Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA



PROPR.NO

Selger
Trond Øystein Vetleseter
93803267

Prisantydning
615 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3413 Gnr. 182 Bnr. 86

Koselig hytte med utsikt mot Mjøsa og gode solforhold.

PRISANTYDNING
kr 615 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 356 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
45kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
45kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 860kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1965

















Flammer i peisen er lagt til digitalt av fotografen.



Nåværende eier har ikke brukt gasskomfyren.












1001
VITSER



Foto: Eier.

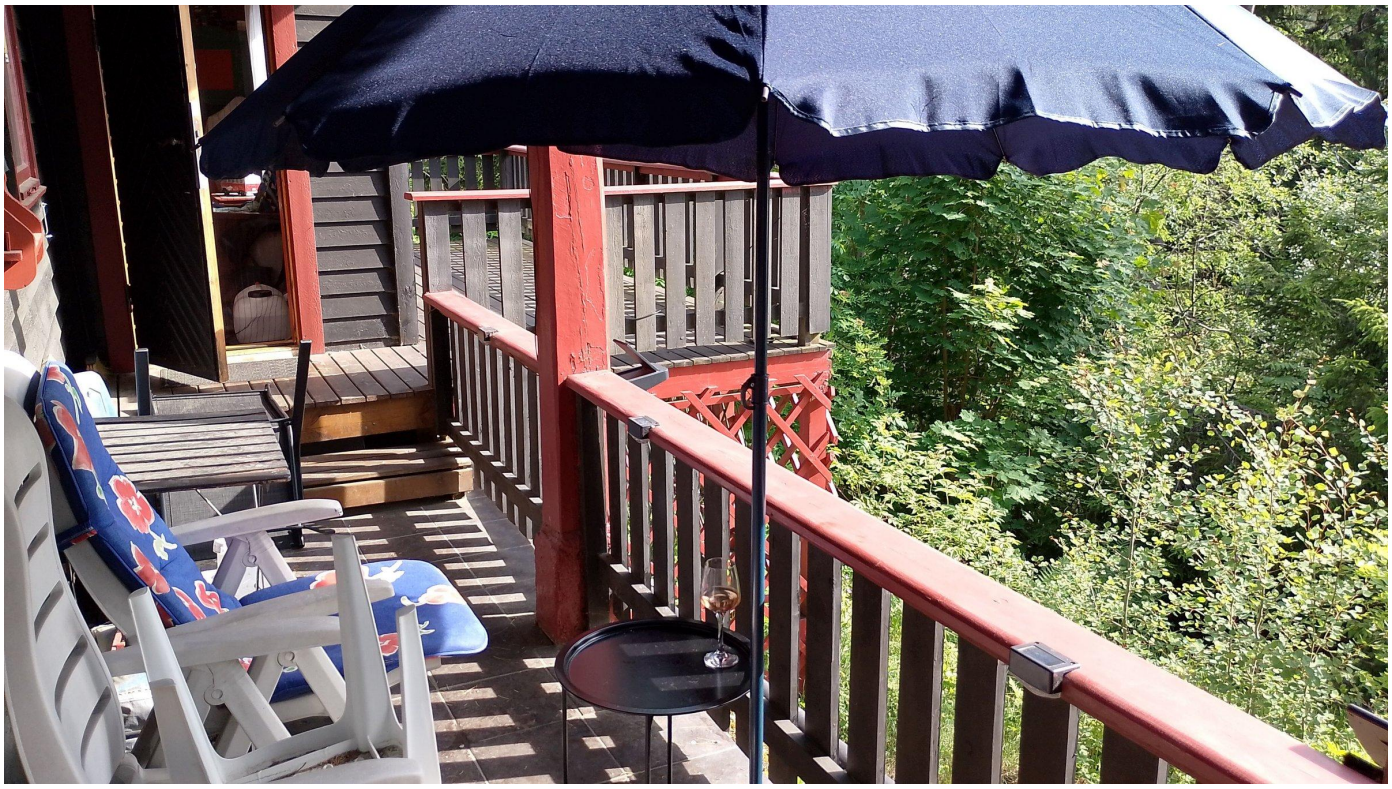
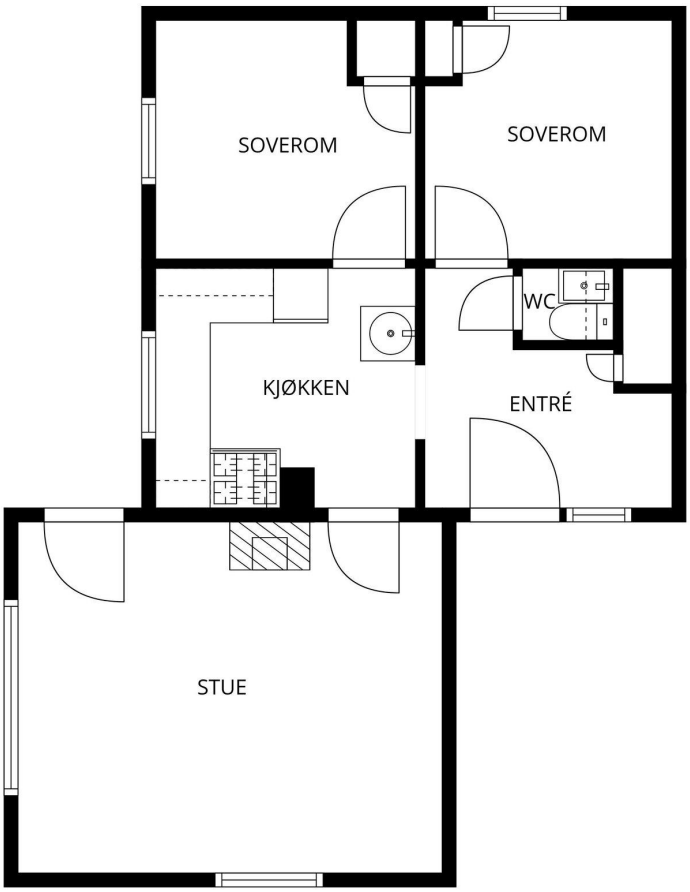


Foto: Eier (juni 2025).



Foto: Eier.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Utarbeidet av takstmannen.

Om boligen

Koselig 60-tallshytte på stor naturtomt. Nytt tak, nye takrenner og nedløpsrør mv. i 2012. Ikke takstige. Manuell markise over stuevindu. Varmekilder i hytta er elektriske ovner og eventuelt peisen/vedovnen i stua. Møblert stue med gode lysforhold. HD-TV, RiksTV-dekoder, enkel bluray-spiller og lite stereoanlegg mv. i stua. TV-signaler tas inn via antenne på taket. Lite kjøkken med hvitevarer og utslagsvask. Soverom med to enkeltsenger og soverom med køyeseng. Toalettrom med eldre biotoalett (Separett) og vanndunk med tappekran. Krypkjeller med lav ståhøyde. Hytta har behov for sikring mot mus. På eiendommen er det også et enkelt uthus med lagringsrom/bod (og utedo som ikke er i bruk), samt en garasje i dårlig forfatning (bilder av disse i tilstandsrapporten). Se tilstandsrapporten, egenerklæringen og øvrige dokumenter for nærmere opplysninger.

Beliggenhet

Fin, luftig beliggenhet i LNF-område med hytter og fastboende. Flott utsikt mot Mjøsa. Omtrent 10 mil fra Oslo. Parkering rett ovenfor hytta. Bompenger i Kjeldsrudvegen (YouPark). Kort kjøreavstand fra hytta til dagligvarebutikk m.m. i Innlandsporten ved E6 eller på Tangen.

Annet

Ta kontakt gjennom FINN/Propr eller på sms ved behov for privatvisning. Interessenter må sette seg inn i tilstandsrapporten, egenerklæringen og øvrig dokumentasjon i salgsoppgaven før budgivning (og gjerne allerede før visning). Alt innbo, utstyr og annet som er i bygningene og på eiendommen for øvrig, følger med og overtas av ny eier. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet etter visning. Det gjelder både bygningene inn- og utvendig og tomten ellers. Eiendommen er klar for overtakelse. Ellers viser jeg til info her om den smidige og brukervennlige prosessen for kjøper steg for steg gjennom Propr: https://propr.no/sann-fungerer-det/kjope

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
15 370 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

33 360 kr (Omkostninger totalt)

---

648 360 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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 bygningssakyndig 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

Fritidsbolig

Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA

STANGE kommune

gnr. 182, bnr. 86

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22493-1096 **Eiendomsverdi ref nr:** CY1065

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS **Vår ref:** Roar Jødahl

Medlem

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

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahltb@outlook.com
480 94 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1965 med innlagt strøm men ikke vann og avløp.

Hytta inneholder:
Entrè, toalettrom, 2 soverom stue og kjøkken.
ved inngangspartiet er det en terrasse målt til ca 14m2
Fra stue er det utgang til en terrasse og en overbygget svalgang målt til ca 17m2.
Det er egen inngang til krypkjeller fra utsiden. Denne har for lav takhøyde til å være målverdig. Det er 2 rom i krypkjelleren hvor det første rommet brukes som lagringsrom.

Tilhørende til hytta er det en ekstern bod med en utedo og et lager rom denne ble mål til totalt ca 6m2.
Hytta har også en enkelgarasje, den er i dårlig forfatning og trenger en god del vedlikehold den er på ca 12m2.

Hytta er en eldre, frittliggende hytte oppført i tradisjonell byggestil fra sin tid.
Bygningen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, men med varierende grad av modernisering og vedlikehold.
Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til komfort og teknisk standard.
Vinduer og dører er i varierende stand og fra ulike tidsperioder, hvor noen kan være skiftet ut, mens andre er av eldre dato.
Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje, med behov for oppussing på enkelte områder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Hytte bygget på betongblokker med krypkjeller under.
Vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.
Taket er bygget som saltak av sperrekonstruksjon, det ble byttet utvendig tak i 2012 til taksteinsplater i stål sammen med renner og nedløp.
Terrasser er bygget på søylepunkter med impregnerte gulver og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater av både malt og ubehandlet trepanel på vegger og i himling.
Gulver består av lakkerte furugulv, på kjøkkenet er det lagt laminatgulv.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt kjøkken med skaper med profilerte og glatte fronter med laminat benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom med hyttedo type separett og montert servant på vegg.
Det er ikke innlagt vann på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta har innlagt strøm men ikke vann og avløp.
Hyttedo type separett.
I stue er det vedovn.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Typisk naturtomt på fjell i skrånende terreng.

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

Det foreligger ingen dokumentert radon måling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m²
Totalpris	650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

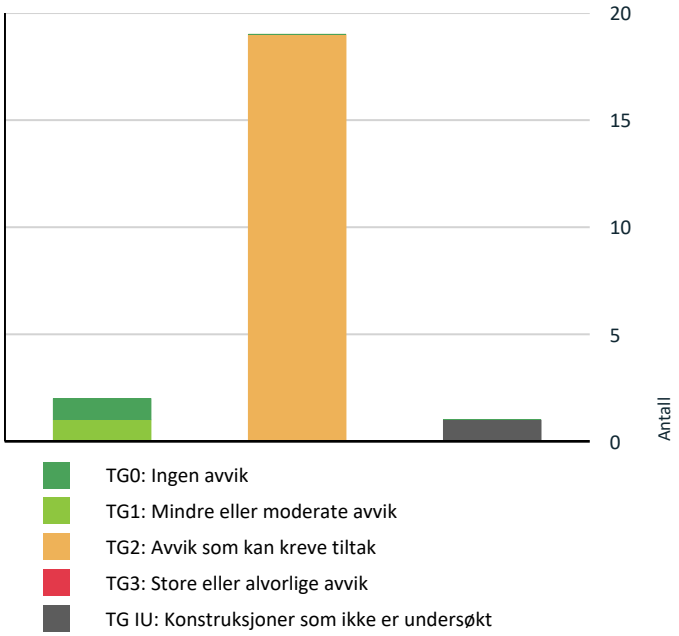
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger på hytta på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannledninger	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taksteinsplater i sort stål, taket ble byttet i 2012.
Sammen med nye takrenner og nedløp.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Selv om undertaket er av eldre dato er det etter inspeksjon fra luke i gavl ikke noen tegn til skader på undertaket.
Det gis TG 2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle skader som kan oppstå over tid.

Konsekvensen av å ikke overvåke tilstanden er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen, ettersom mye av forventet levetid på undertaket er oppbrukt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av plast, byttet sammen med tak i 2012.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre trygg adkomst til pipen og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerheten og hindre snøras, selv om det ikke var krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan medføre risiko for skader på personer, dyr og eiendom ved snøfall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytta har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er spredte tørråte skader på bordene og oppsprekking i bord og maling.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres musebånd/lusing i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn.

Råteskadet trekledning bør skiftes ut, og oppsprekking i bord og maling bør utbedres for å forhindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for råteskader og sikre god levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av type saltak med sperrekonstruksjon fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe tegn til svertsopp på undertaket sett fra loftet.
Dette kan være pga manglende lufting og aldrene eller manglende damsperre i himling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre ventilasjonen på loftet og kontrollere dampsperrens tilstand.
Svertsopp på undertaket kan skyldes utilstrekkelig lufting eller mangelfull dampsperre, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Loft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Hytta har vinduer med koblede glass fra byggeårene og noen nyere med med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene har skader etter kondensering på rammer og trenger vedlikehold og eller byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med skader etter kondensering, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er malte tredører til inngangsdør, dør til veranda og til inngangen til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Dørene trenger noe vedlikehold av overflater og justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles og justeres for å sikre normal funksjon og beskyttelse mot fukt og slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for nedsatt brukervennlighet, ytterligere slitasje og potensielle fuktskader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ved inngangen og på baksiden av hytta er det terrasser bygget på søylepunkter.
Med impregnerte gulvbord og malt rekkverk.
På baksiden er det også en flislagt platting under tak.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gulvbordene trenger å vedlikeholdes med vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbordene bør vaskes og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og oppsprekking, slik at levetiden på terrassegulvet forlenges og risiko for råteskader reduseres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp i terrenget ned til bakside av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen trenger oppgradering evt byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør oppgraderes eller eventuelt byttes ut for å sikre trygg bruk og forhindre videre forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av lakkerte furugulv med laminat på kjøkkenet.
Malt og ubehandlet trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe oppsprekking i skjøter på laminatgulvet. Ellers normal bruksslitasje og noe vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøtene i laminatgulvet bør utbedres for å hindre fuktopptak og videre skade på gulvet.
Normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, men oppsprekking kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet dersom det ikke utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag utført som stubbloft mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for slitasje på gulvbelegg.
Tiltaket bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har pusset mursteinspipe med vedovn i stue.
I følge eier ble ildsted og pipe sjekket i 2025 uten at det ble oppdaget noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken. Manglende ildfast plate øker faren for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med egen inngang.
Ytterste rommet brukes som lagring med en takhøyde på ca 1.8m
Dette rommet har delvis støpt gulv på fjell som har sprukket opp. Det innerste rommet er ikke i bruk grunnet høyde under taket.
Veggen er av betongblokker som er fundamenteringen til hytta.
Det er fuktig på gulvet da det ikke er drenert rundt hytta og vannet følger fjellet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv i ytterste rom bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet i ytterste rom bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktinntrenging.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen og redusert lagringsmulighet.



Krypkjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av malte tredører med sponfylling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe vedlikehold av overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene på dørene bør vedlikeholdes for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er tegn på at det er muligheter for mus å komme inn i hytta.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble under befaringen oppdaget muselort på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn i hytta, for eksempel ved å tette åpninger og sprekker samt vurdere bruk av musefeller.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsdeler, elektrisk anlegg og inventar, samt potensiell helserisiko.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med profilerte og glatte overflater.
Laminat benkeplate.
Hvitevarene er frittstående.
Det ikke montert komfyrvakt. Det er montert en utslagsvask på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og sikkerhet. Manglende bruksfunksjoner og eldre innredning kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for slitasje eller skader.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det ikke montert noen avtrekksvifte/hette over kokesone på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk medfører risiko for opphopning av matos og fukt, noe som kan føre til dårlig inneklima og skade på overflater og konstruksjoner.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med hyttedo merke Separett og vask.
Det er ikke innlagt vann på doen.
Doen har innebygget vifte for avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann på hytta, det er ifølge eier en brønn på tomten men den har ikke vært i bruk under nåværende eier.
Vann blir tatt med til eget bruk.
Brønn er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon via lufteluker i vegg,

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El skapet har skrusikringer og er plassert i entreen.
Det er ifølge eier ikke gjort noe med det elektriske anlegget siden 2005.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

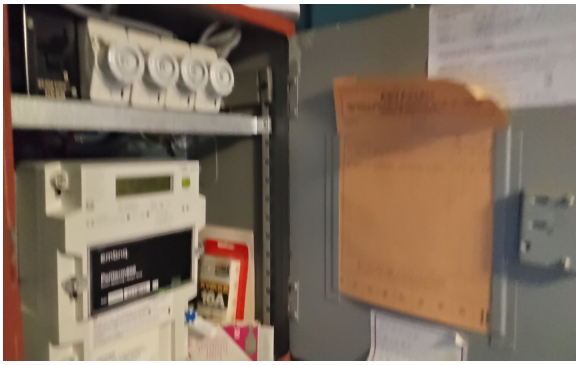
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull

Tilstandsrapport

samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring rundt kjellermuren.
Drenering er ukjent om det er gjort.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongblokker/elementer.
Fundamenteringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelser i utvendig puss av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i utvendig puss bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Utbedring bør utføres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og forringelse av grunnmuren over tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger i et skrånende terreng.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentert radon måling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse
Utedo og bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/45 m²

Fritidsbolig: Entré, Toalettrom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Kryperom

Andre bygg: Ekstern bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Espavegen 709 ,2338 ESPA 55 m²	1978	1 sov	11-05-2025	1 290 000	**1 000 000**		1 000 000	**18 182**
2	Midtsvehagan 9 ,2338 ESPA 27 m²	1964	2 sov		450 000	**500 000**		500 000	**17 241**
3	Nilsbergvegen 32 ,2338 ESPA 48 m²	1966	1 sov	24-05-2021	690 000	**775 000**		775 000	**16 146**
4	Espavegen 636 ,2338 ESPA 29 m²	1956	0 sov	16-06-2024	400 000	**400 000**		400 000	**13 793**
5	Nilsbergvegen 340 ,2338 ESPA 61 m²	1968	1 sov	16-11-2025	780 000	**700 000**		700 000	**11 475**
6	Nilsbergvegen 243 ,2338 ESPA 76 m²	1956	3 sov	14-11-2024	890 000	**800 000**		800 000	**10 526**
7	Nilsbergvegen 340 ,2338 ESPA 61 m²	1968	1 sov	20-09-2021	690 000	**640 000**		640 000	**10 492**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Strøm og nettleie.	Kr.		4 000
Kommunale avgifter til Stange Kommune.	Kr.		3 356
Hytteforsikring og innbo.	Kr.		2 994
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 070 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 450 000**

Ekstern bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Ekstern bod	Kr.		

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 450 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

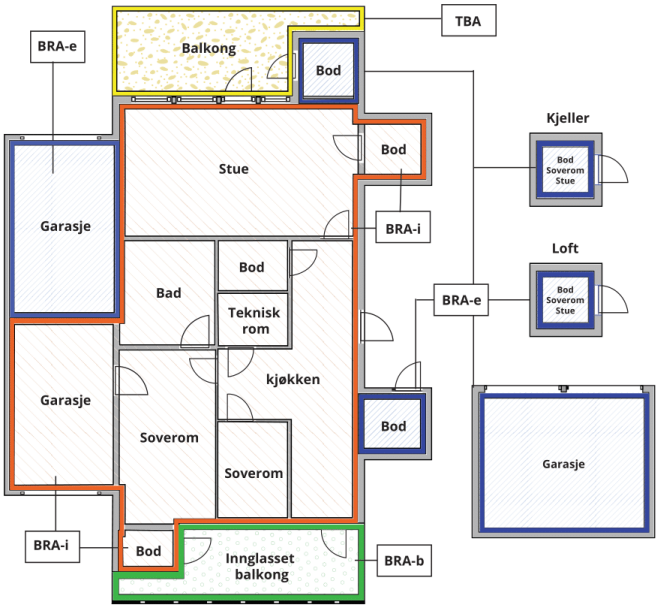
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	45			45	31		45
Krypkjeller						30	30
SUM	**45**				**31**	**30**	**75**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

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

Kommentar

Krypkjeller har ikke høyde nok til målverdig areal.
Denne måles opp som Areal ved lav himlingshøyde til ca 30m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger på hytta på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ekstern bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Ekstern bod		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod målt til ca 6 m2 fordelt på utedo ig

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er ca 12 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	182	86		0	2860.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjeldsrudvegen 62

Hjemmelshaver

Vetleseter Trond Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Espa-bakka sør i Stange kommune, ca. 1 times kjøring fra Oslo-området.
Området rundt hytta består hovedsaklig av skog med spredt bolig- og hyttebebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via bomveg på Kjeldsrudvegen, fra denne går det en vei inn til parkeringen til hytta.
Det er sti ned til hytta.
Det foreligger ingen dokumentasjon på bruken av denne veien samt kostnader ved vedlikehold.
Anbefales at dette undersøkes nærmere.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.
Det er ifølge eier en brønn på tomten men den har ikke vært i bruk under nåværende eier.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Skrånende vestvendt tomt på ca. 2,8 daa. Opparbeidet med noe plenarealer rundt hytta, ellers hovedsaklig naturtomt med tynn skog. Det er ca. 30 meter gangvei fra helårsvei med parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Egenerklæring

Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjeldsrudvegen 62	Kjeldsrudvegen 62	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har benyttet hytta som fritidseiendom hvert år den tiden jeg har eid den (primært i sommerhalvåret).

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Vetleseter, Trond Øystein

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er ikke innlagt vann i hytta, og dermed heller ikke i toalettrommet. Men røret ut for vått (urin) i toalettet av type Separett (komposteringstoalett) har gått tett et par ganger, antakelig fordi jeg ikke har vært flink nok til å etterskylle med litt vann ved hvert toalettbesøk. Jeg har staket opp og brukt avløpsåpner. Det er ingen garanti for at toalettet i fremtiden vil fungere som det skal.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg monterte en ekstra hylle utenfor den opprinnelige i toalettrommet, for å få plass til løs vanndunk med kran nederst.

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

Beskriv feilen og omfanget

Det kommer inn fukt/kondens mellom glassene i de gamle (koblede) vinduene i soverom og gang, og man ser svertesopp. I soverommet jeg bruker, det som vender mot Mjøsa, må jeg ved en viss temperaturforskjell ute/inne åpne det innerste glasset og tørke opp kondens om morgenen.

4 **I din leilighet, 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**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny taktekking, nye vindskier, takrenner, nedløp og beslag i 2012 - dvs utført under tidligere eier, før jeg kjøpte hytta. Dette iflg tidligere takst. Tidligere eier har krysset av for "faglært" i sitt egenerklæringsskjema, men ikke opplyst navn på firma.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jeg kjenner ikke til firmanavnet (ikke opplyst av tidligere eier).

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I tidligere takst ble det anbefalt å bedre luftingen til kaldloftet på hytta. I 2012 eller 2013 (husker ikke nøyaktig) brukte jeg hullbor og satte inn lufteventiler i metall til kaldloftet. Den ene er montert oppe på veggen mot svalgangen, og den andre i luka til kaldloftet. Jeg monterte også en tilsvarende lufteventil øverst på den høyeste veggen, men ventilen fungerer ikke siden det er isolasjon innenfor (som jeg ikke fjernet da stigen sto ustødig. Jeg satte bare tilbake den biten jeg hadde boret ut og monterte ventilen/beslaget utenpå. Ellers har jeg jo malt gelendre og karmer utendørs flere ganger samt malt vegger (siste gang reagerte malingen med gammel maling slik at det ble bobler. Jeg har skrapt og flekket etterpå men det er nok en del bobler ennå.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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

Krypkjelleren med lav ståhøyde virker relativt tørr, men litt fukt på deler av gulvet i hovedrommet nærmest døra til tider (jeg har ikke sjekket nærmere i det innerste rommet med stein som støtter opp muren etc).

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

Beskriv feilen og omfanget

Jeg kjenner ikke til type feil og omfang - feilene ble utbedret flere år før jeg kjøpte hytta. Se neste punkt.

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**

2005

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble feil utbedret av ved el-kontroll i 2005. Type feil som ble utbedret er ikke beskrevet i egenerklæringen..

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stange Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Automatisk måleravleser installert i sikringsskapet. Årstallet er et anslag - jeg husker ikke akkurat hvilket år dette var, og finner ikke noe skriftlig på dette.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Firmaet husker/finner jeg ikke nå.

10.2.6 **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

Spesifiser hvilken type

Nevner dette for ordens skyld: Hytta har en tildekket brønn som ikke er i bruk (jeg har aldri brukt den, og den var heller ikke i bruk da jeg overtok hytta). Den fungerer ikke som vannforsyning i dag, og jeg vet ikke om den vil kunne brukes i fremtiden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nedløpsrøret på øvre hjørne der hytta vender mot uthuset, er ikke helt tett i sammenføyningen nedenfor bøyen øverst. Dessuten har denne takrenna gått tett i åpningen mot nedløpsrøret enkelte ganger, pga mye bar mv. fra grantrær på oversiden av hytta. Jeg har da staket med pinner og ev. brukt avløpsåpner. Nedløpsrøret på nederste hjørne mot uthuset har også gått tett i overgangen/bøyen nederst på stolpen en gang som jeg er kjent med. Videre er nedløprsrøret under uteplassen mot Mjøsa ikke optimal slik den er utformet, da alt vannet renner ned på sisterne/stor vannbeholder og videre ned på bakken (med mindre man retter enden av røret ned i beholderen).

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Jeg viser til tilstandsrapportens beskrivelse av grunnmuren. Det mangler murpuss/slamming enkelte steder, og det finnes sprekker. Jeg la litt murpuss/Heydi på små områder på grunnmuren rett etter at jeg kjøpte hytta, og tettet et hull øverst ved ventilen ved døra til krypkjelleren. Noen andre utbedringer har jeg ikke gjort. Ellers har et par fliser løsnet på den murte trappa ut fra svalgangen på nedsiden av hytta.

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 leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Melbiller ol. er observert, men i relativt lite omfang. Ellers har det vinteren 2025/2026 vært mus inne i hytta, noe jeg ikke har sett spor av tidligere år: Da jeg i april 2026 var tilbake i hytta for første gang så jeg at det hadde vært mus i alle rom (på vinteren har jeg alltid hatt frostvakt/ovn på i stua og ev. kjøkkenet, og latt alle innerdører stå på gløtt for å holde hytta frostfri). Muselort i alle rom, og mus hadde gnaget på bl.a. forheng under kjøkkenbenk og på grå sittepute til hagestol (lå i en stol i stua). I den ene senga på soverommet som vender mot Mjøsa hadde mus gjort sitt fornødne på madrass og pute. I det andre soverommet hadde mus gjort sitt fornødne på madrassen i nedre køye og gnaget hull i madrass og pute. Jeg har etter det satt opp flere musefeller og lukket dørene mellom rommene. Pt vet jeg ikke hvor musene har kommet inn (ikke i hvilket rom, enn mindre nøyaktig hvor).

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Selv har jeg observert begrenset med råte på selve hytta, utenom på gammelt rødmalt espalier på nedsiden. Deler av en planke langs takrenna på den høyeste veggen har hatt råte på undersiden, og jeg fjernet dette etter beste evne samt smørte på trelim i fjor. Prøvde også å feste veggpappen som ble synlig. Den samme veggen har jeg ikke fått sjekket nærmere over lav stigehøyde, da skrånende tomt gjør det vanskelig å få stigene til å stå støtt. Ellers er det vel noe råte på uthuset, der jeg byttet ut en av de rødmalte plankene for en god del år siden, og sikkert mye råte på den forfalne

garasjen som jeg aldri har brukt eller sjekket nærmere. Jeg viser ellers til det som fremgår av tilstandsrapporten som beskriver både råte og tørråte på bygningene..

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det ble i 2025 innført en ordning med bompenger i Kjeldsrudvegen, og som utløser betaling på kr. 50 til YouPark pr passering. Alternativt kan man betale for sesong etc. (tidligere betalte jeg noen hundrelapper i året til de som vedlikeholder Kjeldsrudvegen).

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

1) Alt av innbo og annet i hytta, øvrige bygninger samt det som er på eiendommen ellers (synlig eller ikke) følger med og overtas av ny eier. 2) Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at siden dette er en hytte fra 60-tallet, er isoleringen begrenset. Innetemperaturen følger i stor grad utetemperaturen. Dvs at det skal mye oppvarming til for å få hytta varm nok på kalde dager (jeg har stort sett bare brukt den i sommerhalvåret, og da brukt strøm (samt ev biopeisinnsats for hyggens skyld)). 3) Vann fra nedløpsrør under uteplassen mot Mjøsa har gravd ut jord foran den ene støpte pilaren. Da jeg oppdaget dette for en del år siden, tok jeg noen passende steiner og satte som "kiler" ned i hullet. Jeg har også montert

patentbånd rundt trestolpe som har endret posisjon på pilaren. Dette virker ganske stabilt nå, slik jeg oppfatter det, men ny eier bør se nærmere på det. 4) Utebelysningen ved panoramavinduet i stua lar seg ikke åpne, slik at det ikke er mulig å bytte lyspære. 5) Tidligere eier har gravd ned søppelsekker på eiendommen. Noe av dette har begynt å bli synlig. Det er også div. kasserte hagemøbler, portado o.a. på eiendommen inkl. under uthuset. Utedo har jeg forresten aldri brukt (tidligere eier har kun satt en bøtte under åpningen).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29774082

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trond Øystein Vetleseter	**2026-04-28**

Identification

Trond Øystein Vetleseter

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Trond Øystein Vetleseter	28/04-2026 12:18:54	BankID OIDC High

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 182, Bruksnummer 86 i 3413 STANGE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.04.2026 kl. 17.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.04.2026 kl. 17.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/917729-1/200 01.11.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 295 000
Omsetningstype: Fritt salg
VETLESETER TROND ØYSTEIN
FØDT: 20.06.1964

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:

1962/103195-2/11 06.09.1962 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1962/102882-1/11 14.08.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3413 GNR: 182 BNR: 6

1983/990038-1/11 13.10.1983 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr. 182 bnr. 162

1994/8985-1/11 12.07.1994 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0417 GNR: 182 BNR: 94
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0417 GNR: 182 BNR: 146

2020/630635-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0417 GNR: 182 BNR: 86

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.

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

er uført 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 bæreskontruksjoner, 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.

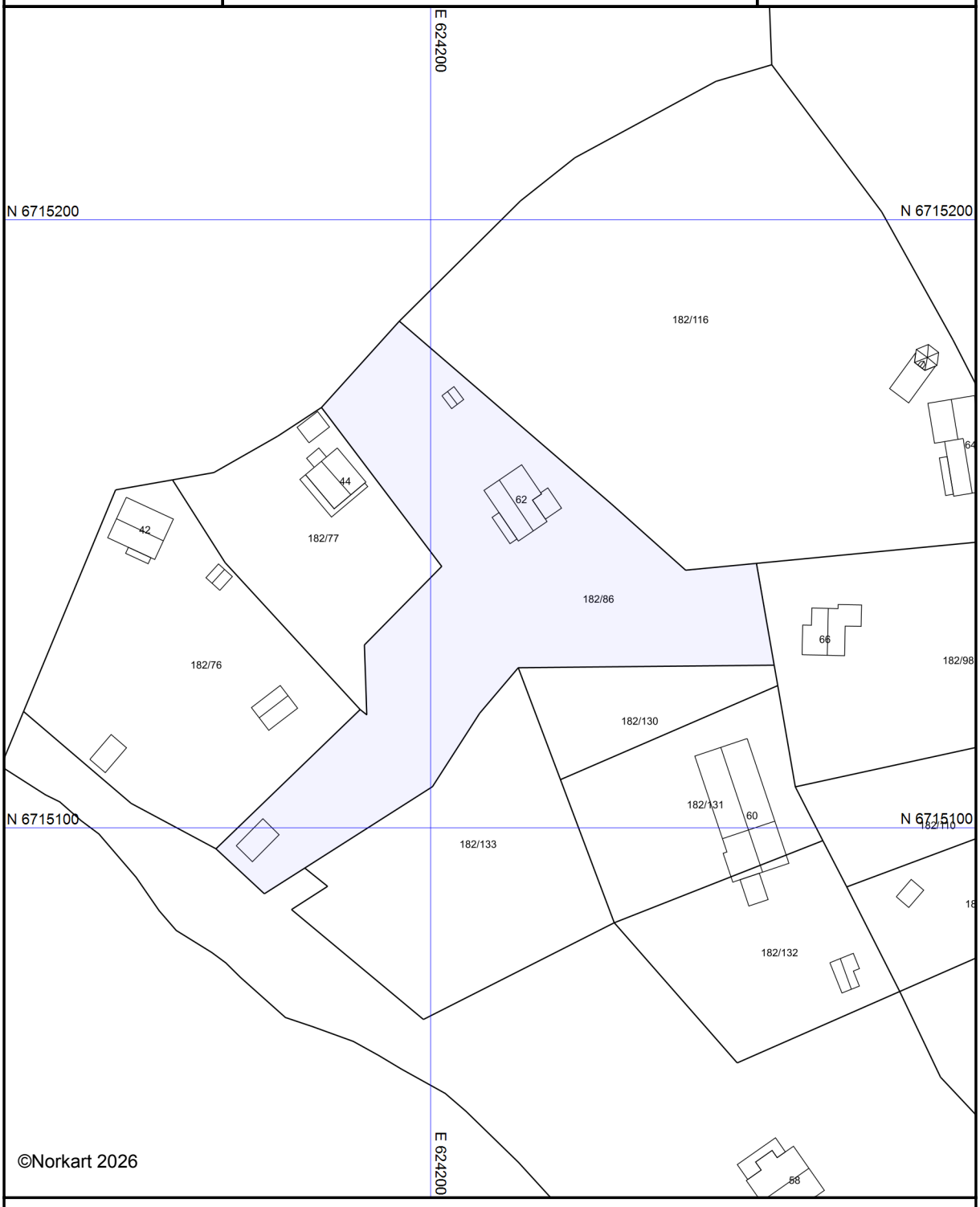
Stange kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 182/86
Adresse: Kjeldsrudvegen 62
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Stange kommune
Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/11180/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 860 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

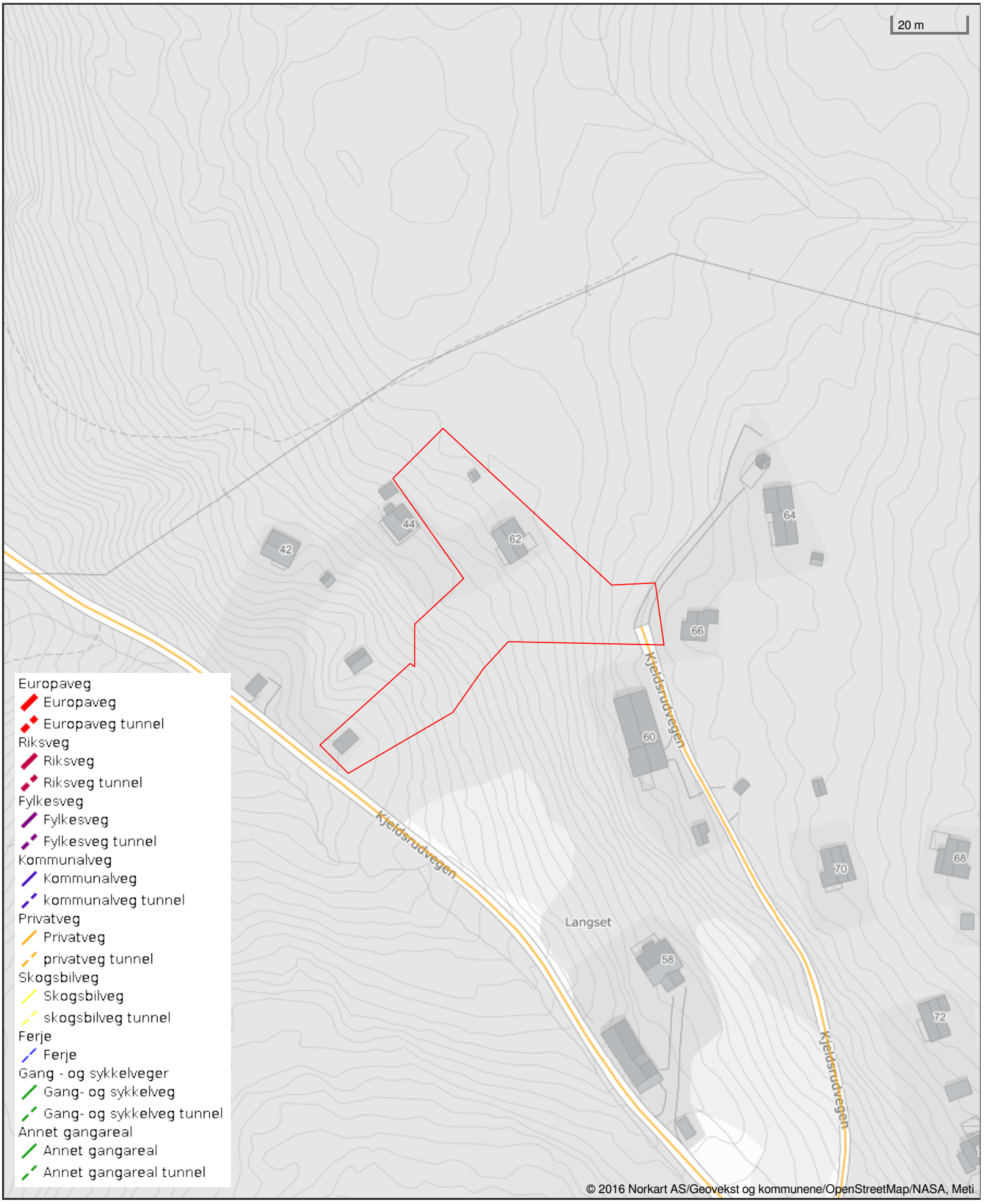
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026001
Navn	Kommuneplanens arealdel - Begrenset rullering

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

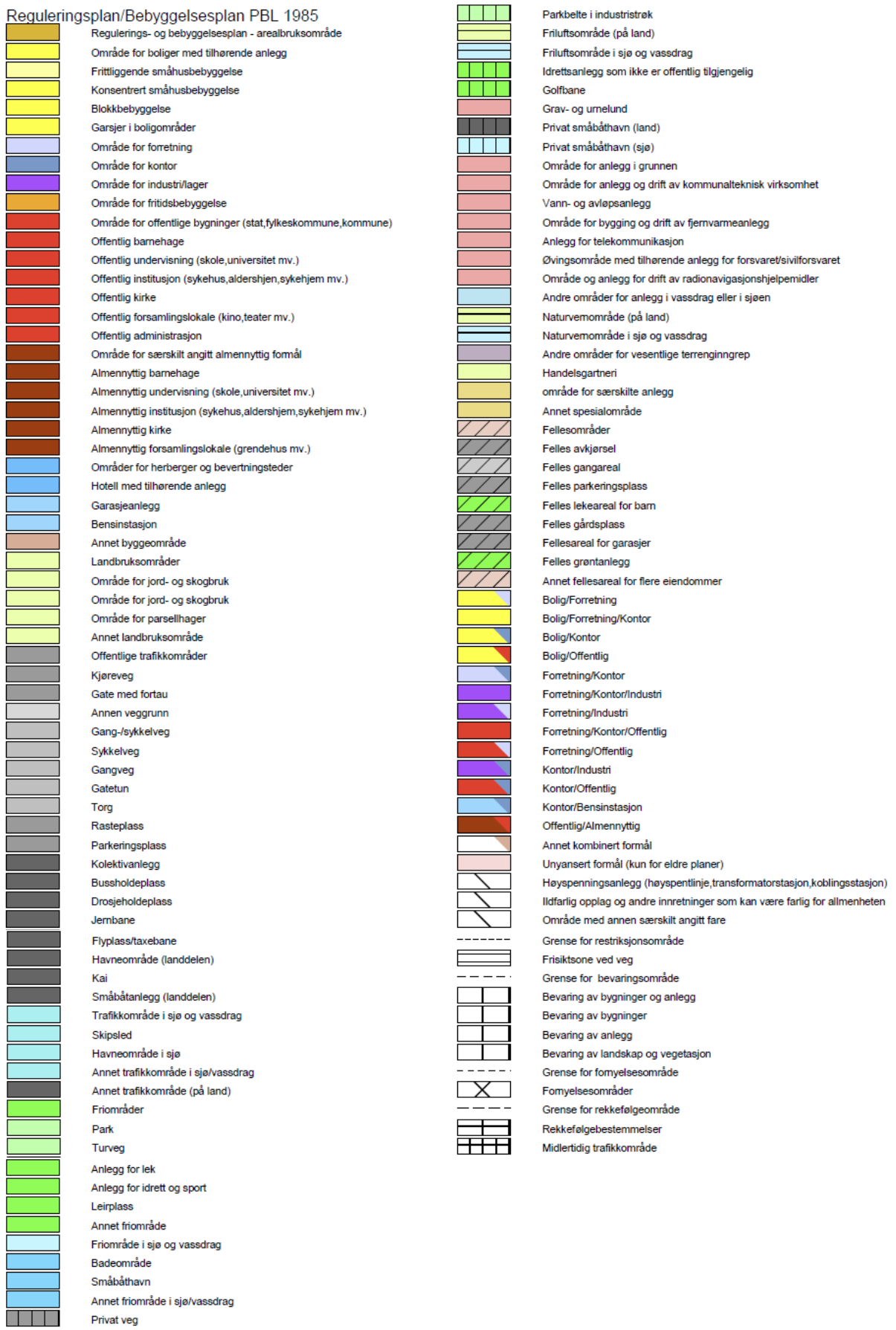
Utskriftsdato: 20.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3413 - 182/86//

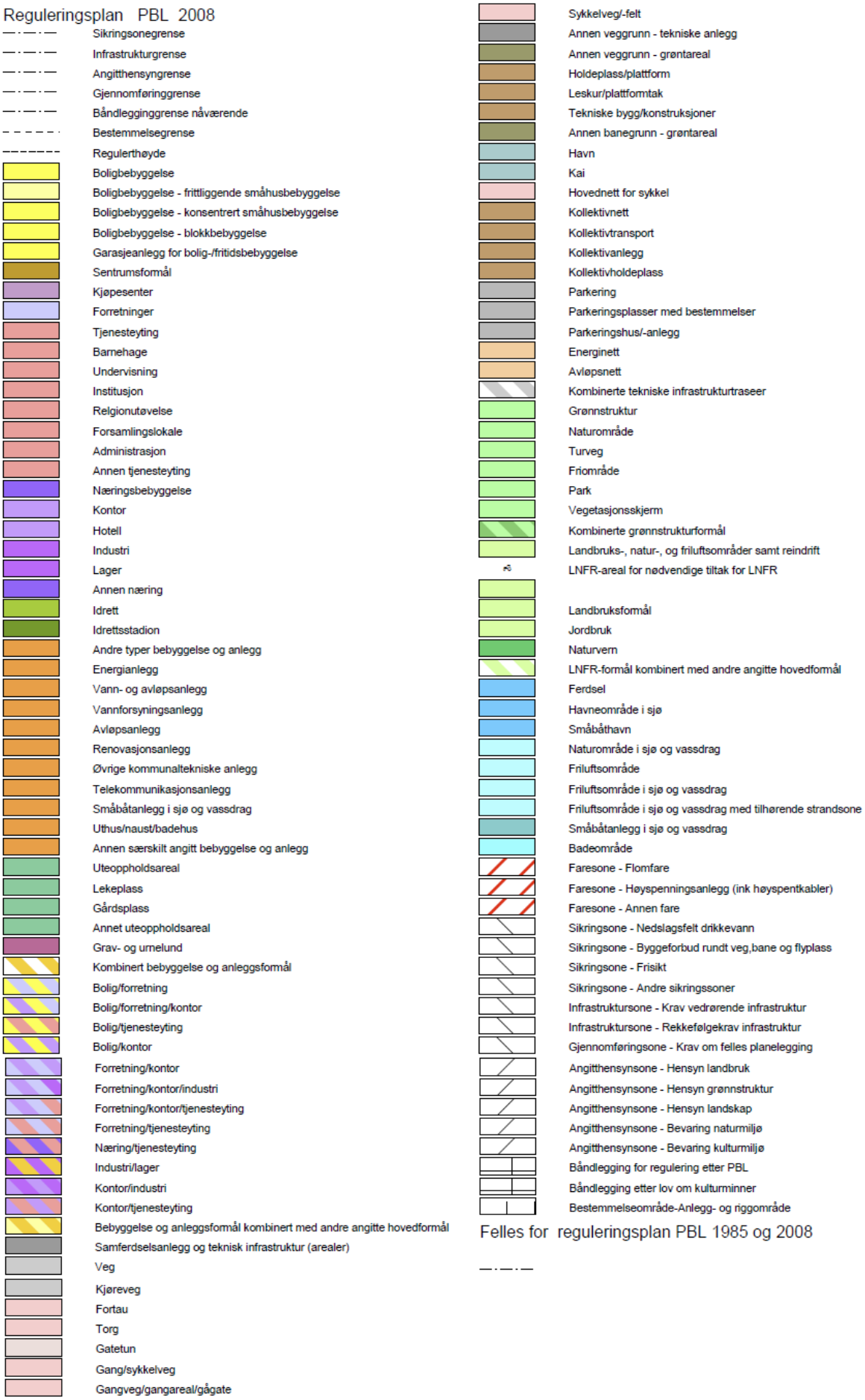


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Stange kommune

Kommuneplan
Arealdel 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt i Stange kommunestyre 18.10.2023

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER 4

Formål 4

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL 30

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11 30

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER 34

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

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

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER 50

Jf. Pbl. § 11-8 50

31. Sikringssoner 50

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder 51

33. Faresoner 52

34. Sone med særlige krav til infrastruktur 53

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

36. Sone for båndlegging 55

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer 56

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 58

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDER

Formål

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

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

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

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

1. Virkeområder

§ 11-6

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

2. Krav om reguleringsplan

§ 11-9, nr. 1

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

3. Krav om områdeplaner

§ 11-9, nr.1

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

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

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

4. Unntak fra krav om områdeplan og reguleringsplan

§ 11-10, nr. 1

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

Retningslinje:

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

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

5. Forhold til vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner

§§ 1-5 og 11-8, f)

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

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

Unntak fra dette:

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

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

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

Utbyggingsfase nr. 2: B1c Vikslia

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

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

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

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

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

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

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

6. Innholdet i utbyggingsavtaler

§§ 17-2, 17-3 og 11-9, nr2

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

7. Krav til nærmere angitte løsninger

§ 11-9, nr. 3

7.1 Krav til løsninger for vann, avløp og overvann

7.1.1 Vannforsyning og avløp:

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

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

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

7.1.2 Overvann:

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

Retningslinje:

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

7.2 Krav til universell utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

7.4 Krav vedrørende renovasjonshåndtering

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

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

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

7.5 Krav vedrørende annen infrastruktur

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

8.3 Definisjon av innlagt vann

Stange kommune definerer innlagt vann på følgende måte:

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

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

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

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

8.4 Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

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

8.5 Vilkår om avløp

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

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

8.6 Ikke tillatte avløpsløsninger

Følgende gråvannsløsninger tillates ikke:

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

8.7 Foretrukne renseløsninger

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

8.8 Kumlokk

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

9. Rekkefølgekrav ved tiltak

§ 11-9, nr. 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jernbaneeier skal frigi arealene før omdisponering er mulig.

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

10. Lokalisering av næring, handel og tjenesteyting

§ 11-9, nr. 5

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Utnyttelse av boligmassen

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinje:

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

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

12. Byggegrenser

§ 11-9, nr. 5

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

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

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

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

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

a) Tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg

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

c) Tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksform.

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

e) Det ikke etableres nye bruksenheter

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

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

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

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

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

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

12.7 Byggegrenser mot private avløpsanlegg

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

13. Krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer

§ 11-9, nr. 5, nr. 6 og nr. 8

13.1 Generelle krav til uteoppholdsarealer

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

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

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

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

Retningslinje:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer:

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

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

Rekreasjon- og friområder:

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

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

13.2 Generelle kvalitetskrav til lekeplasser

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

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

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

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

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

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

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

13.3 Nærlekeplass

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

13.4 Nærmiljøpark

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

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

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

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

Tabell: Beskrivelse og krav til lekeplasser

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

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

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

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

13.5 Skoler og barnehager

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

Retningslinje: Utearealer for skoler og barnehager:

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

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

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

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

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

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

13.6 Sykehjem

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

13.7 Frikjøp av offentlig uteoppholdsareal

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

13.8 Krav om utomhusplan uteoppholdsarealer

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

Utomhusplan skal vise følgende:

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

14. Parkering

§ 11-9, nr. 5 og 6

14.1 Parkering skal innpasses etter følgende norm:

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

Avvik fra bestemmelsene i 14.1 vil kreve særskilt begrunnelse.

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

15. Skilt og reklame

§ 11-9, nr. 5

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

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

15.3 Det tillates ikke:

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

b) frittstående skilt høyere enn 6 m,

c) blinkende skilt eller bevegelige skilt

Retningslinje:

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

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

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

16. Utomhusplan

§ 11-9, nr. 5

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

Retningslinjer til hva utomhusplan bør vise:

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

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

17. Støy og miljø
§ 11-9, nr. 6

17.1 Generelt

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

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

- Sentrumsformål i Stangebyen i henhold til Områdeplan for Stangebyen

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

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

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

17.4 For støyfølsomt bruksformål, gjelder følgende:

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

18. Naturmiljø

§ 11-9, nr. 6

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

18.2 For områder med registrerte naturverdier gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

19. Estetikk, form, grønnstruktur og landskapstilpasning

§ 11-9, nr. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

23. Forhold som skal belyses i reguleringsplaner

§ 11-9, nr. 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.13 Trafikksikkerhet skal i nødvendig grad utredes.

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER GITT TIL AREALFORMÅL

Jf. Pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11

24. Bebyggelse og anlegg

§ 11-7, nr. 1

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

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

25. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

§§ 11-7, nr. 5 og 11-11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

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

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

27. Spredt fritidsbebyggelse nåværende og fremtidig

§§ 11-7, nr. 5 b) og 11-11. nr. 2

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

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

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

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

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL SPESIFIKKE FREMTIDIGE AREALFORMÅLSOMRÅDER

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

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

28.1 Hovedformål bebyggelse og anlegg fremtidig BA1-BA9

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

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

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

28.2 Boligbebyggelse fremtidig B1-B10

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

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

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

28.3 Sentrumsformål fremtidig BS1-BS2

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

28.4 Offentlig og privat tjenesteyting fremtidig BOP1

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

28.5 Fritids- og turistformål fremtidig BFT1-BFT3

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

28.6 Næringsbebyggelse fremtidig BN1-BN6

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

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

28.7 Idrettsanlegg fremtidig I1-I3

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

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

28.8 Fritidsbebyggelse fremtidig FB1-FB2

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

28.9 Andre typer bebyggelse og anlegg fremtidig SBA1-4

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

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

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

29.1 Samferdselsanlegg fremtidig og nåværende – generelt

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

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

29.2 Jernbaneanlegg, parkering og snuplasser for buss

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

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

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

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

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

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

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

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

30.1 Landbruk fremtidig L1-L6

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

30.2 Spredt næringsområde fremtidig LSN1

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

30.3 Spredt boligbebyggelse, fremtidig LSB2 og LSB4

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

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

30.4 Spredt boligbebyggelse, nåværende LSB3

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

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

KAPITTEL 4 - BESTEMMELSER GITT TIL HENSYNSSONER

Jf. Pbl. § 11-8

31. Sikringssoner

§ 11-8, tredje ledd, a)

H190 1 - forekomster av grus og pukk.

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

H190_2 - viktig infrastruktur i grunnen.

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

H190_3 – sikringssone høydebasseng

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

H120 sikringssone for drikkevannskilder

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

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

32. Støysoner, avvikssoner støy, stille områder

§ 11-8, tredje ledd, a)

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

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

H210 – rød støysone

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

H220 – gul støysone

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

H230 – grønne/stille områder:

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

33. Faresoner

§§ 1-8, tredje ledd, a)

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

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

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

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

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

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

H360 – Faresone for skytebane

Er lagt over alle skytebaner.

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

H370 – Faresone for høyspenningsanlegg

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

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

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

34.1 H410_1 – Hobergjordet

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

34.2 H410_2 – Gillundstranda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H560 – Særlige hensyn til bevaring naturmiljø

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

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

H560-2 – Kattskjæret

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

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

H560-3 – Særlige hensyn til bevaring av myr

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

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

H570 – Særlige hensyn til bevaring kulturmiljø

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

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

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

36. Sone for båndlegging

§ 11-8, tredje ledd, d)

36.1 H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

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

36.2 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

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

36.2.2 Vedtaksfredete kulturminner og listeførte kirker

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

36.3 H740 – Båndlegging etter annet lovverk

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

37. Krav om felles planlegging for flere eiendommer

§ 11-8, tredje ledd, e)

37.1 H810_1 – Navneberget, Roa, Kløvstad og Ljøstad

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

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

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

37.2 H810_3 – Brattvollsberget, Romedal

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

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

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

37.3 H810_4 – Claus Bendekes veg med tilgrensende boligområder

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

37.4 H820_1, Gubberud

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

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

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

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

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

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

37.5 H820_2 –Gammelvegen 39 (nåværende Andrå Dekk) Ilseng

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

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

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

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

KAPITTEL 5 – BESTEMMELSER GITT TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

39. Bestemmelsesområder #BO1, #BO2 og #BO3

39.1 LNF-område ved Barbumyra, Lisetra #BO1

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

39.2 Bestemmelsesområde #BO2 – eiendommen 16/256

I området tillates kun utnyttet til boligformål jf. reguleringsplan.

39.3 Bestemmelsesområde #B03 – Tøstilia

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

DEFINISJONER OG BEGREPSBRUK

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

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

VEDLEGG

Vedlegg 1 – Stange kommunes estetiske retningslinjer

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

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

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

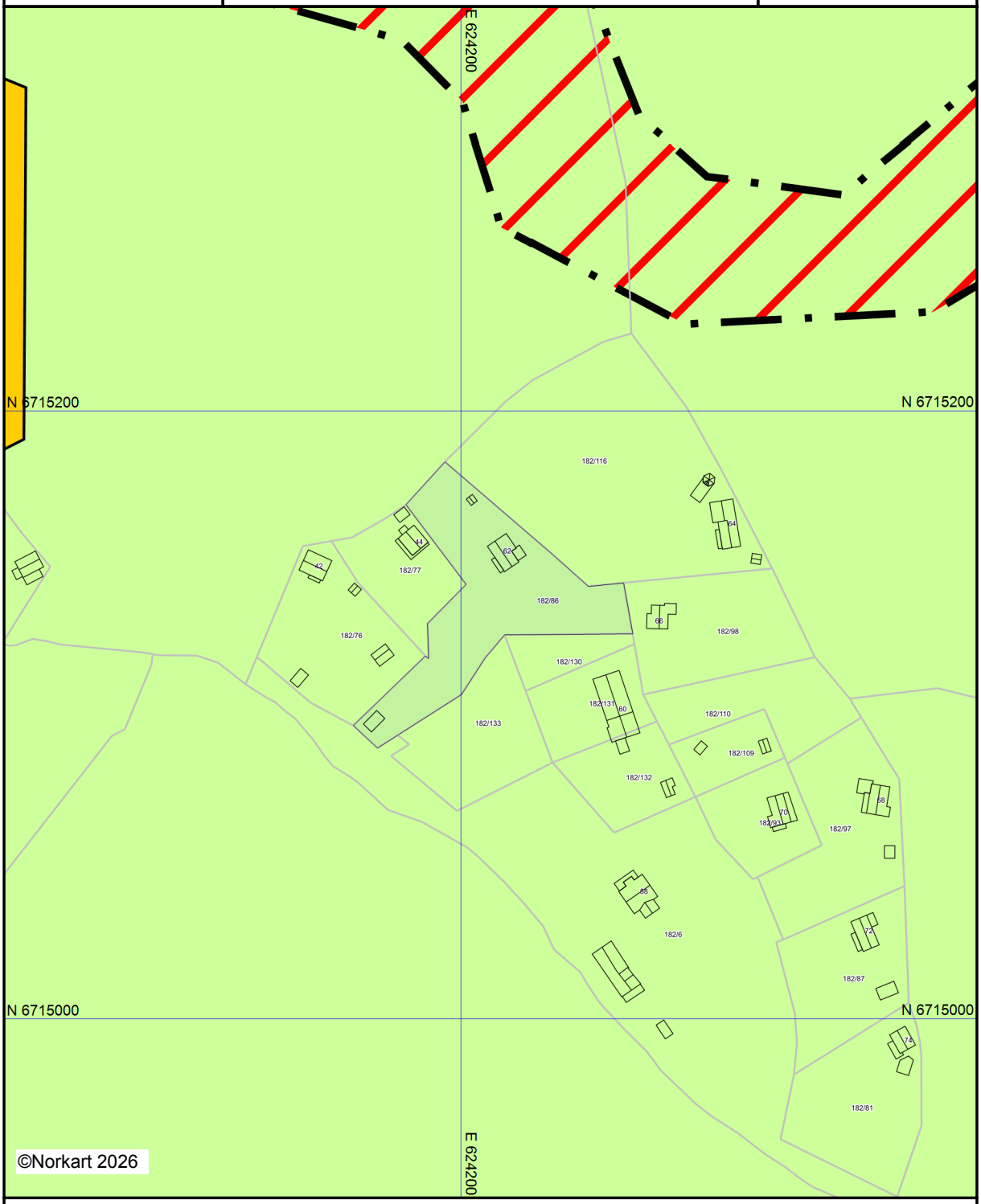
Stange kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 182/86
Adresse: Kjeldsrudvegen 62
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.

{logo}	**Stange kommune** Postadresse: Postboks 214, 2336 STANGE Telefon:
	E-post:

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon om ledningskart

Gnr:	**182**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA**						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.	☒

Stange kommune

Storgata 45, 2335 Stange

Utskriftsdato: 22.04.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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.

{logo}	**Stange kommune** Postadresse: Postboks 214, 2336 STANGE Telefon: E-post: Siri.Hofso@stange.kommune.no Dato: 22.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon om byggetegninger

Gnr:	**182**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA**						

Vi finner ikke opplysninger om godkjente byggetegninger i våre arkiver.	☒

Utskriftsdato: 20.04.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	567 000,00 kr
Skatt	1 071,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Fritidsboliger
Promillesats	2.7 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Eiendomsskatt	1 071,00 kr
Feiing	118,33 kr
Renovasjon	2 006,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stange kommune

Kommunenr.	3413	**Gårdsnr.**	182	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjeldsrudvegen 62, 2338 ESPA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

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	SKOGLY	Beregnet areal	2860.2
Etablert dato	14.08.1962	Historisk oppgitt areal	2860
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	182/86
Sammenslåing Sammenslåing	12.07.1994			0417-182/146 (-650), 182/86 (650)
Sammenslåing Sammenslåing	12.07.1994			0417-182/94 (-455), 182/86 (455)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.08.1983			0417-182/162 (512), 182/86 (-512)
Skylddeling Skylddeling	14.08.1962			182/6 (-1880), 182/86 (1880)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6715131.53	624203.59	0	Ja	2860.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VETLESETER TROND ØYSTEIN F200664*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ENEBAKKVEIEN 623C 1404 SIGGERUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjeldsrudvegen 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2338 ESPA	Kirkesogn	03010302 Tangen
Grunnkrets	102 Hestnes	Tettsted	
Valgkrets	3 Tangen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	152958811		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	152958838		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	
3	152959885		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 152958811: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
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	Referanse
Tatt i bruk		28.02.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kjeldsrudvegen 62	H0101	182/86	42	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

2: Bygning 152958838: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	182/86	-	-	-	-	-

3: Bygning 152959885: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

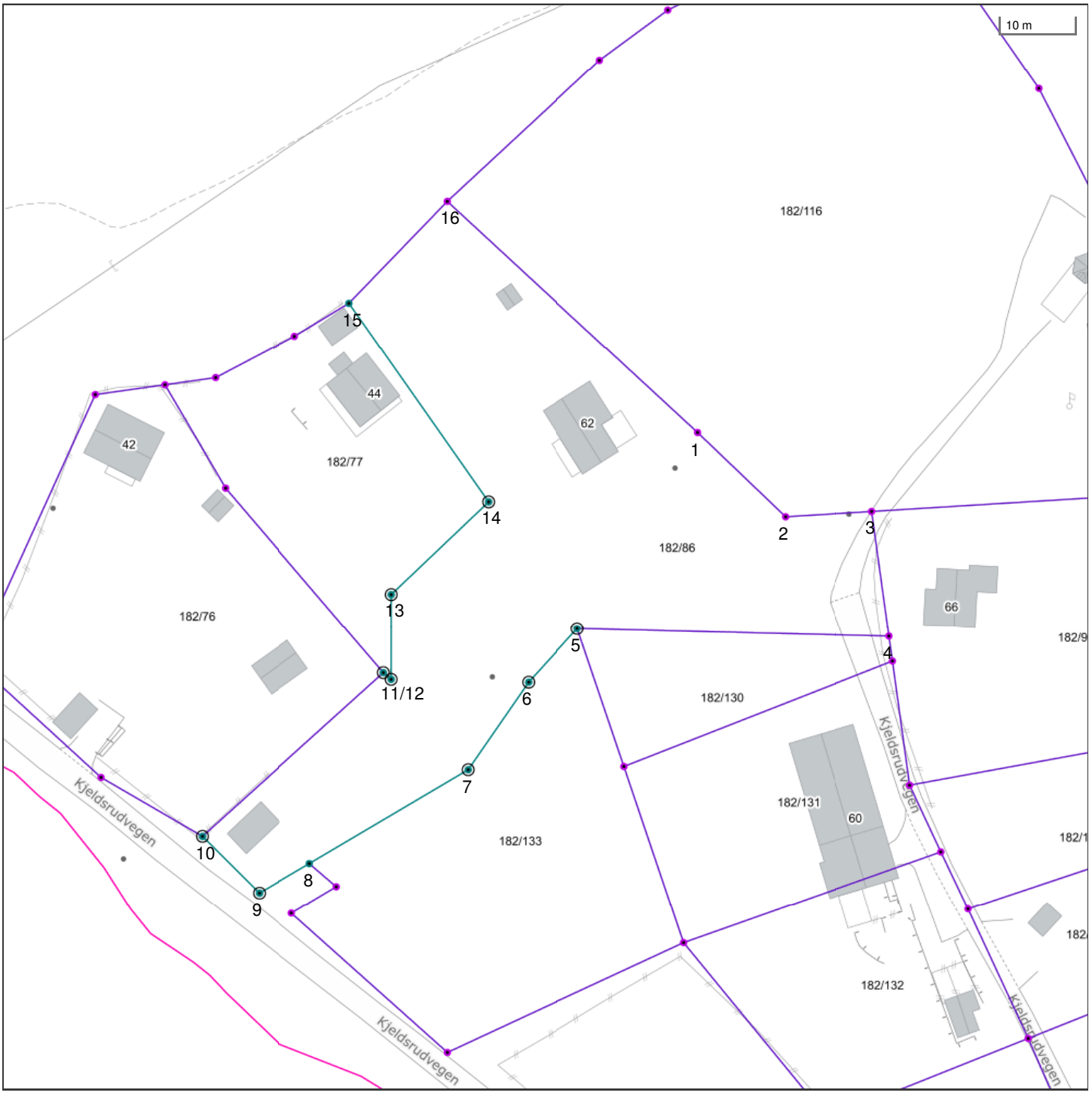
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	182/86	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 20.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3413 - 182/86//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- 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

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 860,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6715131,53	**Øst**	624203,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6715153,27	624229,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,06	
2	6715142,35	624242	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,41	
3	6715143,47	624253,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,71	
4	6715126,72	624256,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,00	
5	6715126,3	624214,43	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,15	
6	6715118,81	624208,07	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,83	
7	6715106,73	624200,3	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,36	
8	6715093,34	624179,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,93	
9	6715089,11	624172,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,89	
10	6715096,51	624164,64	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
11	6715119,42	624188,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,00	
12	6715118,55	624189,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,39	
13	6715130,05	624189,09	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,51	
14	6715142,97	624201,82	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,14	
15	6715169,12	624182,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,80	
16	6715183,32	624194,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,13	

Stange kommune
Postadresse: Postboks 214, 2336 Stange
Telefon: 62 56 20 00
E-post: post@stange.kommune.no

Vedlagt link til kommunale avgifter/gebyrer:

Priser og betalingssatser

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler.

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

Stange kommune

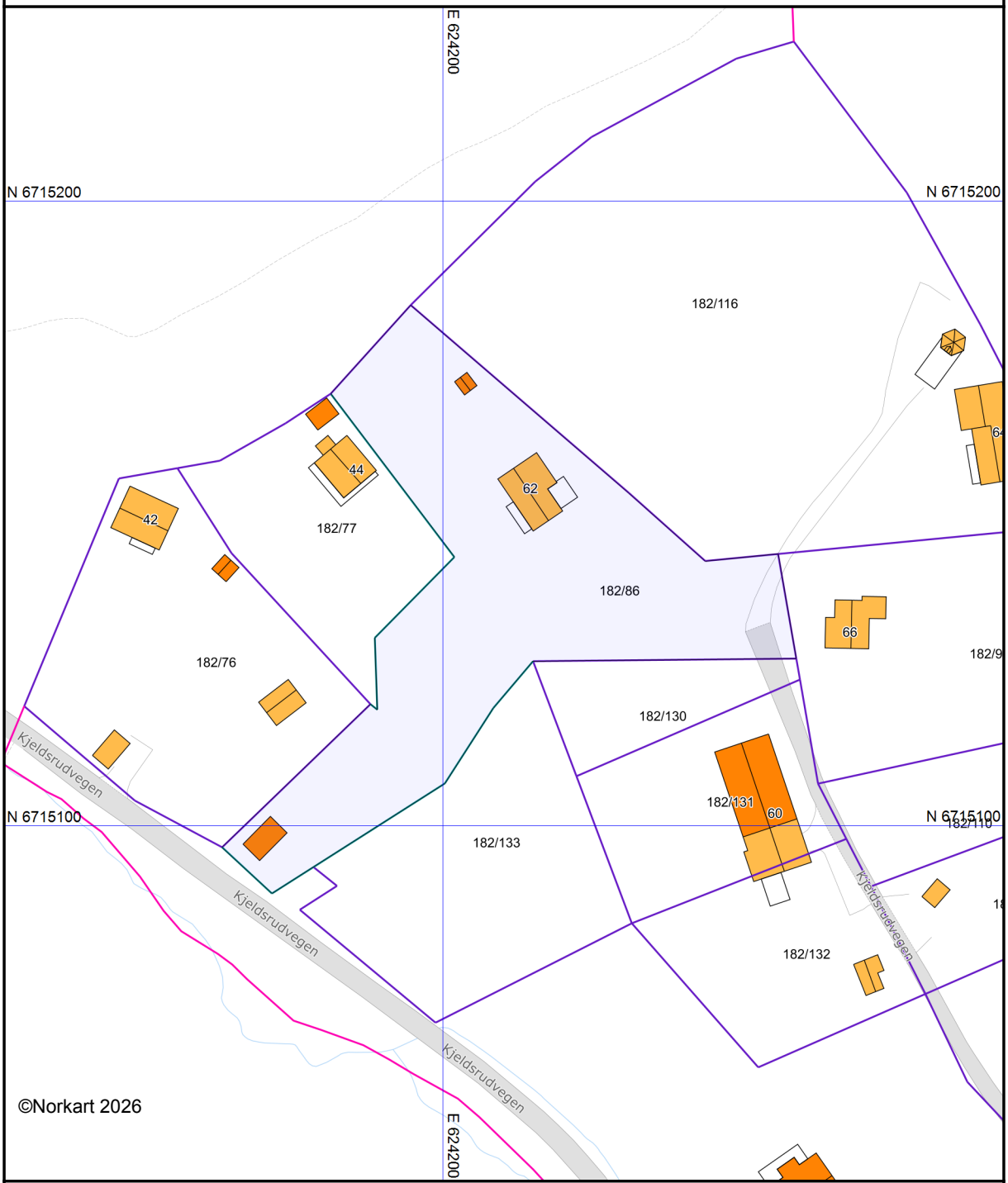
Grunnkart

Eiendom: 182/86
Adresse: Kjeldsrudvegen 62
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

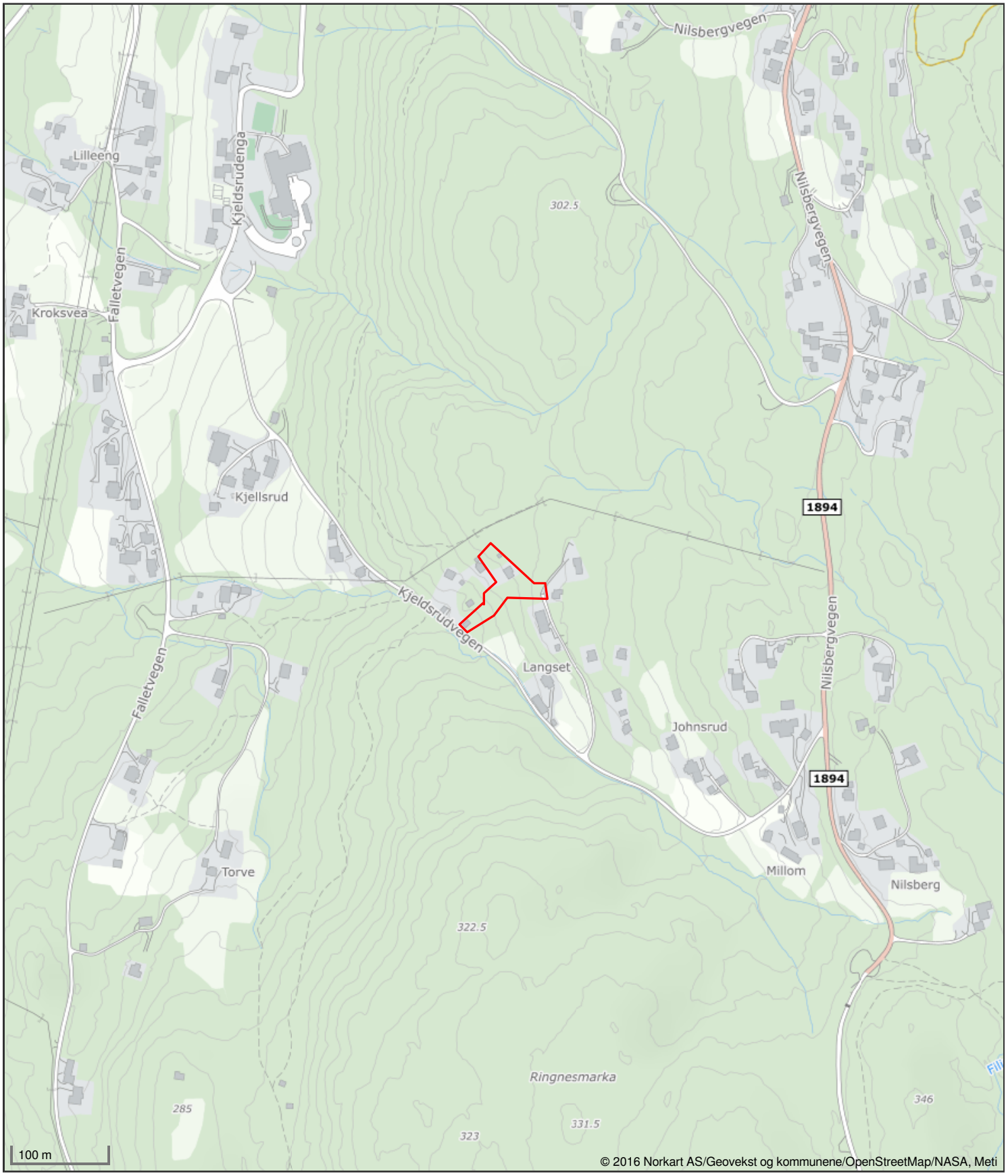
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3413 - 182/86//



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.

Stange kommune

Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

1. Virkeområde
Retningslinjene er veiledende for bygninger uten innlagt vann.
For bygninger med innlagt vann gjelder FOR-2012-03-07-254 Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, Hamar og Stange kommuner, Hedmark.

2. Definisjon
Hamar og Stange kommuner har definert innlagt vann i lokal forskrift:
«*Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.*
Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank/beholder eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. Beholdere inntil 25 l går ikke inn under denne definisjonen. Flere slike beholdere i serie/sammenkoblet er ikke tillatt.»

Dette innebærer at man har en enkel sanitær standard med lavt vannforbruk.

3. Krav til toalettløsning
Følgende toalettløsninger tillattes:

- Biologisk toalett.
    - Ferdig kompostert avfall fra biologiske toaletter kan benyttes som jordforbedringsmiddel på egen tomt, når dette ikke utgjør en forurensingsrisiko, eller fraktes til godkjent avfallsplass. Eventuell overskuddsvæske fra biologiske toaletter skal ledes tilbake til kompostbeholderen. Om nødvendig skal ekstern kompostbeholder benyttes.
- Forbrenningstoalett.
- Utedo.
    - Er som hovedregel akseptert.
- Urinal eller seperasjonstoalett er kun tillatt når alt avløpsvann føres til tett tank. Slik tett tank er ikke tillatt uten utslippstillatelse.

I situasjoner hvor toalettløsningen er til sjenanse, eller skaper forurensingsmessige problemer, kan kommunen likevel forby slike løsninger gjennom enkeltvedtak.

Følgende toalettløsninger tillates ikke:

- Dobøtter
- Kjemikalietoaletter

4. Krav til utslippstillatelse
Bygninger uten innlagt vann og som ikke har vannklosett har som hovedregel ikke krav til rensing, og trenger i utgangspunktet ikke søke om utslippstillatelse. Disse bygningene kan kun ha en vanntank på maksimalt 25 liter i bygningen, og alt vann skal bæres inn.
Hvis utslippet fra bygningen likevel utgjør ulempe eller skade som regnes som forurensning, kan kommunen kreve søknad om utslippstillatelse.

Stange kommune

Retningslinjer for bygninger uten innlagt vann

1. Virkeområde
Retningslinjene er veiledende for bygninger uten innlagt vann.
For bygninger med innlagt vann gjelder FOR-2012-03-07-254 Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, Hamar og Stange kommuner, Hedmark.

2. Definisjon
Hamar og Stange kommuner har definert innlagt vann i lokal forskrift:
«*Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.*
Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank/beholder eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. Beholdere inntil 25 l går ikke inn under denne definisjonen. Flere slike beholdere i serie/sammenkoblet er ikke tillatt.»

Dette innebærer at man har en enkel sanitær standard med lavt vannforbruk.

3. Krav til toalettløsning
Følgende toalettløsninger tillattes:

- Biologisk toalett.
    - Ferdig kompostert avfall fra biologiske toaletter kan benyttes som jordforbedringsmiddel på egen tomt, når dette ikke utgjør en forurensingsrisiko, eller fraktes til godkjent avfallsplass. Eventuell overskuddsvæske fra biologiske toaletter skal ledes tilbake til kompostbeholderen. Om nødvendig skal ekstern kompostbeholder benyttes.
- Forbrenningstoalett.
- Utedo.
    - Er som hovedregel akseptert.
- Urinal eller seperasjonstoalett er kun tillatt når alt avløpsvann føres til tett tank. Slik tett tank er ikke tillatt uten utslippstillatelse.

I situasjoner hvor toalettløsningen er til sjenanse, eller skaper forurensingsmessige problemer, kan kommunen likevel forby slike løsninger gjennom enkeltvedtak.

Følgende toalettløsninger tillates ikke:

- Dobøtter
- Kjemikalietoaletter

4. Krav til utslippstillatelse
Bygninger uten innlagt vann og som ikke har vannklosett har som hovedregel ikke krav til rensing, og trenger i utgangspunktet ikke søke om utslippstillatelse. Disse bygningene kan kun ha en vanntank på maksimalt 25 liter i bygningen, og alt vann skal bæres inn.
Hvis utslippet fra bygningen likevel utgjør ulempe eller skade som regnes som forurensning, kan kommunen kreve søknad om utslippstillatelse.

Utskriftsdato: 20.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3413 - 182/86//

Beste



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.

2025



2025



2024



2024



2022



2022



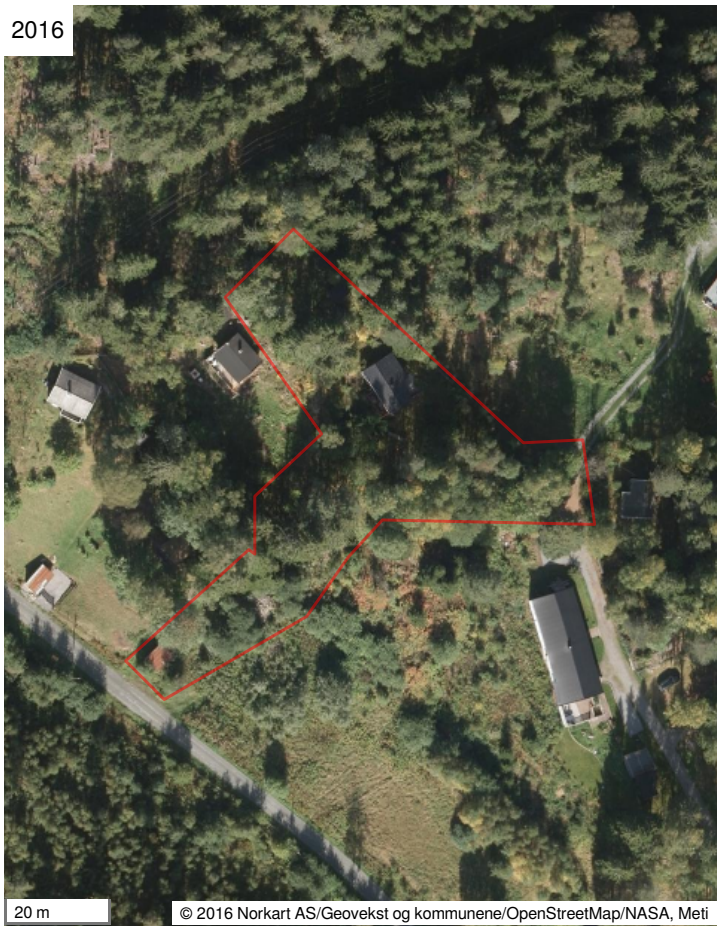
2021



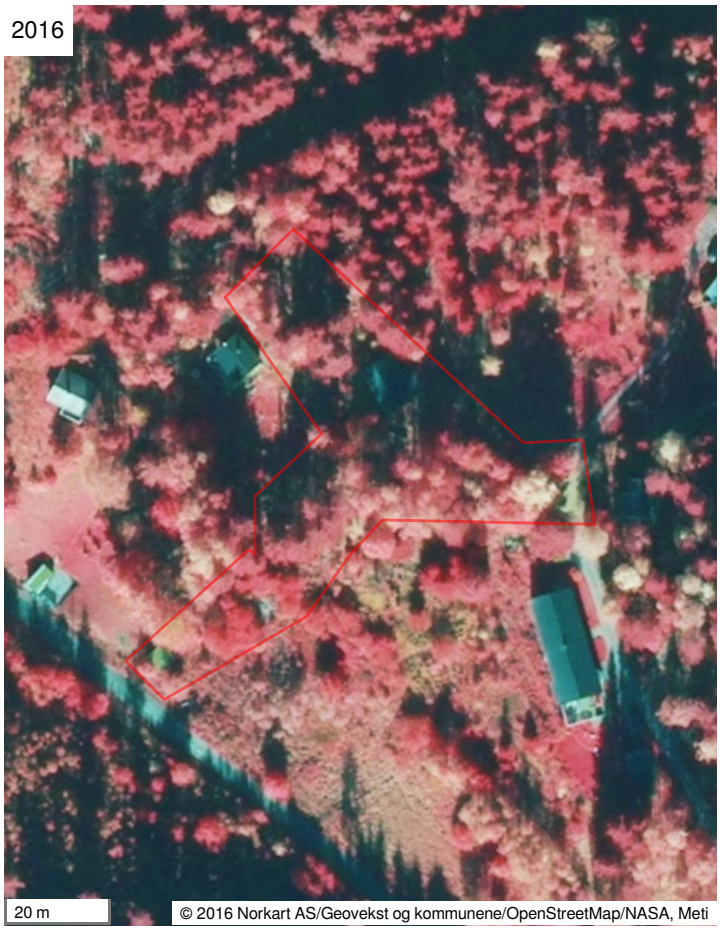
2016



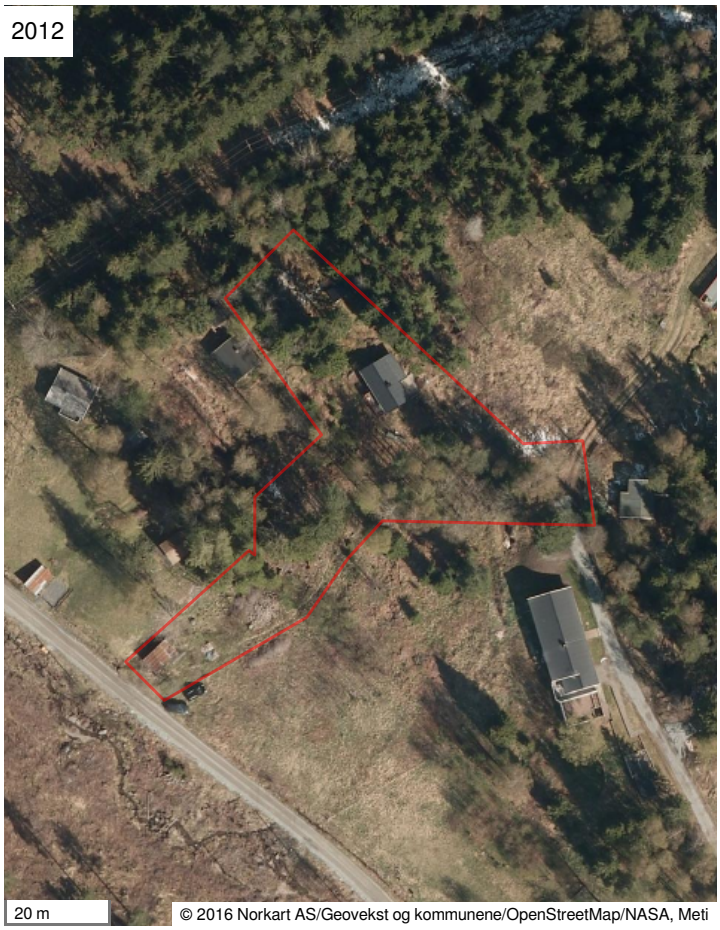
2016



2016



2012



2011



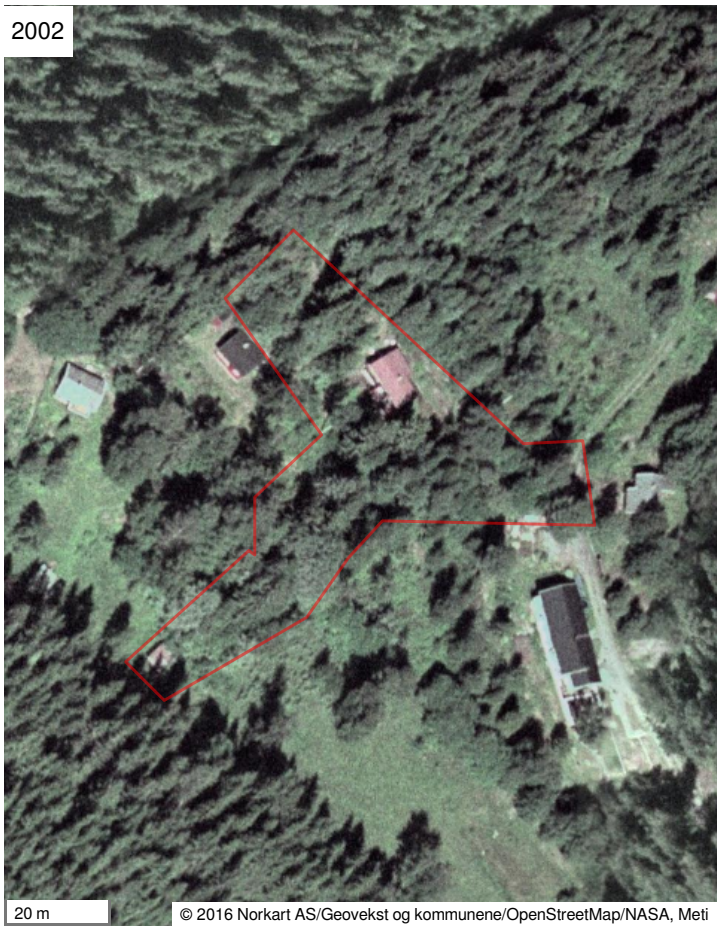
2010



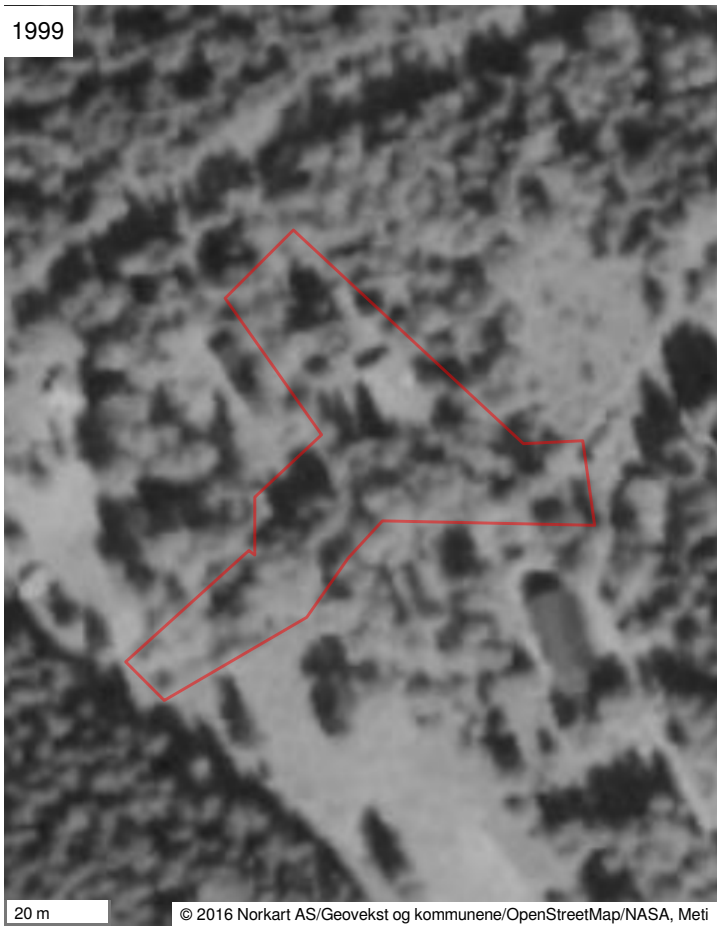
2005



2002



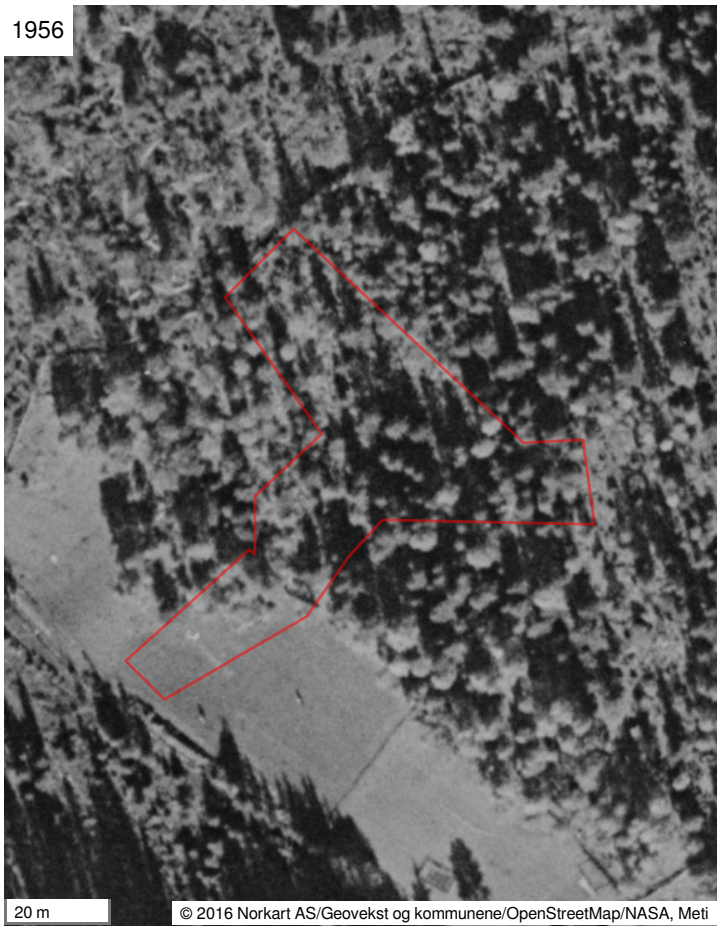
1999



1972


20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1956


20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Stange kommune

Vetleseter Trond Øystein
Enebakkveien 623c
1404 SIGGERUD

Vår ref: 9406

Informasjon om retakseringprosjekt for eiendomsskatt

Stange kommune skal gjennomføre et retakseringsprosjekt i 2024. Hensikten med prosjektet er å oppdatere eiendommens markedsverdi fra 2015 nivå til 2025 nivå. I perioden 15. april - 15. juli vil din eiendom få besøk av en besiktiger ansatt i Stange kommune. Besiktigerens oppgave er å kontrollere byggenes areal, vurdere byggenes tilstand og beliggenhet. De skal også ta bilder av byggene. Det skal kun foretas en utvendig besiktigelse, så man trenger ikke å være tilstede under besiktigelsen.

Eiendom: 3413 - 182 / 86 / 0 / 0 ***Eiendommens adresse:*** Kjeldsrudvegen 62

Eierrepresentant: Vetleseter Trond Øystein
Regningsmottaker: Vetleseter Trond Øystein

Fritak: Ingen
Type eiendom: Fritidsboliger
Antall boenheter: 1

På neste side finner du et oppsett over hvilke bygningstyper og bygningsarealer som er registrert i Matrikkelen (landsdekkende register for bygg, adresse og tomt) på din eiendom. Arealene er BRA, dvs areal innenfor omsluttende bygningskropp. Det er fint om du kontrollerer disse opplysningene. Finner du avvik kan du kontakte eiendomsskattekontoret.

Dersom du har spørsmål kan du kontakte eiendomsskattekontoret på tlf 625 62 152 eller sende en mail til post@stange.kommune.no

Informasjon om retaksering - eiendomsskatt

EIERREPRESENTANT

Vetleseter Trond Øystein
Enebakkveien 623c
1404 SIGGERUD

INFORMASJON OM AVTALEN

Avtalenr	9406	***Eiendom***	182 / 86 / 0 / 0
Boenheter	1	***Eierforhold***	Eiet
Eiendommens adresse	Kjeldsrudvegen 62		
Eiendomstype	Fritidsboliger		
Fritak	Ingen		

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*	*Eiendomstype*	*Andel*	*Areal*
182	86	0	0	Best. grunneiendom	1 / 1	2 860.2

OPPLYSNINGER - BYGG

Hytter, sommerhus, fritidsbygg (161) ***152958811 - 0*** ***Tatt i bruk - (ukjent)***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Areal alt.2*	*Avg.areal*
Etasjeplan 1	0	42	0	0	42,0

Sum avgiftsareal: 42

-

FELLES BRANNVESEN FOR HAMAR. STANGE OG LØTEN KOMMUNER

VETLESETER TROND ØYSTEIN
ENEBAKKVEIEN 623C
1404 SIGGERUD

11.07.2025

Adresse: Kjeldsrudvegen 62-H0101
Gårds- og bruksnr: 3413-182/86

Hedmarken brannvesen gjennomførte feiing den 11.07.2025 i din bolig. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Det ble ikke avdekket avvik, og saken er derfor avsluttet.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Feiingen er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i § 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Andre forhold: (2)

1.

Dato:	11.07.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Henning Mathiassen
Beskrivelse:	Alle tak med helling mot gesims eller lignende skal ha fastmontert takstige eller trinn som tilfredsstiller krav til Norsk Standard. Det aksepteres ikke stiger som er festet med kjetting rundt skorstein, bruk av mønebøyle, trestiger eller lignende.

2.

Dato:	11.07.2025
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Henning Mathiassen
Beskrivelse:	Brennbart materiale må ikke komme nærmere sotluken enn 30 cm.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Henning Mathiassen på telefon 95135046 eller på e-post til henning.mathiassen@hedmarken-brannvesen.no.

Med hilsen
Hedmarken brannvesen

FELLES BRANNVESEN FOR HAMAR. STANGE OG LØTEN KOMMUNER

VETLESETER TROND ØYSTEIN
ENEBAKKVEIEN 623C
1404 SIGGERUD

11.07.2025

Tilsynsadresse: Kjeldsrudvegen 62-H0101
Gårds- og bruksnr: 3413-182/86

Hedmarken brannvesen gjennomførte tilsyn den 11.07.2025 i din fritidsbolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Det ble ikke avdekket avvik, og saken er derfor avsluttet.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i § 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.
-

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Andre forhold: (2)

1.

Dato:	11.07.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Henning Mathiassen
Beskrivelse:	Alle tak med helling mot gesims eller lignende skal ha fastmontert takstige eller trinn som tilfredsstiller krav til Norsk Standard. Det aksepteres ikke stiger som er festet med kjetting rundt skorstein, bruk av mønebøyle, trestiger eller lignende.

2.

Dato:	11.07.2025
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Henning Mathiassen
Beskrivelse:	Brennbart materiale må ikke komme nærmere sotluken enn 30 cm.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Henning Mathiassen på telefon 95135046 eller på e-post til henning.mathiassen@hedmarken-brannvesen.no.

Med hilsen
Hedmarken brannvesen

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.