et småkupert landskap som i stor grad er skogvokst. Stort naturmangfold knyttet til vannfauna. Store kulturverdier. Friluftsliv er viktig bruk.

Rotna

Vernegrunnlag: Foreslått referansevassdrag. Vassdraget er viktig del av et skogs- og kulturlandskap med stedvis store, instruktive avsetninger som påvirker naturlandskapet. Stort naturmangfold knyttet til elveløpsform, geomorfologi og landform, botanikk, landfauna og vannfauna. Store kulturminneverdier.

Kynna

Vernegrunnlag: Anbefalt typevassdrag for barskogområder i sørlige Hedmark. Vassdraget er viktig del av et landskap som i stor grad er skogvokst. Stort naturmangfold knyttet til elveløpsform, hydrologisk system, geomorfologi og landform, botanikk, landfauna og vannfauna. Store kulturverdier. Friluftsliv er viktig bruk.

3.8.4 Ferdse, VFE

Motorferdse på Glomma, samt motorferdse / vinterflyplass på Vermundsjøen, skal reguleres gjennom en egen lokal forskrift. Arbeidet med forskriften skal tas opp til vurdering ved rullering av kommunal planstrategi.

3.8.5 Naturområde, VN

Se egen forskrift om vern av Eidsfjellet naturreservat, Våler og Åsnes kommuner.

3.8.6 Friluftsområde, VFR

Gjelder vannareal ved Baksjøen friområde. Området er regulert og planbestemmelsene skal fortsatt gjelde.

3.8.7 Vannkvalitet

«Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Glomma 2016 - 2021» og «Regional plan for vannforvaltning i de norske delene av vannregion Västerhavet – Grensvassdragene 2016 – 2021», samt senere reviderte planer for vannforvaltningen skal legges til grunn i planleggingen

§4. HENSYNSSONER

Hensynssonene dels båndlegger og dels stiller krav om hensyn ved anlegg eller tiltak i, og forvaltning av, angitte områder.

4.1 Faresoner (pbl. § 11-8, bokstav a)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) I flomutsatte områder inkl. områder utsatt for skader ved isgang, tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og etableres nødvendige sikringstiltak. Flomsone for 200 års flom er lagt inn som hensynssone.b) Hensynssone for flom ved dambrudd i Bograngsdammen gir ikke restriksjoner for byggetiltak (vurderes som lite sannsynlig). Hensynssone skal legges til grunn som potensiell fare og innarbeides i kommunenes flomberedskapsplan som trer i kraft ved varsel om dambrudd.c) I fareområder for høyspenningsanlegg tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til høyspenningsanlegget.d) I områder som er ras- og skredutsatt tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at rasfaren er utredet og evt. sikringstiltak er iverksatt.e) Det tillates ikke bygg/ anlegg innenfor en radius på 200 m fra angitte åpningspunkter for flomverker (angitt på temakart naturrisiko og arealplankartet).f) Det er lagt inn sikringssoner for følgende skytebaner: Haukåsen skytebane og Hof skytebane. I fareområder for skytebaner tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til formålet skytebane. Ved tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet skal ivaretas. |
|---|

Fareområder for flom, skred og ras fremgår av eget temakart Naturrisiko.

Faresoner er soner med fare for ras, høyspenningsområder, flomutsatte områder og områder rundt skytebaner.

I disse områdene tillates ikke tiltak som ikke er i tråd med formålet.

4.2 Sikringssoner – drikkevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

- | |
|---|
| <p>a) I sikringssonene rundt kommunalt vannverk er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkilden. Det vises til egne klausuleringsbestemmelser for vannverket.</p> <p>b) I en rimelig sikringszone rundt private kilder som ikke er påført plankartet, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkvaliteten. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskildene med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.</p> |
|---|

Sikringszone for kommunalt vannverk på Velta er lagt inn på plankartet (angitt som krav vedrørende infrastruktur på plankartet). Klausuleringsbestemmelser vedtatt av Åsnes kommune gjelder for dette området.

Det er en rekke private brønner/kilder i kommunen som det ikke er definert sikringszone rundt. Også rundt disse må det tas hensyn slik at de ikke blir skadet eller ødelagt.

4.3 Støysone (pbl. § 11-8, bokstav a)

- | |
|---|
| <p>a) Innenfor støysonen skal alle tiltak tilfredsstille de til enhver tid gjeldende støykrav, jf. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter disse.</p> |
|---|

På plankartet er det lagt inn støysoner for hovedveger og skytebaner.

4.4 Hensyn Friluftsliv (pbl. § 11-8, bokstav c)

Ved planlegging, tiltak og forvaltning i denne sonen skal hensynet til friluftslivsinteressene veie tungt. Tiltak som begrenser friluftslivet tillates ikke uten at tilfredsstillende avbøtende tiltak etableres.

For Kynnaområdet gjelder følgende:

- Det tillates etablert gapahuger, sikre bålplasser, utedoer, parkering (kun for dagsbesøk, ikke tilrettelegge for bobiler/turisme), tilrettelagte fiskeplasser og skilting/informasjontavler. Foreslåtte tiltak skal inngå i en helhetlig plan som angir innhold og hvordan div. installasjoner skal vedlikeholdes og driftes. Det tillates fortsatt et aktivt skogbruk i området ihht Skogloven og Skogbrukets miljøstandarder.

Bebyggelse tillates ikke i statlig sikra områder avsatt til friluftsmål.

Områder avsatt med hensyn til friluftsliv er soner hvor hensynet til friluftsliv skal veie tungt i prioriteringen mot annen bruk/tiltak. Hensynet til friluftsliv er viktig i store deler av kommunen. I de fleste av områdene som er viktige for friluftsliv, er det og viktige naturverdier.

4.5 Bevaring naturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c)

Naturområder angitt med hensynssone bevaring naturmiljø på plankart skal forvaltes på en måte som ivaretar de spesielle forekomster som er beskrevet i forekomstens faktablad. Ved tvil om hva evt. tiltak i/ rundt forekomsten kan forårsake, skal det innhentes faglige råd hos fylkesmannen i Hedmark.

Viktige naturtyper/-områder i kommunen er registrert og lagt inn på plankartet (Verdikode A og B i www.naturbase.no). For disse områdene finnes det faktablad på type område og prioritering.

Formålet med hensynssonen er å ta vare på dyre- og plantelivet. Kommunen skal være restriktiv mht. å tillate nye tekniske inngrep (veger, kraftlinjer, master og lignende).

Det skal legges til grunn svært streng dispensasjonspraksis for bygg og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og for løyve til motorferdsel i utmark.

Oversikt over prioriterte områder: se www.naturbase.no (åpne kart og huk av kartlag Naturtyper).

4.6 Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c)

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det tatt inn kjent kunnskap om temaet kulturvern samt foretatt visse prioriteringer, men en har ikke hatt ressurser til å dypt inn i materien og det forutsettes at temaet utredes videre i kulturvernplan og at føringer i denne skal legges til grunn i kommende kommuneplanrevisjoner.

4.6.1 Seterområder (pbl. § 11-11 nr. 1)

For Haraldsåsen (gnr17/bnr1) gjelder:

- a) Bebyggelse i seterområder skal ligge i konsentrerte grupper / klynger. Bebyggelsen og beite/slåtteland skal sammen utgjøre et helhetlig kulturlandskap i kontrast til det omliggende naturlandskapet. Spredt og tilfeldig bebyggelse rundt på setervollen eller i randsonene / overgangen mellom kulturlandskapet og omliggende skog eller annet naturlandskap må unngås.
- b) Bygninger kan oppføres både i tømmer og bindingsverk. Taktekking skal ha et mørkt og ikke reflekterende materiale. Det tillates stikk-/flistak uten fargebehandling (aksepteres at taket framstår lyst noen år før de grånes). Bygningsformen skal være enkel og rektangulær, og uten framtrædende utskjæringer på stolper og vindskier mv. Bygninger skal ha saltak med takvinkel som er karakteristisk for eldre bebyggelse på vedkommende seter, eller 1:2 (ca. 27 grader).

- c) Bebyggelsen skal være tilpasset kommuneplanbestemmelser for fritidsbebyggelse med standard A. På eldre seterområder med mye gammel bebyggelse med mange ulike fjøs og uthus skal byggene tilpasses omgivelsen i høyde og form. Maksimal størrelse for bebyggelsen som er for beboelse kan være inntil 90 m² BRA.
- d) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse.
- e) Farge på bygninger skal være blant jordfargene, for eksempel mørk brun eller låverødt. Skarpe kontrastfarger tillates normalt ikke. Kan det dokumenteres at det er hvite vinduer med omramming som er det gamle uttrykket i området, kan dette også tillates for tilbygg / nybygg.
- f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper.

Setermiljøene bør ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Setrene med tilhørende grøntområder er viktige element i kulturlandskapet. Det skal føres en restriktiv praksis til dispensasjonssaker i og rundt seterområdene. Eventuelle nybygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse.

Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til seterlandskapet.

Det er i kommuneplanen avmerket ett område som er lagt inn som hensynssone kulturmiljø. Dette er et område, Haraldsåsen (gnr. 17/ bnr. 1), med spesielt setermiljø som det anses som viktig å ta ekstra hensyn til.

Seterområder som ikke er avmerket på denne måten i kommuneplanen eller som heller ikke inngår som byggeområder for fritidsbebyggelse, er LNF-områder. Ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse skal begrenses til det som er nødvendig for utøvelse av landbruk.

4.6.2 Kulturminner / -miljøer knyttet til skogfinsk bosetting

Ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bebyggelse samt ved riving av registrerte bygg av skogfinsk opprinnelse innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø for Tyskeberget, Fallåsen, Haraldsåsen og Posåsen, skal vurderes etter retningslinjene for skogfinsk byggeskikk, **vedlegg 5**.

Det er prioritert 4 grender med flere skogfinske boplasser med stort innslag av opprinnelig bebyggelse som en ønsker å ta vare på og utvikle i samråd med eier.

4.6.3 Andre kulturminner / -miljøer

- a) Innenfor hensynssone andre kulturminner/- miljø tillates ikke tiltak som forringer kulturminnet/ - miljøet. Tiltak, vedlikehold og tilrettelegging for informasjon og trygg ferdsel i området skal skje i nært samarbeid med og forelegges regional kulturminnemyndighet.
- b) For Gruva kulturvernområde gjelder reguleringsplanenes bestemmelser.
- c) Sone for områder som er båndlagte etter lov om kulturminner: Områder vist som hensynssone (H730) omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssonene plikter

tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.

- d) Tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner og vedtaksfredete kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
- e) Tiltak som kan virke inn på bevaringsverdige nyere tids kulturminner eller kulturmiljøer, skal kommunen gi en vurdering før oversendelse til regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

Følgende nye områder er prioritert:

- Festplassene Skansen (også båndlagt for regulering) og Kilenga
- Haugsmølla
- Fløteranlegg Kynndammen og Kjellåsdammen

4.7 Båndlegging

4.7.1 Båndleggingszone for regulering etter pbl. eller planlegging etter annet lovverk, samt områder båndlagt etter Naturmangfoldloven (pbl. § 11-8 d)

- a) Kommuneplanens arealdel viser områder som er båndlagt med tanke på regulering. Dette gjelder følgende områder:
 - Deler av Flisa sentrum med midlertidig bygge- og deleforbud, jf. vedtak i formannskapet i sak 004/17, 16.01.2017.
 - Skansen
 - Vermundsberget vedproduksjon
 - Veltavegen 135
 - Posåsen
- b) Naturområder angitt som båndlagt etter lov om naturvern på plankart skal forvaltes iht. fredningsvedtak. Dette gjelder følgende områder:
 - Eidsfjellet naturreservat
 - Gjesåssjøen naturreservat
 - Kynndalsmyrene naturreservat
 - Kynneggene naturreservat
 - Glorvikmyra naturreservat
 - Klokken naturreservat
 - Lindberget naturreservat
 - Juvberget naturreservat
 - Slåttbråtåmyra naturreservat
 - Dreyerstubben naturreservat
 - Rogberget naturreservat
- c) Følgende arealer båndlegges for planlegging etter annet lovverk:
 - Båndlegging kraftlinjer

For fredede områder foreligger fredningsvedtak på www.lovdatabase.no. Avhengig av vernestatus vil det foreligge konkrete bestemmelser for det enkelte område.

For link til fredningsvedtak og bestemmelser, samt informasjon om den enkelte lokalitet: Se **vedlegg 7**, samt www.naturbase.no (åpne kart og huk av kartlag Verneområder).

4.7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hof middelalderkirkested (ID 84590):

- a) Den middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredet kulturminnet er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- b) Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende graver i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- c) Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.
- d) Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.
- e) Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Kirkemo kirkested (ID 171155) og Åsnes gamle kirkested (ID 171053):

- a) De nedlagte middelalderkirkestedene er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

4.8 Bestemmelsesområde Flisa sentrum

4.8.1 Kjøpesenter/ næringsareal

- a. De sentrumsnære næringsarealene på Flisa avsettes for videre utvikling innen varehandel/ service / offentlige formål. Næringsareal utenfor sentrum prioriteres for industri og produksjonsbedrifter.
- b. Forretningsvirksomhet med hovedvekt på plasskrevende varer (type byggevarer, bilverksteder og lignende) skal etableres på Sundmoen, Flobergshagen, Saga næringspark og næringsområde på begge sider av Negardsvegen.
- c. Næringsområdene langs Fv 206, kvartalet Friggsgate/ Skjoldmøyvegen forbeholdes detaljhandel, service og kontor.

4.8.2 Bestemmelser for skilting (pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor bestemmelsesområde Flisa sentrum gjelder «Bestemmelser for skilting i Flisa sentrum» vedtatt i KS-sak 106/18 dato 03.12.2018. (Se vedlegg nr. 7)

4.9 Bestemmelsesområde Finnskogen

Ved byggesøknader (riving, vesentlig ombygging og tilbygg) som berører dokumentert skogfinsk bebyggelse (mer enn 100 år gammelt) skal det innhentes uttalelse fra antikvar i Hedmark fylkeskommune.

4.10 Bestemmelsesområde Vestmarka

a) Innenfor dette arealet gjelder bestemmelser og retningslinjer i fylkesdelplanen for Vestmarka.

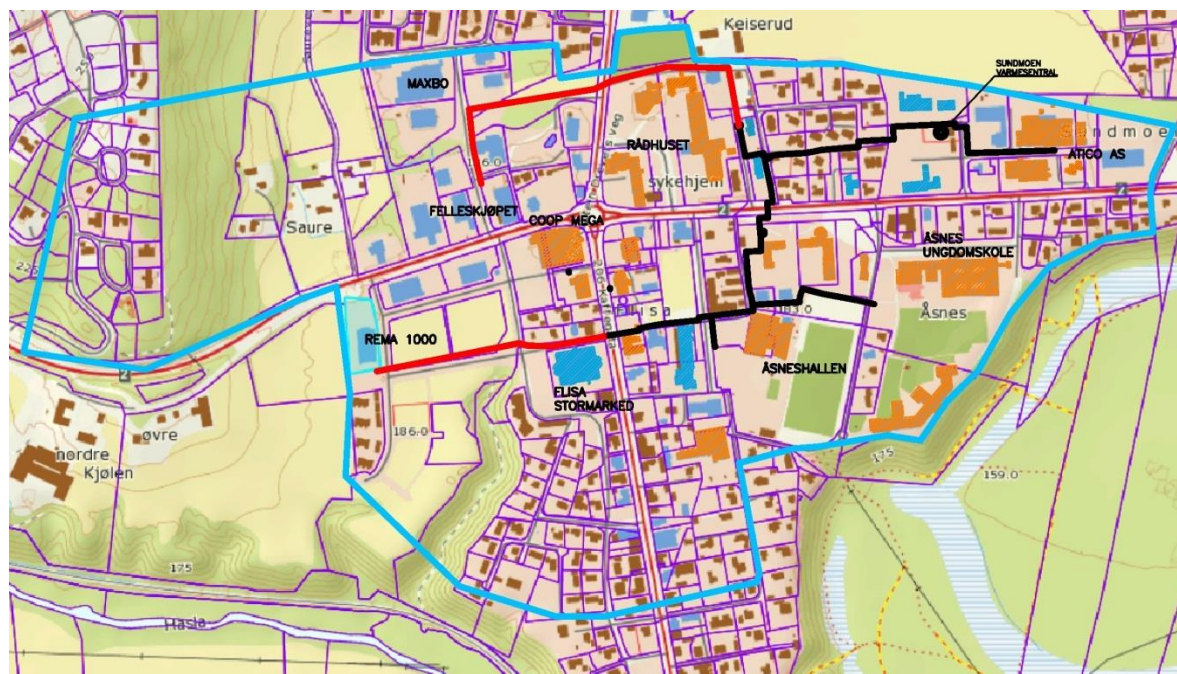
VEDLEGG

Vedlegg nr. 1: Tilknytningsplikt til fjernvarme på Flisa

Bestemmelse til plan og bygningsloven § 11-9 nr. 5

Vedtatt av Åsnes kommunestyre i møte 24.09.2018, sak 069/18

- Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarmeanlegg på Flisa skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.
- De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.
- Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.



Kart over konsesjonsområde for Fjernvarme på Flisa. Blå strek er konsesjonsgrense. Sorte og røde streker illustrerer eksisterende og planlagt fjernvarmenett.

Vedlegg nr. 2: Retningslinjer for dispensasjonspraksis

Retningslinjene skal gi en oversikt over hvordan kommunen vil håndtere søknader om dispensasjon fra vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

2.1 Generelt

Et nødvendig vilkår for å kunne innvilge dispensasjon etter § 19-2 er at ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkesmannen i Hedmark har utarbeidet et skriv om hvordan kommunens skal behandle dispensasjonssaker, dette skal legges til grunn i saksbehandlingen.

Ved evt. søknad om dispensasjon i forbindelse med ønske om å kunne etablere bygg og anlegg i LNF-områder må også hensynet til de mineralske ressurser tas inn og det må sikres at DMF blir hørt.

2.2 Etablering av nye boliger beliggende i LNF-områder

Kommunen skal være restriktiv i forhold til å gi dispensasjon til nye boliger i LNF-områdene. Følgende momenter skal tillegges vekt:

1. Boligens størrelse og karakter. Det skal mindre til for å gi dispensasjon til enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig enn for eksempel leilighetsbygg.
2. At tomta ligger i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.
3. Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner.
4. Om tomta kommer i konflikt med viktige naturområder og biologisk mangfold. Saken skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.
5. Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med særpregede natur- og kulturlandskap.
6. Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grønnstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
7. Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
8. Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet, eksisterende bebyggelse og tomtas utforming.
9. Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal normalt ikke gis dersom adkomsten legges over eksisterende tun.
10. Det skal kunne etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp iht. gjeldende lover og forskrifter.
11. Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder for bolig og fritidsboliger (bl.a. plassering og orientering av bygg).

2.3 Retningslinjer for lokalisering av spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

I LNF- områdene med hensynssone friluftsliv skal det skjermes for tekniske inngrep. Dette utgangspunktet gjelder også for spredt næringsbebyggelse. Bygninger og anlegg for landbruks- evt. "villmarks"-tilknyttet næringsvirksomhet kan imidlertid vurderes på en mindre restriktiv måte.

I LNF- områdene skal kommunen bruke veilederen «Garden som ressurs aktivt for å legge til rette for landbrukstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltak som etter veilederen "Garden som ressurs" ikke faller inn under landbrukstilknyttet næringsvirksomhet, skal videre kunne vurderes i en dispensasjonssak. I tillegg ønsker kommunen å kunne tilrettelegge også for annen næringsvirksomhet i grendene. Dette vil kreve dispensasjon. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon etter pbl. § 19-2 til spredt ervervsbebyggelse, skal følgende tillegges vekt:

1. Om dispensasjon vil være til hinder for drift av landbruksarealer, eller i konflikt med natur- og kulturlandskap med særpreg.
2. Om tiltaket gir negative virkninger for naboer, for eksempel i form av skjemmende utelagring.
3. Om lokaliseringen av bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til grønnstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
4. Om tomtens plassering gir god arrondering og klare naturlige eiendomsgrenser.
5. Om tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg. Tiltaket skal tilpasses omkringliggende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk.
6. Om bebyggelsen tilpasses det omkringliggende kulturlandskapet og tomtas utforming.
7. Om adkomstforholdene er tilfredsstillende. Ved nyetablering eller økt bruk av eksisterende adkomst, skal det samlede trafikkbilde i området vurderes. Dispensasjon skal normalt ikke gis dersom atkomsten legges over eksisterende tun.
8. Det kan etableres vannforsyning med tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag.
9. Tilstrekkelig avstand til automatisk fredete kulturminner og kulturmiljøer.
10. Om tiltaket gir negative virkninger i forhold til støy, forurensning og drikkevann.
11. Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiressursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye næringsbygg (bl.a. plassering og orientering av bygg).

2.4 Retningslinjer for dispensasjon fra visse krav om typer arealbruk i regulerte områder

Det kan på grunnlag av følgende momenter mht interesseavveining, gis dispensasjon fra kravet om forretnings-/ næringsareal i 1.etasje mot Kaffegata:

1. At ny arealbruk er bolig.
2. At retningslinjer mht. støy er ivaretatt.
3. At en ikke ødelegger for evt. senere omdisponering tilbake til forretning/ næring.
4. At det kan synliggjøres at ny forretningsvirksomhet markedsmessig ikke er mulig.
5. Prioritet for dispensasjon er avstand fra dagens handels-sentrum.

Vedlegg nr. 3: Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk

Skogfinsk byggeskikk.



Kommuneplanens arealdel følger med dette opp føringer fra samfunnsdelen, og definerer noen særtrekk ved skogfinsk byggeskikk. Denne beskrivelsen av byggeskikken er ment som grunnlag for å kunne differensiere vurderingen av bygge- og dispensasjonssøknader om bygg i skogfinsk byggeskikk, i forhold til andre søknader. Definisjonen gir også grunnlag for å kunne vedta et gebyrregulativ som favoriserer bruken av denne byggeskikken på Finnskogen.


Målet med dette er å stimulere til økt bruk av skogfinsk byggeskikk på Finnskogen, og dermed framdyrke særtrekkene ved området.

Oppføring av bygg iht. beskrevet skogfinsk byggeskikk vurderes som positivt ved vurdering av dispensasjonssøknad.

Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk.

Nye bygninger anses å være oppført i skogfinsk byggeskikk, dersom de utføres på følgende måte:

Saltak, røstet i byggets lengderetning.	
Takvinkel 22-27 grader.	
Takutstikk over 45 cm.	
Taktekking, over vanntett sjikt, skal være i tre, eller visuelt framstå som treverk (fortrinnsvis rundstokk eller halvkløving, med diameter under 15 cm). Tekkingen skal utføres slik at den ene takflaten overlapper den andre med minst 15 cm over mønet.	
Begrenset høyde og eller ingen vindskier.	
Bærebjelker for innertak ført gjennom gavlveggene. To eller fire innertakåser føres ut gjennom gavlveggene. Innertakåsene skal ligge høyere enn øverste veggband/gesims på langveggene. (Dette tilrettelegger for innvendig brutt tak, med skrånende himling langs byggets lengderetning og flatt tak i midten.) Dette er en prioritert løsning for tømmerhus.	

<p>Oppvarmede bygg tillates i 1 etasje, med mønehøyde inntil 5 m.</p>	
<p>Bygningers bredde maks 6,5 meter.</p>	
<p>Arker og takoppløft tillates ikke.</p>	
<p>Ny bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres slik at bygningens lengderetning er parallell med terrengets høydekurver. Grunnmur høyere enn 60 cm over opprinnelig terreng tillates ikke.</p>	
<p>Utvendig kledning skal være i laftet tømmer eller stående panel. Stående panel kan gjerne ha vannkant. Bordet skal da plasseres med rotenden ned. Liggende panel, som utseendemessig framstår som laftet tømmer kan godtas.</p>	
<p>På utvendige vegger tillates ikke behandling som hindrer naturlig gråning over tid.</p>	
<p>Det tillates ikke skarpe kontrastfarger på vinduer eller staffasje.</p>	<p>Bør utarbeides en veileder for fargebruk</p>
<p>Div. detaljer/design dører og vinduer, innramming, takrenneløsning, bruk av større glassfelt etc.</p>	<p>Bør vurderes å lage en design-mal</p>
<p>Det bør stimuleres til bygging og bruk av badstuer som et tradisjonsmarkerende kulturelement.</p>	

Vedlegg nr. 4: Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan»

Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

Statens vegvesen har utarbeidet en plan for «Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark» der de ulike vegene har fått en funksjonsklasse, som både viser hvilke holdning en skal ha til nye avkjørsler, og hvilken byggegrense som skal gjelde for den enkelte vegstrekning.

Statens vegvesen håndhever vegloven i henhold til vegnettsplanen for Hedmark.



Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrenser i meter
A - nasjonal hovedveg	Meget streng	50 (maks 100)
B - regional hovedveg	Streng	50
C - lokal hovedveg	Streng	30
D – lokal samleveg	Mindre streng	30
E – lokal adkomstveg	Lite streng	15

Vedlegg nr. 5: Bestemmelser for skilting i Flisa sentrum

Vedtatt av Åsnes kommunestyre, i møte den 03.12.2018, i sak 106/18.

1. Generelt

- Innenfor det området som omfattes av landsbyen Flisa må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i forskriftene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i forskriften.
- Skilt eller reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen er ikke tillatt.
- Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.
- Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med denne forskriften.

2. Utforming

- Skilt og reklameinnretninger skal utformes slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
- Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke hindre fri ferdsel i trafikken eller være til fare for omgivelsene på annen måte.
- Skilt og reklameinnretninger skal tilfredsstillende kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal slokkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk skal fjernes.
- Frittstående søyler og innretninger skal ved sin utforming, størrelse og plassering passe sammen med stedets miljø.
- På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende skilt og reklame tillates ikke, og den skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden.
- For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs veg/gate.
- Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimser utformet som lyskasser tillates heller ikke.
- Lyskasser tillates kun dersom det tas særskilt hensyn til omgivelsene og bygningens form. Lyskassen skal utformes med lukket front og sider slik at bare tekst eller symbol gir lys. Lyskassen skal ikke dekke mer enn 50 % av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset oppad til 6 m, eller en rimelig del av fasaden som bedriften disponerer.
- Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og skal ha samme bredde som vinduer og døråpninger. Markiser som vender ut mot offentlig sted skal ha tilstrekkelig fri høyde over

grunn og fri horisontal avstand til vegkant slik at det ikke er til hinder for trafikken. Normalt tillates ikke reklame på markiser, men etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo / firmanavn eller reklame. Utforming farge og størrelse skal ikke være dominerende, men tilpasset bygningens form og farger.

- Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer.

3. Skiftende reklame

- Løs fot-reklame tillates ikke innenfor regulert trafikkområde.
- Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk omfattes av forskriften.

4. Parker og grøntområder

- I åpent naturlandskap / LNF-områder, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.
- Det samme forbud gjelder for skilt og reklame som er rettet mot slike områder, dersom innretningen kan virke sjenerende eller skjemmende for området.

Vedlegg nr. 6: Oversikt over fredede naturområder

Lindberget naturreservat

<https://lovdata.no/forskrift/2016-11-25-1377>

Juvberget naturreservat

<https://lovdata.no/forskrift/2015-12-11-1511>

Slåttbråtåmyra naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2015-12-11-1510>

Klokken naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2010-03-05-344>

Eidsfjellet naturreservat

<https://lovdata.no/forskrift/2014-02-14-146>

Gjesåssjøen naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2002-05-31-545>

Glorvikmyra naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2001-12-07-1429>

Kynneggene naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/1989-12-22-1400>

Kyndalsmyrene naturreservat

<https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2001-12-07-1428>

Dreyerstubben naturreservat

<http://faktaark.naturbase.no/Vern?id=VV00002069>

Rogberget naturreservat

<https://faktaark.naturbase.no/?id=VP00000706>

Losmyra fredet Plan- og bygningsloven

<http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00081350>

Vedlegg nr. 7: Sentrale forskrifter

Forskrift om snøscooterløyper, Åsnes kommune, Hedmark

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2015-12-14-1652>

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.