Nydalsenga 76, 2320 FURNES



PROPR.NO

Selger
Hussain Haidari
40487278

Prisantydning
3 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3411 Gnr. 766 Bnr. 80 Snr. 10

Lys og moderne 4-roms hjørneleilighet (2021) i rolig, barnevennlig område. Carport/elbilader. Mulighet for utvidelse

PRISANTYDNING
kr 3 590 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 976 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
93kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 977kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2021















Rikelig med skap- og benkeplass





Kombisjonen av en åpen stue og kjøkkenløsning sammen med mange store vindusflater gir dette rommet en fantastisk romfølelse og atmosfære













Stort flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel





Soverom 1: Luftig og pent soverom av romslig størrelse



Soverom 2: Luftig og pent soverom av romslig størrelse



Soverom 2



Soverom 3: Luftig og pent soverom av romslig størrelse



Soverom 3



Tekniskrom/bod





Carport med elbillader









Plantegning loftetasje (Uinnredet)

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

Leiligheten ligger i 2. etasje, og består av entré, stue/ kjøkken, spisestue, 3 soverom og bad.



Uinnredet 3.etasje stue Illustrasjon av loftetasje dersom det skal bygges ut.



Uinnredet stue 3. etasje



Uinnredet Soverom 3.etasje



Uinnredet bad 3.etasje

Beliggenhet

Velkommen til Nydalsenga 76 – en innbydende og lettstelt selveierleilighet med attraktiv beliggenhet.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Leiligheten har en gunstig endebeliggenhet og en skjermet plassering internt i feltet. Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt, med en romslig stue, åpen kjøkkenløsning, bad, tre gode soverom og bod.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong, perfekt for avslapning på fine dager. Til leiligheten følger egen parkeringsplass i carport med elbillader, samt en praktisk sportsbod på 5 kvadratmeter

Boligen er opprinnelig prosjektert med loftsetasje som kan inneholde soverom, loftstue, bod og toalettrom. Eventuell innredning av dette arealet må godkjennes fra kommunen.

Innvendig fremstår leiligheten med en gjennomført og moderne fargepalett, samt en pen standard som gir et svært godt helhetsinntrykk.

Felleskostnader Inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 3 976 per måned. Dette inkluderer blant annet TV/bredbånd, avsetning til vedlikeholdsfond, bygningsforsikring, forretningsførsel og kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: 2678 kr
- Vedlikeholdsfond: 863 kr
- TV/bredbånd: kr 435 kr

Fjernvarme og kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, inngår ikke i fellesutgiftene og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Arealbeskrivelse

Areal
BRA-i:
2. etasje: 93 kvm, Entré, gang, 3 soverom, bad/ vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken, stue, spisestue
BRA-e:
1. etasje: 5 kvm sportsbod
TBA:
2. etasje: 22 kvm Terrasse- og balkongareal

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
89 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

102 340 kr (Omkostninger totalt)

---

3 692 340 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:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en 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

Selveierleilighet
Nydalsenga 76, 2320 FURNES
RINGSAKER kommune
gnr. 766, bnr. 80, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21227-1462 **Eiendomsverdi ref nr:** NT1305

Autorisert foretak: Innlandet Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Inge Jahnsen

INNLANDET TAKSTFORRETNING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Innlandet Takstforretning AS

Innlandet Takstforretning AS ble etablert i 2022 og er lokalisert i Brumunddal. Vi utfører alt av taksering innenfor tilstandsrapporter, verditaksering, reklamasjoner mv.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Tom Inge Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
tom.inge@inntakst.no
465 12 925

Innlandet Takstforretning AS
Gamle Narudveg 44
2386 BRUMUNDDAL

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Innlandet Takstforretning AS
Gamle Narudveg 44
2386 BRUMUNDDAL

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Selveierleilighet i 2. etasje oppført i 2022.
Greit ivaretatt bolig. Generelt med standard fra byggeår.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje man kan forvente, sett ut i fra alder, jamført de enkelte anmerkninger i rapportsammendraget.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Saltak forutsatt utført med prefabrikkerte takstoler.
Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med utvendig liggende bordkledning, såtende bordkledning i gavler.
Kledningen fremstår med etablert lufting, påvist museband i underkant kledning.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Overbygget inngangsparti.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng.
Fundamentert på betongfundament.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Lys og strøm.
Areal ca. 8 m².

Adkomst til balkong fra spisestue.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng.
Fundamentert på betongfundament.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Lys og strøm.
Areal på ca. 14 m².

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i trekonstruksjoner med brann-/lydskille mot naboleilighet utført etter gjeldene brann- og lydkrav for byggeåret.

Gulvflater med parkett. Laminat i entrè.
Overflater og himlinger med malte plater.

Malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra byggeår.

Utført som prefabrikkert baderomskabin av Tigbro. Dokumentasjon i form av teknisk godkjenning (Sintef TG20424).

Overflater med fliser.
Himling med folierte plater. Spotter i tak.
Flisbelagte gulvflater.
Vannbåren varme i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Ca. 1:50 fall i dusjsone, ellers 1:100 for resterende del av gulvet.

Plastsluk.
Smøremembran under fliser som er forutsatt utført i henhold til produsentens tekniske godkjenning for membranløsningen (Sintef TG20424).
Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser i benkerygg.
Integrerte hvitevarer i form av platetopp og stekeovn.
Frittstående hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp. Lekkasjevakt på gulv under kjøkkenvask.

Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger med plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsskap plassert i himling på bad/vaskerom.
Stoppekran og vannmåler plassert på teknisk rom.

Avløpsrør av plast (PVC).
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Balansert ventilasjon fra Flexit, med roterende varmegjenvinner.
Ventilasjonsaggregat plassert på teknisk rom.
Filter skiftes to ganger årlig, jamført opplysninger fra eier.

Boligen har oppvarming i form av vannbåren gulvvarme til bad/vaskerom og varmekonvektor ved himling i gang. Elektrisk panelovn ved spisestue og varmekabler i gulv på entrè.
Bygningen har vannbåren varme via fjernvarmesystem. Systemet leverer vannbåren gulvvarme og konvektorvarme, samt varmt forbruksvann i boligen.
Deler av systemet inngår som en del av sameiets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap på teknisk rom med automatsikringer og 63A hovedsikring.
Kursene er merket.

Beskrivelse av eiendommen

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "ukjent" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger for leiligheten. Bygningen er oppført etter krav for radonsikring i TEK17. Entreprenør har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger. Bygningen er registrert med ferdigattest jamført matrikkelutskrift, datert 10/11-2023.

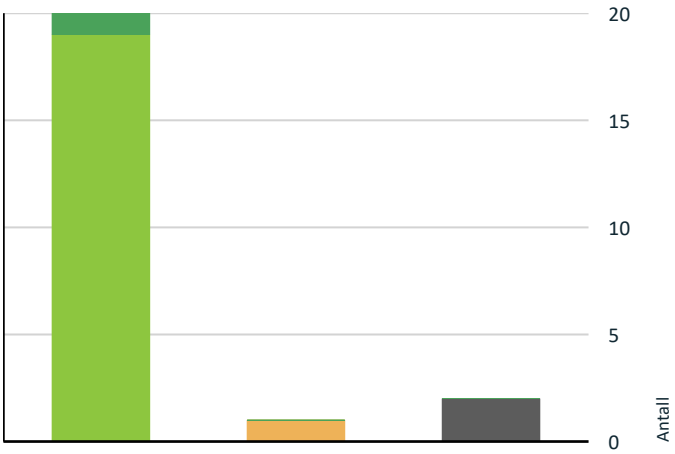
For å avgjøre om bruken av rommene samsvarer med kommunens godkjennelse sammenholdes dette med siste byggemeldte tegninger. Der det ikke foreligger tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstingeniøren sin side omkring lovlig bruk av rommene, og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avklare om rommene er lovlig å benytte.

Fra tidligere salgsoppgave er det angitt at det er foretatt bruksendring ved at soverom (ved spisestue) er byggemeldt som stue. Krav til rømning, ventilasjon og dagslys vurderes til å være ivaretatt.
Det er også benevnt at tegningsgrunnlag som forelå ved forrige salg viser loftsetasje som er tegnet med loftstue, soverom, toalettrom og bod. Det er ikke etablert adkomstmulighet til denne delen, og dersom man eventuelt ønsker å ta dette i bruk, krever det etablering av adkomst (trapp) samt godkjenning om bruksendring fra kommunen.

Innlandet Takstforretning AS
Gamle Narudveg 44
2386 BRUMUNDDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold om evt. manglende opplysninger vedrørende eiendommen.

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten.
Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Oppvarmingskilder Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Yttertak/tekking er besiktiget fra bakkenivå da besiktigelse fra stige eller selve takflaten ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre på befaringsdagen. Taktekkingen er derfor utelukkende vurdert med bakgrunn i alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverkskonstruksjon, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med utvendig liggende bordkledning, såtende bordkledning i gavler.
Kledningen fremstår med etablert lufting, påvist museband i underkant kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak forutsatt utført med prefabrikkerte takstoler.
Lukket konstruksjon med begrenset kontrollmulighet uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduene er visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng.
Fundamentert på betongfundament.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Lys og strøm.
Areal ca. 8 m².

Adkomst til balkong fra spisestue.
Understøttet med tresøyler ført ned til terreng.
Fundamentert på betongfundament.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Lys og strøm.
Areal på ca. 14 m².

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet i fellesskap er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende plan er økt risiko for uforutsette vedlikeholdskostnader og at nødvendige tiltak ikke blir identifisert eller gjennomført i tide, noe som kan føre til forringelse av bygningsmassen og økte felleskostnader.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med parkett. Laminat i entrè.
Overflater og himlinger med malte plater.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Registrert noe bruksslitasje på gulvflater uten at dette er vurdert som avvik alder tatt i betraktning. Enkelte tørkesprekker mellom gulvflate og gulvlist enkelte plasser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner med brann-/lydskille mot naboleilighet utført etter gjeldene brann- og lydkrav for byggeåret.

Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 3 mm innenfor 2 meter i gang og 4 mm gjennom hele rommet.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 6 mm innenfor 2 meter i stue og 13 mm gjennom hele rommet.
Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 9 mm innenfor 2 meter i spisestue og 14 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.

Registrert ripe på dørblad ved dør til bod, uten at dette er vurdert som avvik alder tatt i betraktning og at dørene oppfyller funksjonskravet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra byggeår.
Utført som prefabrikkert baderomskabin av Tigbro. Dokumentasjon i form av teknisk godkjenning (Sintef TG20424).





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Himling med folierte plater. Spotter i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulvflater.
Vannbåren varme i gulv som varmekilde i rommet.
Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Ca. 1:50 fall i dusjsone, ellers 1:100 for resterende del av gulvet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Smøremembran under fliser som er forutsatt utført i henhold til produsentens tekniske godkjenning for membranløsningen (Sintef TG20424).





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning i form av baderomsinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft gjennom spalte ved terskel på dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på god faglig utførelse.

Badet har baderomskabin med elementer og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med overskap, underskap, skuffer, profilerte fronter, laminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Fliser i benkerygg.
Integrerte hvitevarer i form av platetopp og stekeovn.
Frittstående hvitevarer i form av kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt over platetopp. Lekkasjevakt på gulv under kjøkkenvask.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Registrert noe bruksslitasje på benkeplate og enkelte skaphyller, uten at dette er vurdert som avvik alder tatt i betraktning.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp.
Avtrekk gjennom balansert ventilasjonsanlegg.

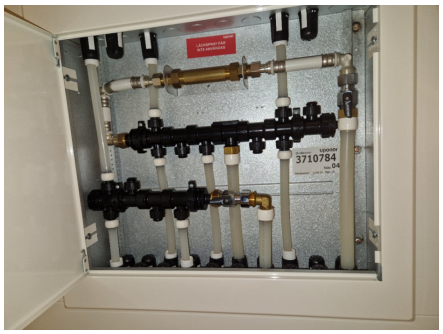
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger med plastrør (rør-i-rør).
Fordelingsskap plassert i himling på bad/vaskerom.
Stoppekran og vannmåler plassert på teknisk rom.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast (PVC).
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon fra Flexit, med roterende varmegjenvinner.
Ventilasjonsaggregat plassert på teknisk rom.
Filter skiftes to ganger årlig, jamført opplysninger fra eier.





TG IU Oppvarmingskilder

Beskrivelse

Boligen har oppvarming i form av vannbåren gulvvarme til bad/vaskerom og varmekonvektor ved himling i gang. Elektrisk panelovn ved spisestue og varmekabler i gulv på entrè.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygningen har vannbåren varme via fjernvarmesystem. Systemet leverer vannbåren gulvvarme og konvektorvarme, samt varmt forbruksvann i boligen. Deler av systemet inngår som en del av sameiets fellesdeler og er ikke kontrollert / tilstandsvurdert





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

Elektrisk anlegg i form av hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap på teknisk rom med automatsikringer og 63A hovedsikring.
Kursene er merket.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nyanlegg foreligger i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

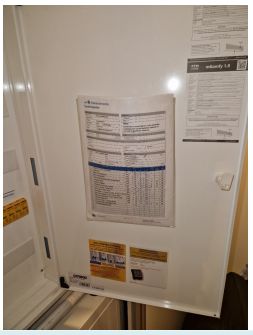
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

De opplysningene som gis i denne rapporten om det elektriske anlegget er kun av visuell karakter og anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.
For å få en total oversikt over tilstand på det elektriske anlegget anbefales det at det foretas en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagkyndig personell ifm et eierskifte.





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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "ukjent" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger for leiligheten. Bygningen er oppført etter krav for radonsikring i TEK17. Entreprenør har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

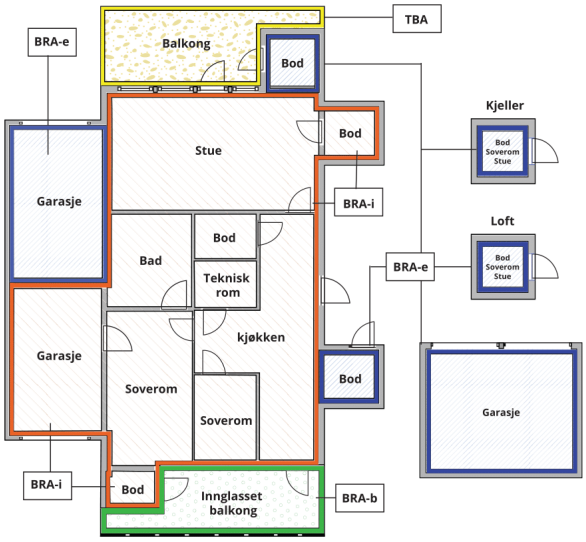
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	93			93	22
1. Etasje		5		5	
SUM	**93**	**5**			**22**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, kjøkken, stue, spisestue		
1. Etasje		Sportsbod	

Kommentar

Følgende areal er medtatt i åpent areal (TBA):
Areal inngangsparti/terrasse: ca.8 m².
Areal balkong: ca. 14 m².

Bod med utvendig inngang fra fasade mot sør er summert sammen med boligen i henhold til NS3940:2023, tabell A.1. Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Biloppstillingsplass i felles carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m².

I tidligere salgsoppgave er det opplyst om at loftsetasje er tegnet med loftstue, soverom, toalettrom og bod. Det er ingen tilrettelagt adkomstmulighet og eventuelt areal av loftsetasje er derfor ikke medtatt.

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940:2023 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger. Bygningen er registrert med ferdigattest jamført matrikkelutskrift, datert 10/11 -2023.

For å avgjøre om bruken av rommene samsvarer med kommunens godkjennelse sammenholdes dette med siste byggemeldte tegninger. Der det ikke foreligger tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstingeniøren sin side omkring lovlig bruk av rommene, og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avklare om rommene er lovlig å benytte.

Fra tidligere salgsoppgave er det angitt at det er foretatt bruksendring ved at soverom (ved spisestue) er byggemeldt som stue. Krav til rømning, ventilasjon og dagslys vurderes til å være ivaretatt.
Det er også benevnt at tegningsgrunnlag som forelå ved forrige salg viser loftsetasje som er tegnet med loftstue, soverom, toalettrom og bod. Det er ikke etablert adkomstmulighet til denne delen, og dersom man eventuelt ønsker å ta dette i bruk, krever det etablering av adkomst (trapp) samt godkjenning om bruksendring fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nyoppført boligblokk i 2021, utført av Trysilhus AS.

Innlandet Takstforretning AS
Gamle Narudveg 44
2386 BRUMUNDDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Tom Inge Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	766	80		10	6977.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (kommunens karttjenester).	Ikke relevant

Adresse
Nydalsenga 76

Hjemmelshaver
Haidari Hussain

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Nydalsenga 1	125 / 2896	927339811

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Nydal i Ringsaker kommune. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger, rekkehus og lavblokkbebyggelse. Boligen har en god beliggenhet med korte avstander til kollektiv transport, barnehage, barne- og ungdomsskole. Ca. 8 km til Hamar sentrum og ca. 9 km til Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsyn over nærområdet. Barnevennlig område. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra asfaltert kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, jamført reguleringsplan Nydalsenga. Planid: 2014080845.
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, jamført Kommuneplanens arealdel 2025-2040. Planid: 2023004.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet, på ca. 6977 m². Tomten ligger i et slakt skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning og busker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass. Parkering på egen eiendom og i carport. Eiendommen har normale sol- og lysforhold, bolig med balkong orientert mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.
Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Boligen er en del av ett seksjonert sameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	19.04.2026		Fremvist	8	Nei
Grunnbokutskrift	22.04.2026		Innhentet	3	Nei
Reguleringsplaner	18.03.2026	Kommuneplanens arealdel 2025-2040, Ringsaker kommune. Planid: 3411_2023004.	Ikke gjennomgått	48	Nei
Reguleringsplaner	10.02.2016	Reguleringsplan/bestemmelser for Nydalsenga, sist revidert 12/2-2020. Planid: 3411_2014080845.	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NT1305

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nydalsenga 76, 2320 FURNES

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nydalsenga 76	Nydalsenga 76	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.10.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Haidari, Hussain

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hussain Haidari	**2026-05-06**

Identification

Hussain Haidari

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hussain Haidari	06/05-2026 11:12:10	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nydalsenga 1

Organisasjonsnummer: 927339811
Møtet ble avholdt 18. april kl. 17:00, Furnes Ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Kirsti Jøines til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsti Jøines er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitne ble Christin Dahlsrud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 100 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring, ladbare kjøretøy

Det er behov for endring av vedtektenes § 4 Parkering, da denne er utdatert og mangelfull.

I § 4 Parkering står det i dag:
Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Styret foreslår å endre dette til følgende:

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det er forberedt for tilkobling av ladepunkt på alle plassene. Seksjonseier bestiller selv ladeboks etter å ha kontaktet styret for informasjon rundt leverandør og opprettelse av avtale. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Det er ikke tillatt å lade hybrid- og elbil på annen måte enn via ladeboks.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

I de vedlagte vedtektene er avsnittet markert i gult.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes § 4 endres som foreslått i saksfremstillingen.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gjermund Nedgård

Følgende stilte til valg:
Gjermund Nedgård

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Vestli Evenrud

Følgende stilte til valg:
Guro Vestli Evenrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Helmersen

Følgende stilte til valg:
Jørgen Helmersen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET NYDALSENGA 1

Organisasjonsnummer: 927339811
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. november kl. 09:00 til 27. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kirsti Jøines er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjermund Nedgård er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor i sameiet

Bakgrunn:

Det nåværende revisjonsoppdraget utført av PwC utløper, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor på generalforsamlingen.

Valg av revisor:

Generalforsamlingen skal i denne ekstraordinære samlingen ta stilling til valg av revisor for borettslagets kommende periode. På bakgrunn av styrets vurdering, foreslås PwC Assurance AS som kandidat. Selskapet er nylig etablert, har solid lokal tilstedeværelse og bred erfaring fra revisjon av boligselskaper.

PwC Assurance AS viderefører kundeforholdet fra tidligere PwC AS, hvilket innebærer at borettslaget kan dra nytte av kontinuitet i revisjonstjenestene. Selskapet har langvarig og godt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gunstige betingelser for eksisterende kunder. Etableringsgebyr påløper ikke ved overgang til PwC Assurance AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS, org.nr. 834836912 som sameiets nye revisor, med forbehold om eventuelle endringer i det nye selskapsnavnet til PwC.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

For

Nydalsenga 1

Vedtatt 25.04.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle.

2. Brudd på husordensregler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle.

3. **Hensynet til øvrige beboere**

   Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

4. **Orden i fellesområdene**

   Alle må medvirke til at området på eiendommen holdes ryddig og pent. Det er ikke tillat å mate fugler da dette kan tiltrekke seg mus, rotter og andre skadedyr.

5. **Avfallshåndtering**

   Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

6. **Arbeider som krever autorisert personell**

   Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. **Brannforebyggende sikkerhet**

   Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n)

seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

8. Endringer

Arbeider som medfører endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Oppsett av markiser, gjerder/hekk, levegg og terrasse/veranda må følge reglene som er satt med tanke på leverandør, farger og utforming.

- Bygging av platting i direkte tilknytning til eksisterende terrasse begrenses til 20m2
- Hekk av typen Tuja Smaragd eller Brabant kan plantes. Det settes en høydebegrensning på 180cm, inkludert mur mellom eiendommene. Årlig trim og vedlikehold.
- Levegger har samme høydebegrensing som hekk. Fargen bomull, skyggebrun eller nøtt.
- Gjerde kan settes opp med en høyde på 1 meter. Fargen er bomull, skyggebrun eller nøtt.
- Terrassebeisen har fargekoden Jotun trebitt 90028 Skyggebrun.
- Leverandør på markiser og persienner er M. Pettersson. Han kontaktes direkte på 62572840 eller post@mpettersson.no. Han har notert fargekoder som tilhører Nydalsenga sameie.

9. Bilkjøring og parkering

Alle seksjonseiere har en carportplass. For at det skal være parkering til gjester må carportene benyttes. Parkering på gangvei utenfor inngangsdørene er forbudt. Kun tillatt med nødvendig nyttekjøring. Parkeringsplassene ved molokene er HC parkering. Sameiet har lite med parkeringsplasser utover carporter så parker alltid fornuftig og på en slik

måte som gjør at det er plass som flest mulig.

10. Endringer av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for Sameiet

Nydalsenga 1, org.nr 927 339 811
(leiligheter i hus A-D)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
endret 18.04.2024

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nydalsenga 1 (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 766, bnr. 80 i Ringsaker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 766 bnr. 80 i Ringsaker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter carporter, boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For kortidsutleie gjelder imidlertid de begrensingene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fjernvarme samt kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Serviceavtale(r)
e) Eiendomsforsikring
f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
g) Eventuelt renovasjonskostnader
h) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av realsameie, beliggende på gnr 766, bnr 83.
i) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av realsameie, beliggende på gnr 766, bnr 85, 86 og 87.

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det er forberedt for tilkobling av ladepunkt på alle plassene. Seksjonseier bestiller selv ladeboks etter å ha kontaktet styret for informasjon rundt leverandør og opprettelse av avtale. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Det er ikke tillatt å lade hybrid- og elbil på annen måte enn via ladeboks.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

§ 5 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Jf. eierseksjonsloven § 26 kan en seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 6 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Utvidelse av platting 1. etasje:
Seksjonseier må selv bekoste alt av arbeid og materialer i forbindelse med utvidelse av platting og arbeidet skal utføres på en tilfredsstillende måte. Alle punkter i forslagsteksten må overholdes og skal utføres med samme farger og materiale som original platting. Fremtidig vedlikehold skal seksjonseier selv bekoste og kreves vedlikeholdt på samme måte som bygninger for øvrig i sameiet. Arbeidet krever søknad og godkjenning fra styret.

Platting skal være en direkte forlengelse av - og samme utførelse som nåværende platting/terrasse, men uten rekkverk på den nye delen. Den nye plattingen ønskes bygget i samme lengde som leilighetens totale lengde og samme bredde som nåværende terrasse har.

Seksjonseiere som har utvidet platting i 1. etg., skal vedlikeholde denne delen på samme måte og frekvens som øvrig bygningsmasse. Arbeidet skal godkjennes av styret før påbegynnelse og seksjonseier må selv bekoste utvidelsen.



§ 7 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken.

§ 9 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Årsmøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 16 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - jf esl. § 33 (3)
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen – jf esl. § 24 (2).
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter – jf esl. § 29 (2).

§ 17 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplatting, endring av utvendige farger, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Meldepliktige arbeider kan ikke utføres før styret har mottatt ferdigattest.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

§ 23 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 27 FORHOLDET TIL REALSAMEIE FOR VEI OG GRØNTAREALER

Sameiet Nydalsenga 1 er medlem i to realsameier:

1. Realsameiet vei, gnr 766 bnr 83
   Boligområdet er delt slik at en del av utearealene (felles vei) mellom eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom, gnr 766, bnr 83 (”Realsameiet ”). Realsameieeiendommen er fellesareal for de eiendommer som den skal betjene. Det vises til reguleringsplanen for Nydalsenga med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommen eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

   Realsameiet forvaltes av styrene i eierseksjonssameiene Nydalsenga, 1 gnr 766 bnr 80 og Nydalsenga 2, gnr 766 bnr 79. En representant fra styret til eiendommene bnr 79 og 80 representerer realsameiet utad.
   Sameiet Nydalsenga 1, gnr 766 bnr 80 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Realsameiet og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Nydalsenga 1 sin andel utgjør 30/58, og Sameiet Nydalsenga 2 sin andel utgjør 28/58

   Sameiet Nydalsenga 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.

2. Realsameiet fellesarealer, gnr 766 bnr 85, 86 og 87
   Boligområdet er delt slik at felles grøntarealer er felles for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplan. Dette arealet er egne eiendommer, gnr 766 bnr 85, 86 og 87 (”Realsameiet ”). Realsameieeiendommen er fellesareal for de eiendommer som den skal betjene. Det vises til reguleringsplanen for Nydalsenga med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommen eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

   Realsameiet fellesareal har egne vedtekter og budsjett som den enkelte sameier må sette seg inn i. Sameiet Nydalsenga 1 sin andel utgjør til sammen 6601/54890.

   Sameiet Nydalsenga 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet fellesareal skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.

§ 28 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.

- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
  Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.

- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.

- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.

- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.

- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 28) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET NYDALSENGA 1

Snr 1	71
Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	71
Snr 5	93
Snr 6	114
Snr 7	111
Snr 8	111
Snr 9	111
Snr 10	125
Snr 11	93
Snr 12	71
Snr 13	130
Snr 14	113
Snr 15	93
Snr 16	71
Snr 17	71
Snr 18	130
Snr 19	113
Snr 20	113
Snr 21	71
Snr 22	71
Snr 23	71
Snr 24	71
Snr 25	93
Snr 26	114
Snr 27	111
Snr 28	111
Snr 29	111
Snr 30	125
SUM:	2896

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2212

Sameiet Nydalsenga 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nydalsenga 1

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 17:00, Furnes Ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring, ladbare kjøretøy
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nydalsenga 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Kirsti Jøines til møteleder.

Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kirsti Jøines foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2212 Endelig årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 100 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kroner.

Sak 7

Vedtektsendring, ladbare kjøretøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for endring av vedtektenes § 4 Parkering, da denne er utdatert og mangelfull.

I § 4 Parkering står det i dag:
Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Styret foreslår å endre dette til følgende:

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det er forberedt for tilkobling av ladepunkt på alle plassene. Seksjonseier bestiller selv ladeboks etter å ha kontaktet styret for informasjon rundt leverandør og opprettelse av avtale. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Det er ikke tillatt å lade hybrid- og elbil på annen måte enn via ladeboks.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

I de vedlagte vedtektene er avsnittet markert i gult.

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 4 endres som foreslått i saksfremstillingen.

Vedlegg
2. 2212 Sameiet Nydalsenga 1 vedtekter med forslag til endring..pdf

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gjermund Nedgård

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Dahlsveen	Nydalsenga 62
Styremedlem	Per Kristian Coskun	Nydalsenga 110
Styremedlem	Gjermund Nedgård	Nydalsenga 112
Varamedlem	Sondre Kjeverud	Nydalsenga 78

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post nydalsenga-1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nydalsenga 1
Sameiet består av 30 seksjoner.
Sameiet Nydalsenga 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 927339811, og ligger i Ringsaker kommune

Gårds- og bruksnummer:
766 80

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

Sameiet Nydalsenga 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

8 Registrerte styremøter

Sak 1:
Dugnad før 17.mai, ble avholdt 11.mai, godt oppmøte med raking, luking, plukking av søppel etc.

Sak 2:
Endret attestant av fakturaer, Gjermund tok over etter Guro

Sak 3:
Styret overtok ansvaret for bestilling av nøkler i sameiet fra Trysilhus

Sak 4:
Økning av vedlikeholdsfond med bakgrunn i mottatt prisoverslag på maling av bygningsmassen om ca 8 år, økes til 20 000 pr måned.

Sak 5:
Plenklipping: Utfordrende å få tak i noen som kunne klippe plenen, da M Dobloug ikke lenger hadde kapasitet. Vaktmester 1 og Mathisen kom på befaring, men Vaktmester 1 trakk seg da det var større areal enn antatt. I tillegg til tilbud på plenklipping, fikk vi også tilbud på barking av hekkene, det ble sprøytet og så lagt bark. Dette for å begrense ugressveksten.

Sak 6:
Ved bodene til bygg B, ble det bestilt en betongkloss for å forhindre gjennomkjøring, da det kun er lagt til rette for gående der.

Sak 7:
Årlig sjekk av liten lekeplass ble gjennomført.

Sak 8:
Søppel har vært et gjennomgående tema i år også, flere har tatt seg friheter og kastet søppel i molokene til nabosameiet, uten å sortere i tillegg. Dette gjorde at det bestilt låser til molokene der, samt at vi må dele på kostnadene for ekstra tømming hos de.

Sak 9:
Snøbrøyting, vi fikk tilbud fra M Dobloug, men innhentet tilbud fra Vaktmester 1 også. Vaktmester 1 ble valgt med bakgrunn i enorm prisforskjell.

Sak 10:
Lading av el biler, det ble bestemt at de som skal lade el bil eller hybrid bil kun skal benytte godkjent lader i carport. Dette med bakgrunn i brannfare ved bruk av vanlig kontakt, samt at parkering ved inngangspartiene hindrer adkomst for utrykningskjøretøy. Ny vedtekt på årsmøte i 2024.

Sak 11:
Parkering: Flere bruker gjesteparkeringen fremfor å parkere i gata og det blir satt pris på, spesielt viktig på vinteren så gata blir brøytet ordentlig.

Sak 12:
Utelamper: Litt ujevnt lys i carportanlegget, det er blitt kjøpt inn nye pærer som skal være betraktelig lenger og lyser bedre.

Sak 13:
Nøkler til utekraner: Det blir ordnet fester slik at de ikke blir borte.

Sak 14:
Kjøpt inn reflekser til stolper i carporter, stolpene pusses og males før festing. Om de ikke sitter godt nok, må refleksplater vurderes.

Sak 15:
Det blir kjørt inn på nedsiden av bygg D, der det kun er gangvei, flyttet planter dit for å prøve og forhindre dette. Vinteren gjør at plantene blir nedsnødd og både biler og traktorer kjører der, vurdere tiltak til våren.

Sak 16:
Innhentet tilbud på utvidelse av innkjøring ved boder bygg D, da denne er for smal for snøbrøyting, ble bestemt at vi uansett brøyter her denne vinteren og ser hvordan dette ser ut når snøen har smeltet. Avgjør utvidelse til våren og eventuell bredde på dette.

Sak 17:
HMS – påminnelse lagt ut til alle i sameiet, om deres ansvar.

Sak 18:
Kumlokk fryst, stikker litt opp, ses på til våren.

Sak 19:
Gjennomgang budsjett for nytt år, vurdering økning av felleskostnader, avventer økning til vi ser utvikling av kostnadene.

Sak 20:
Gjennomgang av uteområdet før ferdigbefaring ute, stor lekeplass trenger utbedringer, plantet forskjellige planter foran to leiligheter i bygg D.

Sak 21:
Vi betaler en andel av fellesområdet som går på fremsiden av blokkene, og «fotballbanen» samt en gangsti som blir ferdigstilt når det blir bygd på andre siden av veien. Nederste blokken har fått asfaltert deler av det som skulle vært gangsti, dette jobbes det med å enten overføre eiendomsarealet til blokken eller tilbakeføres til opprinnelig plan. Dette tar de selv ansvaret for å eventuelle kostnader ved å få ordnet. Kommer tilbake til dette når det er endelig avklart hvordan dette blir.

Sak 22:
Vurdere endring av nett/tv ordning, for å øke fleksibiliteten. Så det åpner for å kunne velge bort tv, og kun ha nett med større fart.

Utenom styremøtene er følgende blitt gjort:

- Mye masing på M Dobloug for å få kosting før 17.mai, ble lovet igjen og igjen. Til slutt endte vi med å be Mathisen om hjelp, siden det ikke skjedde noe.
- Kontakt med leverandører av utvendig vedlikehold, sommer og vinter. Befaringer.

- Oppfølging av plenklipping, enkelte områder ble glemt, overgang til sommervikarer så det ikke ut og de kom tilbake etter noen dager og ryddet opp.
- Det ble luket en ekstra gang etter at det ble sprøytet før barkingen, dette for å få et best mulig resultat.
- Klipping av topper av trær som ikke er blitt trimmet, står igjen et, da det var så bløtt at stigen sank.
- Planting nederst ved Bygg D, festing av metallnøkler til utekraner.
- Ferdigbefaring ute siste del. Det skal fylles opp ekstra på lekeplass, veldig ujevnt.
- Befaring maling, mye rot, maler ble sendt, hadde ingen oversikt over hva han skulle gjøre.
- Telefoner til Trysilhus for å prøve og få orden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av startkapital og opprettelse av vedlikeholdsfond.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold av utvendig fellesarealer.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var 404 965 kroner.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Ringsaker kommune

Budsjett for Ringsaker kommune var ikke vedtatt da styret vedtok budsjett for sameiet. Det er likevel tatt høyde for en økning i kommunale avgifter og styret følger med på fakturaene som kommer for å påse at dette følger budsjettet gjennom året.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nydalsenga 1.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Nydalsenga 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nydalsenga 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 2. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

SAMEIET NYDALSENGA 1
ORG.NR. 927 339 811, KUNDENR. 2212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	890 164	459 236	810 000	1 064 000
Andre inntekter	3	45 000	55 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**935 164**	**514 236**	**810 000**	**1 064 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	0	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 839	-5 700	-6 555	-8 000
Forretningsførerhonorar		-37 898	-43 113	-45 266	-50 000
Konsulenthonorar	7	-12 816	-2 960	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-117 972	-39 000	0	-100 000
Forsikringer		-124 304	-60 687	-112 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-111 320	-42 463	-174 000	-135 000
Energi/fyring		-16 047	-1 030	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 254	-76 549	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-143 856	-3 248	-123 700	-78 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-842 405**	**-274 751**	**-726 521**	**-815 600**
DRIFTSRESULTAT		**92 759**	**239 485**	**83 479**	**248 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 254	540	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 254**	**540**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**100 013**	**240 025**	**83 479**	**248 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		100 013	240 025		

SAMEIET NYDALSENGA 1
ORG.NR. 927 339 811, KUNDENR. 2212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 402	4 702
Forskuddsbetalte kostnader		60 199	49 138
Driftskonto OBOS-banken		168 807	350 903
Sparekonto OBOS-banken		205 386	0
Sparekonto OBOS-banken II		60 363	0
SUM OMLØPSMIDLER		**498 157**	**404 743**
SUM EIENDELER		**498 157**	**404 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		404 965	304 952
SUM EGENKAPITAL		**404 965**	**304 952**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 813	36 773
Leverandørgjeld		63 793	62 459
Annen kortsiktig gjeld	12	2 586	559
SUM KORTSIKTIG GJELD		**93 192**	**99 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**498 157**	**404 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringsaker.12.03.2024
Styret i Sameiet Nydalsenga 1

Hege Dahlsveen /s/ Gjermund Nedgård /s/ Per Kristian Coskun /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	658 980
Kabel-TV	151 200
Vedlikeholdsfond	79 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**890 164**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	45 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 816
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 816**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-117 972**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 765
Vann- og avløpsavgift	-3 182
Renovasjonsavgift	-103 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-111 320**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 355
Snørydding	-68 056
Gressklipping	-68 159
Andre fremmede tjenester	-468
Trykksaker	-319
Andre kontorkostnader	-435
Bank- og kortgebyr	-2 735
Velferdskostnader	-329
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 856**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	349
SUM FINANSINNTEKTER	**7 254**

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-2 586
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 586**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7981216. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

VEDTEKTER

for Sameiet

Nydalsenga 1, org.nr 927 339 811
(leiligheter i hus A-D)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
endret siste avsnitt §6 i årsmøte 16.03.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nydalsenga 1 (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 766, bnr. 80 i Ringsaker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 766 bnr. 80 i Ringsaker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter carporter, boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For kortidsutleie gjelder imidlertid de begrensingene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fjernvarme samt kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, faktureres direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Serviceavtale(r)
e) Eiendomsforsikring
f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
g) Eventuelt renovasjonskostnader
h) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av realsameie, beliggende på gnr 766, bnr 83.
i) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av realsameie, beliggende på gnr 766, bnr 85, 86 og 87.

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

For vedlikehold se vedtektenes § 3, bokstav a).

Det er forberedt for tilkobling av ladepunkt på alle plassene. Seksjonseier bestiller selv ladeboks etter å ha kontaktet styret for informasjon rundt leverandør og opprettelse av avtale. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Det er ikke tillatt å lade hybrid- og elbil på annen måte enn via ladeboks.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

§ 5 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Jf. eierseksjonsloven § 26 kan en seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 6 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Utvidelse av platting 1. etasje:
Seksjonseier må selv bekoste alt av arbeid og materialer i forbindelse med utvidelse av platting og arbeidet skal utføres på en tilfredsstillende måte. Alle punkter i forslagsteksten må overholdes og skal utføres med samme farger og materiale som original platting. Fremtidig vedlikehold skal seksjonseier selv bekoste og kreves vedlikeholdt på samme måte som bygninger for øvrig i sameiet. Arbeidet krever søknad og godkjenning fra styret.

Platting skal være en direkte forlengelse av - og samme utførelse som nåværende platting/terrasse, men uten rekkverk på den nye delen. Den nye plattingen ønskes bygget i samme lengde som leilighetens totale lengde og samme bredde som nåværende terrasse har.

Seksjonseiere som har utvidet platting i 1. etg., skal vedlikeholde denne delen på samme måte og frekvens som øvrig bygningsmasse. Arbeidet skal godkjennes av styret før påbegynnelse og seksjonseier må selv bekoste utvidelsen.



§ 7 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken.

§ 9 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Årsmøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 16 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - jf esl. § 33 (3)
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen – jf esl. § 24 (2).
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter – jf esl. § 29 (2).

§ 17 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplatting, endring av utvendige farger, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Meldepliktige arbeider kan ikke utføres før styret har mottatt ferdigattest.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

§ 23 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 27 FORHOLDET TIL REALSAMEIE FOR VEI OG GRØNTAREALER

Sameiet Nydalsenga 1 er medlem i to realsameier:

1. Realsameiet vei, gnr 766 bnr 83
   Boligområdet er delt slik at en del av utearealene (felles vei) mellom eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom, gnr 766, bnr 83 (”Realsameiet ”). Realsameieeiendommen er fellesareal for de eiendommer som den skal betjene. Det vises til reguleringsplanen for Nydalsenga med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommen eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

   Realsameiet forvaltes av styrene i eierseksjonssameiene Nydalsenga, 1 gnr 766 bnr 80 og Nydalsenga 2, gnr 766 bnr 79. En representant fra styret til eiendommene bnr 79 og 80 representerer realsameiet utad.
   Sameiet Nydalsenga 1, gnr 766 bnr 80 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Realsameiet og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Nydalsenga 1 sin andel utgjør 30/58, og Sameiet Nydalsenga 2 sin andel utgjør 28/58

   Sameiet Nydalsenga 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.

2. Realsameiet fellesarealer, gnr 766 bnr 85, 86 og 87
   Boligområdet er delt slik at felles grøntarealer er felles for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplan. Dette arealet er egne eiendommer, gnr 766 bnr 85, 86 og 87 (”Realsameiet ”). Realsameieeiendommen er fellesareal for de eiendommer som den skal betjene. Det vises til reguleringsplanen for Nydalsenga med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommen eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

   Realsameiet fellesareal har egne vedtekter og budsjett som den enkelte sameier må sette seg inn i. Sameiet Nydalsenga 1 sin andel utgjør til sammen 6601/54890.

   Sameiet Nydalsenga 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet fellesareal skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.

§ 28 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.

- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
  Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.

- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.

- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.

- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.

- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 28) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET NYDALSENGA 1

Snr 1	71
Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	71
Snr 5	93
Snr 6	114
Snr 7	111
Snr 8	111
Snr 9	111
Snr 10	125
Snr 11	93
Snr 12	71
Snr 13	130
Snr 14	113
Snr 15	93
Snr 16	71
Snr 17	71
Snr 18	130
Snr 19	113
Snr 20	113
Snr 21	71
Snr 22	71
Snr 23	71
Snr 24	71
Snr 25	93
Snr 26	114
Snr 27	111
Snr 28	111
Snr 29	111
Snr 30	125
SUM:	2896

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
Selskapsnummer: 2212 **Selskapsnavn:** Sameiet Nydalsenga 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Hamar Eiendomsmegling AS
EIE Hamar v/Kristin Berget
Seminargata 1, 2317 HAMAR
E-post: kbe@eie.no

Deres ref.: 72250148 . Vår ref.: 2212-1-10 Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nydalsenga 1
Organisasjonsnr:	927339811
Seksjonseier:	Sunde-Johannessen, Gry Elisabeth
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Nydalsenga 76, 2320 FURNES
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	766
Bnr.	80

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING - polisenummer 7981216.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Carport følger leilighet. Gjesteparkering. Dyr tillatt.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 976,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	863,00	
TV/bredbånd	435,00	
Felleskostnader	2 678,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	702,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 425,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kirsti Jøines pr. e-post: kirsti.joines@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gjermund Nedgård, e-post: nydalsenga-1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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 766, Bruksnummer 80, Seksjonsnummer 10 i 3411 RINGSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.05.2026 kl. 10.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.05.2026 kl. 10.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1190773-1/200 05.10.2025 19:25 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 425 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAIDARI HUSSAIN
FØDT: 01.02.1996
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1874/900021-1/11 20.11.1874 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1933/900204-1/11 29.09.1933 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1949/901839-1/11 31.01.1949 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1954/3796-1/11 10.11.1954 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1959/904062-1/11 20.04.1959 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1981/3-1/11 02.01.1981 **JORDSKIFTE**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1981/3601-1/11 04.05.1981 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1982/990012-1/11 09.08.1982 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1992/15779-1/11 03.12.1992 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

1998/5249-1/11 25.05.1998 **ERKLÆRING/AVTALE**
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver
Hamar-regionen Engeriverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

2014/143431-1/200 19.02.2014 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 67
Adkomstrett til angitt område på kartutsnitt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

2015/53882-1/200 20.01.2015 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 50
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

2019/1196422-1/200 10.10.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

2019/1196422-2/200 10.10.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde elektiske kabler.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 80

2024/1103472-1/200 15.02.2024 21:00 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3411 GNR: 766 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 28
Bruksrett til lekeområder
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/300904-1/200 17.03.2026 09:24 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 340 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/280684-1/200 08.03.2021 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 125/2896

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NYDALSENGA - BESTEMMELSER

Dato 10.2.2016 Arkivsak ID: 14/5441
Sist revidert 12.2.2020 PLAN-ID: 2014080845

- Vedtatt av kommunestyret: 15.6.2016, sak 73/16
- Endring etter forenkla prosess, vedtatt av planutvalget 26.2.2020, sak 018/20

73/16 DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

TEK Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Gjeldende teknisk forskrift er benevnt TEK 10.

BYA Bebygd areal (BYA) beregnes etter TEK10 § 5-2. Angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes.

%-BYA For en gitt prosent bebygd areal (%-BYA) vil bygningsarealet variere med arealet av tomta.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Byggteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5-4. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes.

%-BRA Forholdet mellom samlet bruksareal på bebyggelsen og tomtas areal.

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 10, kap. 8 og 12.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til egne retningslinjer vedtatt i kommuneplan for Ringsaker.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommunale bestemmelser, skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer, PBL § 11-9 nr. 5. For boliger innenfor BK1 og BK2 tillates 1,5 parkeringsplass per boenhet.

TILKNYTNINGSPLIKT TIL FJERNVARME
Planområdet ligger innenfor virkeområdet for bestemmelse til kommuneplanen om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 3. Nye bygninger med tilknytningsplikt skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.

EL-FORSYNING
Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

AREALFORMÅL

Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)
- Boliger – frittliggende (BF)
- Boliger – småhus (B)
- Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boliger – blokkbebyggelse (BB)
- Energianlegg – Transformator (AE)
- Renovasjon (AR)
- Lekeplass (UL)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)
- Kjøreveg (V)
- Fortau (VF)
- Annen veggrunn – grøntareal (VAG)
- Kollektivholdeplass (KH)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)
- Friområde (GF)

HENSYNSSONER
Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. PBL § 12-6:
- Frisiktsone (H140)
- Støy (H220)
- Fordrøyningsmagasin for overvann (H410)
- Bevaring av naturmiljø (H560)

Disse reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Situasjonsplan

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta. Ved trinnvis utbygging skal det lages situasjonsplan for hele det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise:

- Tomte- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner

- Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle forstøtningsmurer, eksisterende- og ny vegetasjon.
- Veger og parkeringsarealer, gangvegforbindelser.
- Utforming og plassering av lekearealer og felles oppholdsarealer
- Tilgjengelighet for brannbil med lift i blokkområdene; med minimum 7 m kjørbart felt inntil blokken
- Overvannsanlegg

1.2. Overvann

Overvann skal infiltreres på egen grunn eller fordrøyes. Det tillates ikke at overvann ledes til kommunalt nett eller vassdrag uten fordrøyning. All økning i overvann som følge av utbygging skal fordrøyes lokalt. Fordrøyingsanlegg skal dimensjoneres slik at det ved flomsituasjon er kapasitet til å holde tilbake overvannet inntil vassdraget har ledig kapasitet. Det tillates heller ikke at overvann føres mot dreneringssystem langs offentlig veg.

Overvannsplan for området skal legges fram sammen med første byggesøknad. Planen skal redegjøre for dagens påslipp til kommunal ledning, flomveger i området, størrelse, volum, plassering av fordrøyningsmagasinene, dimensjonerende nedbørsmengde, hvilken returperiode fordrøyningsmagasinene skal dimensjoneres for mht. flomsituasjon i Holabekken og for forholdet til vassdraget nedstrøms.

Planen skal godkjennes av Ringsaker kommune. Vegvesenet og NVE skal gis anledning til å uttale seg før godkjenning. Grunneier er ansvarlig for at det til enhver tid er tilstrekkelig fordrøyningskapasitet innenfor eget område. Jfr. Pkt. 5.3.

1.3. Terrengbearbeiding og matjord

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal plasseres i samspill med omgivelsene og ta hensyn til eksisterende terreng på byggetomten og nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Overskudd av matjord etter at planområdets interne behov er dekket, skal disponeres til jordbruksformål og ivaretas og gjenbrukes etter gjeldende retningslinjer for flytting av matjord og i samråd med landbrukskontoret i Ringsaker. Det er vesentlig at matjorda disponeres på et slikt vis at jorda sin verdi som jordforbedring og dermed økt potensiale for matproduksjon skal være førende for hvor matjorda flyttes og hvordan den disponeres.

1.4. Tekniske anlegg

Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

1.5. Vegareal

Vegskjæringer og vegfyllinger kan tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Inne på boligeiendommer skal slike deler av veganlegg behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for vegens konstruksjon eller vedlikehold.

1.6. Fellesområder

Alle fellesområder, kvartalslekeplass og friarealer skal disponeres og vedlikeholdes av de som bor innenfor planområdet, og skal ikke stenges for allmenheten.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)

2.1. Fellesbestemmelser

Innenfor hvert enkelt delområde skal bebyggelsen utformes med et visst felles preg som skaper et velordnet inntrykk. Farger skal være avstemt, og takflatene skal fortrinnsvis ha ens tekking. Huskropper og detaljer skal utformes i samme formspråk. Bygningers høyde måles fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng.

Frittliggende bod kan plasseres inntil 1 m fra regulert kommunal og privat veg. Det samme gjelder garasje når utkjøring fra garasjen skjer langs vegen eller til manøvreringsareal som ikke er en del av vegen. Garasje med innkjøring direkte fra vegen skal plasseres minst 5 m fra formålsgrense for vegen. Garasje og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,5 m over terrengnivå ved innkjøringen/inngangen. Innredning til varig opphold er ikke tillatt.

2.2. Område BF1, BF2 og BF3

Områdene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse
Maks %-BYA = 40%
Maks mønehøyde er maks 9 m og gesimshøyde 6,5 m. Ved flate tak eller pulttak er maks gesimshøyde henholdsvis 7 m og 8 m.

2.3. Område BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5

Områdene er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Maks %-BYA=60%
Min %-BRA=40%
Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,8/6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

2.4. Område BB1, BB2 og BB3

Områdene er regulert til lavblokk.
Maks %-BYA = 60%
Min %-BRA=60%
Maks mønehøyde og gesimshøyde er 14,0 m. Blokkene skal ha flate tak. Felles garasjeanlegg for en eller flere boligblokker, skal anlegges i kjelleretasjer.

2.5. Uteoppholdsareal

Boligene skal ha minste privat uteoppholdsareal (MUA) på minimum 7,5 m^2 pr boenhet. Balkong og terrasse kan medregnes i MUA.

2.6. Lekeplass - UL

I området skal det opparbeides felles kvartalslekeplass for beboerne i området. Minst 0,5 dekar skal opparbeides som flat ballplass med gress-/kunstgressdekke. Dette arealet skal også kunne fungere som fordrøyningsbasseng for overvann jfr. pkt. 1.3.

2.7. Renovasjon-AR

Innenfor områdene avsatt til renovasjon kan det i samarbeid med det interkommunale renovasjonsselskapet etableres felles løsning for avfallshåndtering. Det forutsettes nedgravde avfallsbeholdere. Renovasjonsområdene skal ha direkte atkomst fra kjøreveg for tømming og vedlikehold. For områdene BF1, BF2 og BF3 tillates tradisjonell avfallshåndtering, basert på separate beholdere for hver husholdning. For de øvrige områdene forutsettes fellesløsning.

2.8. EL-forsyning-AE

Nettstasjonene skal oppføres med god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke er til fare eller unødig hinder for omgivelsene. Plassering av nettstasjonene skal koordineres med energiselskapet og kan justeres noe innenfor planområdet etter

nærmere vurdering.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2)

3.1 Kjøreveg-V

I området kan det anlegges felles atkomstveg med tilhørende sideareal (vegskulder, grøft, skjæringer/ fyllinger). Regulert vegareal V1, V2 og V3 skal være offentlig. Kjøreveg-/gate skal opparbeides med kjørebane og sideareal i samsvar med Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune eller vegvesenets håndbok N100. Avkjørsler fra veg er vist med pilsymbol, men faktisk plassering kan tillates å avvike noe fra plankartet. V4 og V5 skal være privat kjøreveg. V3 skal stenges for gjennomkjøring.

3.2 Fortau-VF

Regulert areal til fortau skal opparbeides samtidig med kjørevegen i området, slik plankartet viser og skal være offentlig.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal-VAG

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal for fylling og skjæring langs vegen. Det tillates oppført støyskjerm eller anlegges støyvoll innenfor dette arealet langs V1. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene.

3.4 Kollektivholdeplass-KH

Eksisterende holdeplass for buss skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller kravene fra Statens vegvesen. (jfr. SVV Håndbok 100 om veg- og gateutforming). Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle brukergrupper og av-/påstigningsrampe skal ha direkte tilknytning til gangveg/ fortau.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)

4.1 Friområde-GF

Innenfor området avsatt til friområde, skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Det skal anlegges og vedlikeholdes enkel turveg gjennom område GF1 og GF2, og brøyting av denne er tillatt. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som friområde kan tillates. Arealene for øvrig skal ha naturkarakter.

5. HENSYNSSONER (§ 12-6)

5.1 Frisiktsone

Frisiktsone i vegkryss er vist på plankartet. I frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

5.2 Støysoner

Hensynsone for støy med og uten støyskjerming er avmerket på plankartet. Grenseverdiene i den sentrale retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen forutsettes overholdt i hele planområdet. Det er utarbeidet egen støyrapport knyttet til trafikkstøy langs fylkesvegen, og nødvendige tiltak som følge av denne forutsettes gjennomført innenfor planens rammer.
Støyskjerming kan løses ved hjelp av eksempelvis jordvoll, skjerm, garasje-/carportv. Det skal være et variert uttrykk mot veien, for eksempel ved bruk av ulik utforming, materialbruk, farger og beplantning. I tillegg skal 2. etasje i boligene i støysonen i nødvendig grad fasadeisoleres. Soverom bør legges på den stille siden av bygningen.

5.3 Overvann-flomfare

Sonen viser areal som vil være utsatt for flom/oversvømmelse. Området vil være

fordrøyningsbasseng for overvann. For å unngå at hele arealet settes under vann ved mindre hendelser, bør oversvømmelsesarealet i fordrøyningsmagasinet terrasseres.

5.4 Bevaring av naturmiljø

Innenfor hensynsonen skal området forvaltes i samsvar med forskrift om utvalgte naturtyper vedtatt 13.5.2011 og Handlingsplan for utvalgt naturtype hul eik (DN-rapport 1-2012) eller senere vedtatte forskrifter/handlingsplaner.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 VA-plan

Før det kan godkjennes enkelttiltak i planområdet, skal det foreligge godkjent plan for vannforsyning, avløpsanlegg, brannhydranter og overvannshåndtering. Utbyggingstakten må tilpasses kapasiteten på kommunens VA-nett. Det gjelder også mht brannvann (50 l/s). Kommunen har en VA-norm som skal legges til grunn for VA-anlegg og tiltak som berører traseer for VA-anlegg.

6.2 Avtale om utbygging

Utbygger skal sørge for avtaler med kommunen, Statens vegvesen og aktuelle ledningseiere for anlegg og overtagelse av vann- og avløpsnett, offentlige veger herunder bussholdeplasser og trafikksikkerhetstiltak knyttet til fv 58, strøm, kabler og fjernvarmeledninger før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

6.3 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke igangsatt utbygging på mer enn 3 delområder samtidig. Minimum 2/3 av områdene må være utbygd og alle fellesanlegg knyttet til delområdet må være etablert før det igangsettes bygging på flere delområder.

6.4 Trafikksikkerhetstiltak

- Lyksetvegen skal utvides i henhold til kommunens retningslinjer for kommunale veger, til samleveg, Sa1 med fortau. Lyksetvegen med fortau skal være ferdigstilt før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse på område BB2, BB3, BK4, BK5 og BK3.

Før ny bebyggelse i området kan tas i bruk, skal følgende være etablert:

- Bussholdeplass langs fylkesvegen på begge sider av vegen, nær krysset med Lyksetvegen. Holdeplassene skal utformes slik at den tilfredsstiller gjeldende dimensjoneringskrav, med tilgjengelighet for alle brukergrupper.

- Trafikksikre krysninger for gående og syklende i kryssene med fv. 58 ved kryss Lyksetvegen og Furnes ungdomsskole. Type tiltak må avklares i dialog med og godkjennes av Statens vegvesen.

- Fortau langs hovedatkomstveg, med forbindelse til sammenhengende gang- og sykkelveg-nett i området etableres i takt med utbyggingen av de enkelte byggeområdene for bolig.

6.5 Lekeplass og uteareal

En nærlekeplass på min 150 m² skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle området. Ved flere enn 25 boliger innenfor feltet skal lekeplassens størrelse økes forholdsmessig eller det anlegges flere lekeplasser med minimum 150 m². Gangavstand fra boligene bør ikke overskride 50-100 meter.

I tillegg skal kvartalslekeplass være etablert i henhold til krav i pkt. 2.6 før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter til sammen i planområdet.

Utomhusarealer og turveger i friområdene skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig.

6.6 Dyrka mark og plan for ivaretakelse og gjenbruk av matjord

Før rammetillatelse for tiltak i områder med dyrket mark, skal det foreligge plan for disponering av matjord (se bestemmelse 1.3) som skal godkjennes av kommunen.

Ringsaker kommune
Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal
Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3411	**Gårdsnr.**	766	**Bruksnr.**	80	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Nydalsenga 76, 2320 FURNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8840/Vedlegg%203%20Bestemmelser%20_%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 837 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014080845
Navn	NYDALSENGA
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.06.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/5995/845-1_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 820 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	BK1
	Delareal	5 267 m^2
	RPHensynsonenavn	H220
	Delareal	11 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	BF 1
	Delareal	5 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_VAG

Flom- og støysonerapport

Eiendom	3411 766/80		
Utskriftsdato	29.04.2026	**Antall datasett**	7

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.

1 Berørte datasett

- Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsoner
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

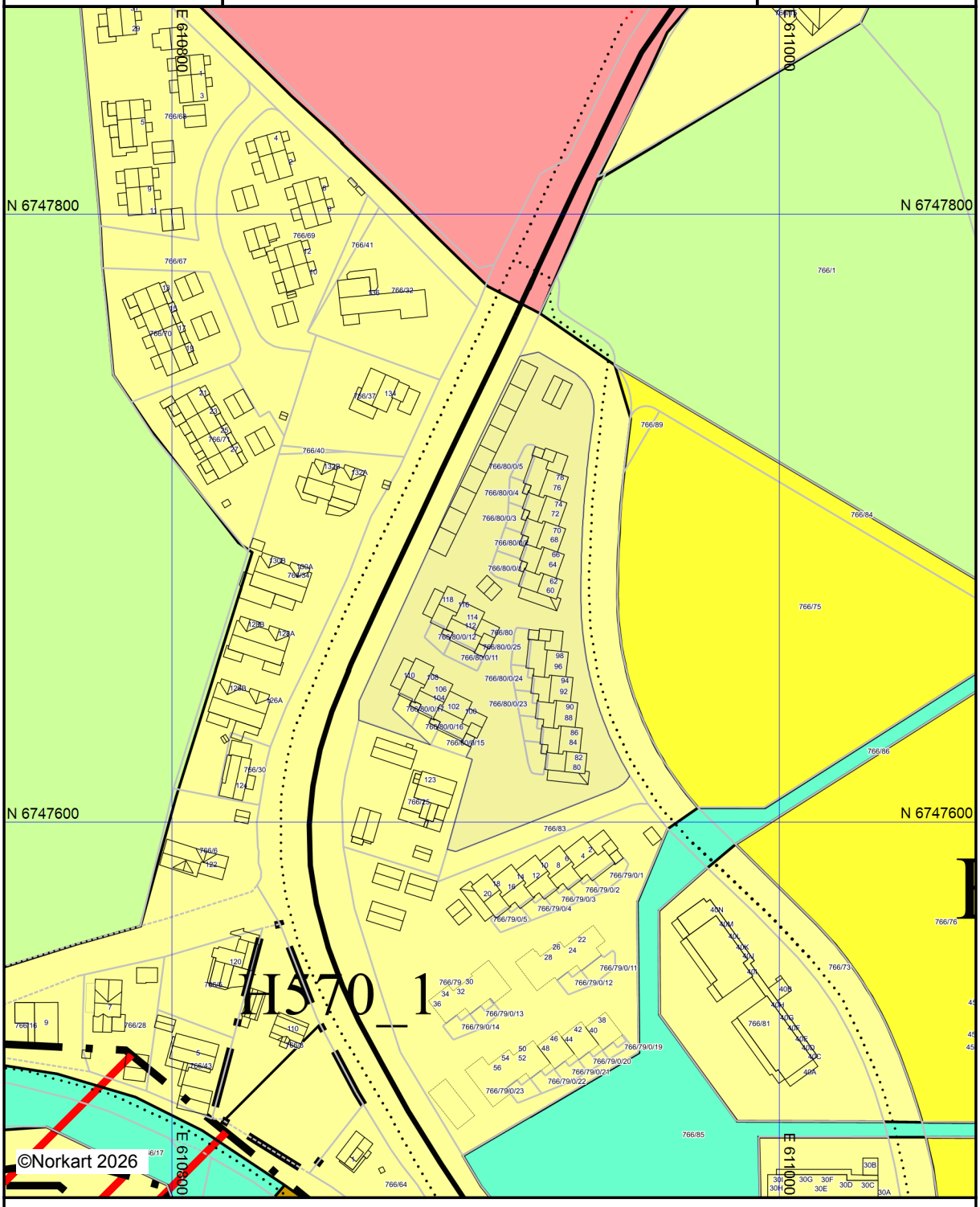
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 766/80/0/10
Adresse: Nydalsenga 76
Dato: 29.04.2026
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.

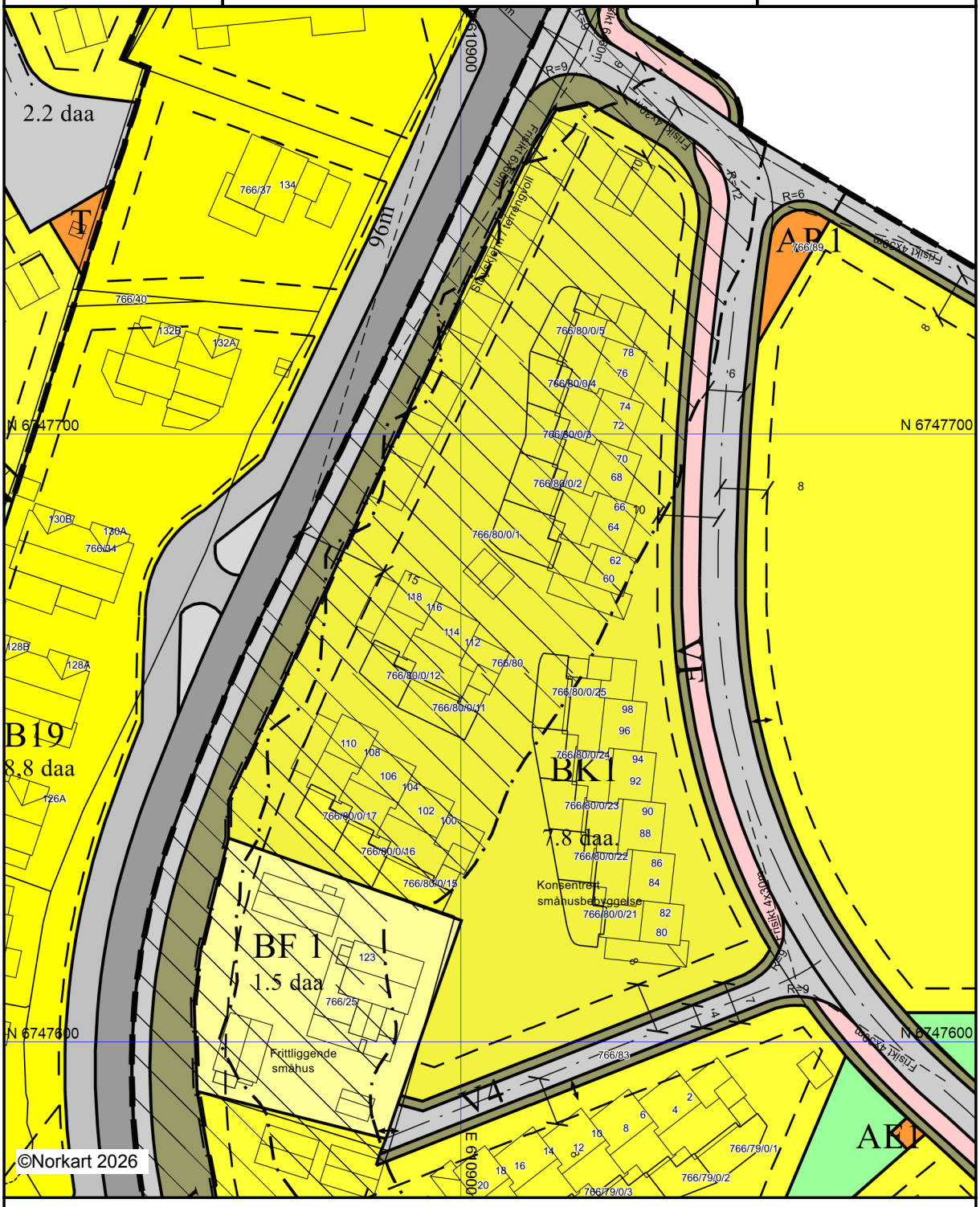
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 766/80/0/10
Adresse: Nydalsenga 76
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



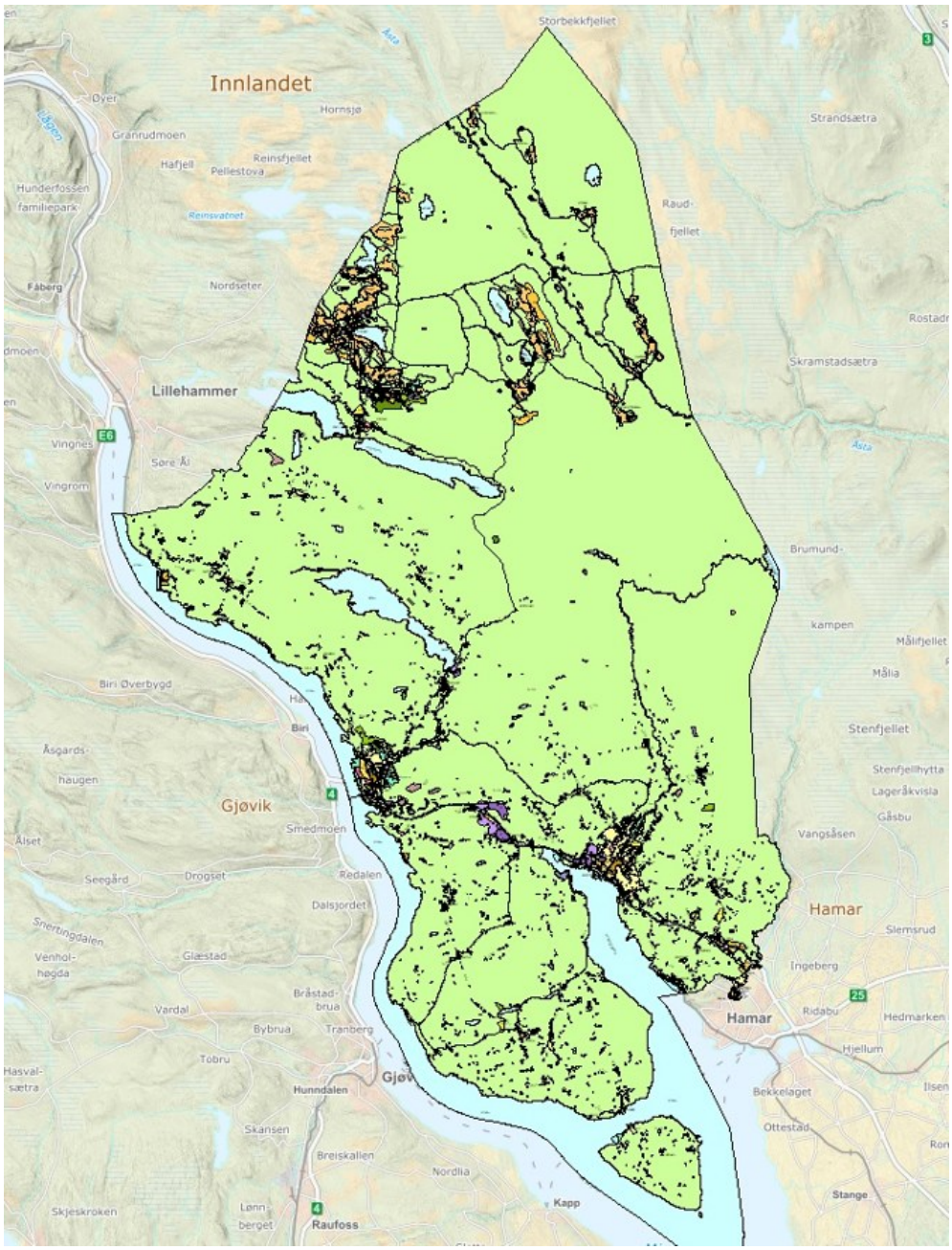
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Ringsaker kommune

Kommuneplanens arealdel i Ringsaker 2025-2040

Planbestemmelser og retningslinjer

25. februar 2026



Vedlegg 3. Vedtatt versjon.

Innholdsfortegnelse

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer ... 3
1.1 Krav om reguleringsplan ... 3
1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner ... 4
1.3 Utbyggingsavtaler ... 5
1.4 Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur ... 6
1.5 Rekkefølgekrav til utbygging ... 7
1.6 Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting ... 8
1.7 Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm ... 9
1.8 100-metersbeltet langs vassdrag ... 11
1.9 Universell utforming og brukbarhet for alle ... 13
1.10 Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon ... 13
1.11 Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning ... 15
1.12 Kulturminner og kulturmiljø ... 16
1.13 Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk ... 17
1.14 Skilt og reklame ... 18
1.15 Parkering ... 19
1.16 Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger ... 19
1.17 Støy og luftkvalitet ... 19
1.18 Forurenset grunn ... 21
1.19 Samfunnssikkerhet og beredskap ... 21
1.20 Bærekraft og klimatilpasning ... 22

2 Bebyggelse og anlegg ... 22
2.1 Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert ... 22
2.2 Boligbebyggelse ... 23
2.3 Fritidsbebyggelse ... 24
2.4 Sentrumsformål ... 26
2.5 Tjenesteyting ... 27
2.6 Fritids- og turistformål ... 27
2.7 Råstoffutvinning ... 28
2.8 Næringsbebyggelse ... 28
2.9 Idrettsanlegg ... 29
2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg ... 29
2.11 Grav og urnelund ... 29
2.12 Kombinerte bebyggelses og anleggsformål ... 30
2.12.1 Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3 ... 30
2.12.2 KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal ... 30
2.12.3 KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen ... 31
2.12.4 KBA 3 – Forretning og næring nær E6 ... 31
2.12.5 KBA 4 - Øvrige kombinerte formål ... 32

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 32
3.1 Veger, gang- og sykkelveger ... 33
3.2 Jernbane ... 33

4 Grønnstruktur ... 34

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) ... 34
5.1 Generelle bestemmelser for alle LNF-områder ... 34
5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredt ... 35

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 37

7 Sikrings- støy og faresoner 38
7.1 Sikringssone – drikkevann 38
7.2 Støysoner 39
7.3 Faresoner – skred 39
7.4 Faresone - flom 39
7.5 Faresone - høyspent 40
7.6 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare 40

8 Soner med særlig angitt hensyn 40
8.1 Hensyn – landskap 40
8.2 Hensyn - naturmiljø 40
8.3 Hensyn - kulturmiljø 41

9 Sone for båndlegging iht. andre lover 41
9.1 Båndlagt etter lov om kulturminner 41
9.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven 41
9.3 Båndlagt i påvente av planvedtak 41
9.4 Krav om felles planlegging 42

10 Bestemmelsesområder 42
10.1 Parkering sone 1 42
10.2 Sone for byutvikling rundt sentrum – avvikssone støy 42
10.3 Sone Ringsakerfjellet 42
10.4 Sone tjenesteyting 42

11 Vedlegg 43
Vedlegg 1 – Parkering 43
Vedlegg 2 – Skilt og reklame 45
Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal 46

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

1.1 Krav om reguleringsplan

(§11-9 nr. 1)

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

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

Retningslinjer for krav om reguleringsplan

a) Reguleringsplan etter § 12-1 kreves der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg;
- *Kan få vesentlig betydning for omgivelsene,*
- *berører mange interessenter,*
- *kan ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,*
- *kan være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
- *trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform, kulturminner, kulturmiljøer, naturmangfold, samfunnssikkerhet mm.*
- *gir etablering av konsentrert bebyggelse som flermannsboliger, rekke- og kjedehus eller lavblokk i områder med frittliggende småhus-/eneboligbebyggelse.*

b) Det kreves ikke reguleringsplan for ny bebyggelse forutsatt at forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt (§11-10 nr 1) og følgende forutsetninger er til stede:
- *Tiltaket har små eller ingen negative virkninger for miljø og samfunnsinteresser*
- *vernehensyn skal være avklart*
- *hensynet til samfunnssikkerhet inkludert flom og overvannshåndtering, forurensningsfare og sikker byggegrunn mm. skal være ivaretatt*
- *Byggetiltaket skal ligge i eksisterende utbygd område eller kunne innpasses i en bestående struktur.*
- *Ny bebyggelse tilpasser seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnytting.*
- *Ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende adkomst/avkjøring, infrastruktur og transportsystem.*
- *Krav til lek- og uteoppholdsareal er ivaretatt for boliger*

c) *I reguleringsplaner skal det fastlegges om veger og grønne områder i nye boligområder skal være offentlig eller privat. Hovedregelen er at veger og grønnstruktur som skal være tilgjengelige for allmennheten.*

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

(§ 1-5)

1) Tidligere vedtatte reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser.

2) For eiendommer som ligger i nærings- og forretningsområder med eldre reguleringsplaner skal kommuneplanens føringer for grad av utnytting legges til grunn når dette gir høyere grad av utnytting enn eldre reguleringsplan. Eldre reguleringsplaner skal ikke være til hinder for etablering av virksomheter som er i samsvar med kommuneplanens arealbruksformål.

3) For boligområder preget av enebolig/småhusbebyggelse og med eldre reguleringsplaner, kan det tillates utbygging og fortetting etter kommuneplanens generelle bestemmelser i kapittel 2.2 uten krav om reguleringsplan. Vilkåret er at gjeldende krav til lekeplass- og uteoppholdsarealer er oppfylt og at det ikke er tema som utløser plankrav jf. kapittel 1.1.

4) Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhets-, beredskaps- eller klimatilpasningshensyn kan være mangelfullt ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil skal kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet etter gjeldende krav, før eventuell tillatelse til tiltak.

Retningslinjer om kommuneplanens forhold til eldre planer

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

1.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 nr. 2, 17-1, 17-2 og 17-3)

1) Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur

2) Behov for utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.

3) Utbyggingsavtaler kan omfatte organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og tiltak som framgår av bestemmelsenes punkt 1.4. Det kan gjelde tiltak innenfor planområdet og nødvendige tiltak utenfor planområdet som forutsetning for utbygging, samt avklaring av rettigheter til grunn.

4) Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler

a) Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen. Når kommunen ikke skal bidra økonomisk eller ha ansvar for gjennomføring, kan «Avtale om kommunal overtakelse av teknisk infrastruktur fra private» brukes.

b) De fysiske realitetene som innhold og kvalitet avklares i kommunal arealplan og gjennomføring sikres ved utforming av rekkefølgebestemmelser.

c) Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder parkeringsanlegg og friområder. Utbyggingsavtaler kan også omfatte boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, som antall boliger og fordeling av boligtyper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, og eventuelt forkjøpsrett til en andel av boligene. Videre kan avtalene omfatte spesielle infrastrukturtiltak som følger av utbyggingen, miljø- og kulturtiltak som støyskjerming og kvalitetstiltak i byrom og parkområder, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.

d) *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunale krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*

e) Ekstern teknisk infrastruktur som kommer flere brukere i et større område til nytte, skal i alminnelighet bekostes av kommunen, men det kan inngås avtale etter lovens bestemmelse om forholdsmessig kostnadsdeling.

f) Der kommunal infrastruktur fornyes av utbygger, kan det forhandles om en kommunal andel med bakgrunn i for eksempel økt funksjonsevne.

g) Ved utbygging innenfor sentrumsområder i Brumunddal og Moelv, skal i utgangspunktet grunneier dekke kostnader for anlegg mellom bygg/eiendomsgrense og fortauskant, inkl. belysning, beplantning og kantstein mv, i eiendommens lengde.

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

1.4 Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur

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

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

Retningslinjer for blågrønn og teknisk infrastruktur

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

- *Gang- og sykkelveg, turveger eller annen løsning for gående og syklende i retning/til viktige målpunkt som areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, kollektivholdeplass og sentrum i Brumunddal og Moelv eller annet mindre tettsted/lokalsenter/bygdesenter.*
- *Anlegg for vann, avløp, overvannshåndtering og vann for brannslokking*
- *Anlegg for el- og telekommunikasjon.*
- *Traseer og areal for flom og overvannsavrenning (avrenningslinjer/flomveger), samt areal til snøopplag/håndtering*
- *Areal for lek, uteopphold og rekreasjon innenfor området og sammenheng til grønnstruktur rundt jf. Kap. 1.10 uteopphold, lek og rekreasjon og Kap. 4 Grønnstruktur.*
- *Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre).*

b) *I områder for fritidsbebyggelse uten helårs veg, er det ikke tillatt med innlagt vann og lukket tank for avløp.*
c) *For fritidsbebyggelse i seterområder kan det søkes om dispensasjon for tillatelse til boring i privat regi jf. punkt 2. Det bør være fellesløsninger. Tillatelse vil normalt bli gitt dersom forholdene for øvrig ligger til rette for det.*
d) *Overvannsplan. Ved regulering, eller senest ved søknad om tiltak, skal det 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 håndtert. Det må også avklares om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende overvannsinfrastruktur, f.eks. stikkrenner og veggrøfter. Planen må inkludere håndtering av ev. eksisterende overvann der overvann fra andre eiendommer renner inn i området.*
Se også NVEs veileder nr. 4/2022 for håndtering av overvatn i arealplan og kapittel 1.19 om samfunnssikkerhet.
e) *Avrenning fra kjørearealer og parkeringsplasser bør ha fordrøyningsanlegg som også begrenser forsøpling og forurensning til vassdrag. Fordrøyning med kapasitet minst for årlig nedbør vil normalt ivareta dette.*
f) *Renovasjonsteknisk norm gjelder for utarbeiding av renovasjonsteknisk plan. Planen skal godkjennes av Sirkula/kommunen, jf. info og veiledning på sirkula.no og lokal renovasjonsforskrift*

1.5 Rekkefølgekrav til utbygging

(§ 11-9 punkt 4)

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

Retningslinjer

a) Ved regulering av fritidsbebyggelse i fjellet vil kommunen vurdere rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg og andre trafikksikkerhetstiltak langs tilførselsveger. Finansiering forutsettes avklart i utbyggingsavtaler.

b) Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle behov som oppstår eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.

c) Ved tvil om hva som er nødvendig eller rimelig krav til infrastruktur, gir kommunen en begrunnet vurdering der det legges vekt på løsninger som gir bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og sikrer oppdatert/framtidsrettet standard i nye byggeområder.

d) Rekkefølgebestemmelser bør avklare mulighet for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når området kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål. Rekkefølgekrav kan stilles både for å sikre nyetablering av infrastruktur, men også for å øke kapasitet og/eller kvalitet på eksisterende.

1.6 Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting

(§11-9 nr. 5)

1) Lokalisering av handel og virksomheter er av funksjonell og miljømessig betydning for samfunnet. Varehandel skal lokaliseres i sentra eller innenfor gangavstand fra bysentrum, bussholdeplass med høy frekvens eller jernbanestasjon. Det er et mål at alle typer detaljhandel og service som bidrar til byliv, samles i sentrumsområder. ABC-prinsippet jf. retningslinjene under, skal legges til grunn for lokalisering av handel, næring og tjenesteyting.

2) Byene Brumunddal og Moelv skal prioriteres for detaljvarehandel og tjenesteyting. Alle typer detaljvarehandel og tjenesteyting kan tillates. Byene skal fortrinnsvis fortettes og utvikles fra sentrum og utover, med fokus på områdene mellom sentrum, jernbanestasjon/kollektivknutepunkt og E6.

3) I lokalsentra Nydal, Stavsberg/Olrud, Mesnali, Sjusjøen sentrum, Næroset, Brøttum, Stavsjø og Tingnes-Sund tillates handel og tjenesteyting tilpasset lokalt behov. Sjusjøen sentrum, Mesnali, Næroset og Tingnes-Sund er også turiststeder og kan i tillegg ha handel, kultur og tjenesteyting for turistnæringen.

4) Jessnes, Nybygda, Byflaten, Rudshøgda, Gaupen, Åsmarka og Lismarka er bygdesentra der det kan tillates nærbutikk for handel med dagligvarer og nærservice tilpasset lokalt behov.

5) Utenfor områder avsatt til sentrumsformål skal all detaljvarehandel normalt være avklart i reguleringsplan for å avklare hvilken type handel som kan tillates hvor.

6) Store handelskonsepter og forretninger for transport og/eller plasskrevende varer som ikke kan innpasses i sentrum, skal lokaliseres sentrumsnært i Brumunddal og Moelv, eller i egnede områder med god lokal og regional tilgjengelighet både med kollektivtransport og bil, som i planavklarte områder på Rudshøgda, Nydal og Olrud/Arnkvern og ved Moelv.

7) Handel kan tillates lokalisert utenfor sentra når det er tilknyttet lokal produksjon, reiselivsdestinasjoner eller lignende og stedskvalitet eller -tilknytning er en del av tilbudet. Det er krav om avklaring ved regulering eller ved enkeltvedtak. Se også kap. 5 om LNF-områder.

Retningslinjer for senterstruktur og lokalisering av handel

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

A. Virksomheter med mye besøk og mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange.
B. Virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning.
C. Virksomheter med lite besøk, lav arbeidsplassintensitet, mye tungtransport, støy eller andre miljøutfordringer, bør lokaliseres utenfor tettsted og nær kjøreveg/bane.

I lokalsentra/bygdesentra kan det lokaliseres virksomheter med handel og tjenester tilpasset lokalt marked og kundegrunnlag for dagligvarer og nærservice.
Annen lokalisering kan vurderes når det etter kommunes skjønn ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med ABC-prinsippet. I slike tilfeller bør plankrav og avbøtende tiltak vurderes. Synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre kan tillegges vekt.

b) Med detaljvarehandel menes alle typer handel for forbrukermarkedet (privatpersoner). Detaljvarehandel omfatter for eksempel dagligvarer og utvalgsvarer.

c) Arealkrevende handelskonsepter (dvs behov for store bygg og/eller varer som krever areal) eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke egner seg i sentrum, men som bør lokaliseres sentrumsnært eller i områder med god kollektivtransport, kan avklares gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger med plasskrevende varer (som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler) skal lokaliseres nær hovedvegnett og ha god adkomst og bør også ha kollektivbetjening. Handel med salg til næringslivet (engros) kan også plasseres innenfor områder for næringsbebyggelse.

d) I bybebyggelse (KBA1) bør handel begrenses til plasskrevende varegrupper som ikke kan innpasses i senterområdene.

e) I områder med kombinerte formål som inkluderer forretning og med høy konsentrasjon av boliger, kan det vurderes etablert dagligvare jf. Omtale av lokalsentra under.

f) Lokalsentra bør utvikles med nærbutikk/nærservice for å styrke lokal identitet og tilhørighet og redusere samfunnets samlede transportbehov i en kommune med store avstander.

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

1.7 Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm

(§ 11-9 punkt 3)

1) Tilknytningsplikt til fjernvarme gjelder for alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m2 og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m 2 som gjennomgår en hovedombygging innenfor konsesjonsområdet.

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

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

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

2) Ved klargjøring av nye utbyggingsområder har konsesjonshaver for fjernvarme plikt til å delta i en samlet infrastrukturplanlegging og -utbygging dersom tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det aktuelle området.

3) Lokalisering av større, ikke-konsesjonspliktige anlegg for produksjon av fornybar energi skal avklares gjennom reguleringsplan. Se plankrav i kap. 1.1. Reguleringsplaner for energiproduksjon skal fastlegge tiltakets omfang, og det skal gis bestemmelser om istandsetting og etterbruk.

4) Elforsyning i Ringsakerfjellet. Det kan ikke tillates utbygging av elforsyning til områder i Åstdalen uten forutgående avklaring i reguleringsplan. Se plankrav i kap.1.1.

5) Det er et mål at potensialet for produksjon av fornybar energi i kommunen utnyttes bedre. Anleggene skal så langt mulig plasseres innenfor etablerte byggeområder, for å unngå omdisponering av grønne areal (LNF og grønnstruktur mm). Solcelleanlegg skal så langt mulig plasseres på bygg eller grå areal. For utforming av anlegg, se estetikk og byggeskikk kap. 1.13.

Retningslinjer for energi

a) Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2040 har mål om klimanøytralitet i 2030 og lavutslippssamfunn i 2050. Målsettinger og tiltak i gjeldende kommunedelplan for klima og energi legges til grunn i reguleringsplaner.

b) For ny bebyggelse bør det etableres energiløsninger med bruk av lokalt produsert fornybar energi. For plassering og utforming av anlegg, se også kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.

c) Med større anlegg for produksjon av fornybar energi menes alle typer anlegg som bygges med formål om vesentlig overskudd for leveranse av strøm til nett e.l. og frittstående anlegg som forsyner flere husstander eller næringsvirksomheter. Hensikten er å sikre åpenhet og medvirkningsprosesser før beslutning om etablering. Energiloven med forskrift setter grense for konsesjonsplikt ved 1 MW for vindkraft og 10MW for solkraft.

d) Solcelleanlegg for enkelthusstander, enkelthytter eller enkeltvirksomheter, montert på vegg eller takflater av bygg eller i direkte tilknytning til bebyggelse vurderes ikke som større anlegg. Det er en forutsetning at anleggene ikke er reflekterende eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. For plassering og utforming av slike anlegg, se kap. 1.13 og estetikk og byggeskikk.

e) Restriksjoner for el-utbygging i Ringsakerfjellet settes for å sikre en helhetlig vurdering av de følgene som kan komme for ferdsel, hensyn til naturmiljø inkludert villrein og opplevelseskvaliteter mm. Dette fordi store deler av Åstdalen og indre/nordøstre deler av Ringsakerfjellet bør bevares som et naturpreget område.

f) Ved vurdering av nye areal for energiproduksjon i LNF-områder er det en forutsetning for positiv vurdering at anlegget ikke:

- *er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, herunder villreinområder*
- *har negativ virkning for viktige trekkpassasjer for hjortevilt, verdifulle eller truede naturtyper eller arter, og store sammenhengende områder med få eller ingen menneskelige inngrep*
- *berører våtmarks- og myrområder eller karbonrike områder med drenert/tresatt myr*
- *kan ha negativ virkning for kulturminner, kulturmiljøer eller landskap med stor verdi*
- *hindrer allmenn ferdsel langs viktige turveier eller skiløyper*
- *fører til økt avrenning til vassdrag som gir flomfare i tettbebygde områder*

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

1.8 100-metersbeltet langs vassdrag

(§11-11 nr. 5, jf. § 1-8 siste ledd)

1) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til vassdragets vannføringskapasitet ved flom, natur- og kulturmiljø, vannkvalitet, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Det skal også tas hensyn til flom- og erosjonsfare.

2) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene i punkt 3, 4 og 5 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.

3) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 50 meter langs Mjøsa, Stavsjøen, Botshaugtjernet, Næra, Sør-Mesna, Nord-Mesna, Sjusjøen, Ljøsvatnet, Kroksjøen, Aksjøen, Grunna, Øyungen, Brumundsjøen, Brumunda, Moelva, Mesna, Tyria, Fjellelva, Skvaldra, Skolla, Åsta og Flakstadelva. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.

4) I avstand fra 50-100 m langs nevnte vassdrag kan det tillates tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, forutsatt at:
- tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg,
-tiltaket ikke medfører reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget
- ikke reduserer flomkapasitet i vassdraget
- tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksformål,
- tiltaket ikke er strid med andre nasjonale eller regionale interesser.
Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert maksimum vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
Se også retningslinje c.

5) For vassdrag som ikke er nevnt i punkt 3, kan det ikke tillates tiltak nærmere enn 20m fra vassdraget med mindre det er avklart at tiltaket ikke er til hinder for flomvannsføring eller utsatt for flomfare. Kommunen kan kreve fagkyndig utredning. Tiltak skal heller ikke vanskeliggjøre allmennhetens ferdsel og interesser i vassdraget med tilhørende strandsone.

6) Forbud mot tiltak langs vassdrag som nevnt i punkt 3, 4 og 5 gjelder også midlertidige tiltak av tilsvarende karakter. I sone med forbud mot varige tiltak, vil midlertidige tiltak heller ikke kunne plasseres inntil 2 måneder eller som unntak etter byggesaksforskriften § 4-2, noe som innebærer forbud mot oppstilling av campingvogner, bobiler mm.

7) Ved Bergsbuvollen, Olshølen, Åkersætra, Aksjøstrømmen, Skvaldravollen og Øvre Åstbru kan etablerte oppstillingsområder for campingvogner, bobiler mm. i LNF-område videreføres innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag. Det er en forutsetning at områdene har forsvarlige sanitærforhold. Sanitæranlegg skal være tilrettelagt slik at det ikke medfører fare for forurensning av Åsta. Gjerder kan opprettholdes, men områdene skal være åpne for allmennheten. Det er ikke tillatt med utvidelser eller oppføring av permanent bebyggelse ut over eventuelle sanitær-/ toalettanlegg.

8) Kantvegetasjon. Det skal opprettholdes og sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vannføring av hensyn til visuell opplevelse, biologisk mangfold og begrensing av forurensning og erosjon. Konkret bredde på kantvegetasjon langs vassdrag fastsettes ved regulering av areal innenfor 100m-metersbeltet. Se retningslinje g)

Retningslinjer om byggegrenser og kantvegetasjon langs vassdrag

a) Tiltak etter PBL § 1-6 gjelder f. eks. oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. For detaljerte bestemmelser om hvilke tiltak som omfattes av forbudet vises det til angitte bestemmelser i PBL. (§1-6 første ledd) Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av forbudet. Iht. PBL §20-3 er mindre fasadeendringer tiltak som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.

b) Tiltak mellom 0-50 m (i 100-metersbeltet) krever at dispensasjon må være gitt før byggesøknaden kan behandles og tiltak gjennomføres.

c) Tiltak i en avstand fra 50 – 100 m (i 100-metersbeltet) som er i samsvar med bestemmelsen 1.8 punkt 4), kan tillates/gjennomføres uten dispensasjonsbehandling, dersom tiltakene innebærer en naturlig utvikling av de tiltakene som allerede er etablert. Tiltakene kan ikke medføre en begrensing i allmenne interesser i området. Dette innebærer f.eks. at nye bygninger, konstruksjoner, anlegg eller terrenginngrep som ligger nærmere vassdraget enn eksisterende hovedbygninger vil kreve dispensasjon, mens tiltak som ligger på linje med eller lenger unna vassdraget kan tillates uten dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tilbygg som vender vekk fra vassdraget vil ikke kreve dispensasjon, mens tilbygg som vender mot vassdraget vil kreve dispensasjon i forhold til denne bestemmelsen. Ved tvil skal det legges fram søknad om dispensasjon.

d) Kravet om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser gjelder alle vann, elvestrekninger, bekker med helårs vannføring og dammer med naturlig tilsig. Nødvendig hensyn til natur- og kulturverdier og andre allmenne interesser skal avklares på hensiktsmessig måte.

e) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det bør tilrettelegges flere adkomster og turveier ned til og langs strandsona, og større sammenhengende strandområder bør tilrettelegges for allmennheten.

f) Innhengning/gjerder rundt bebyggelse bør ikke tillates i strandsonen innenfor 20 meter fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

g) <u>Kantsone</u>. Bredden på vegetasjonsbeltet bør være minimum 10 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring. Vegetasjonsbeltet kan ha varierende bredde og utforming langs vassdraget så lenge den økologiske funksjonen opprettholdes. Terreng, grunnforhold, flomsoner og byggegrenser langs vassdraget er andre forhold som må tas med i vurdering ved fastsetting av bredden på vegetasjonsbeltet i reguleringsplaner.

For aktivitet som er i tråd med LNF-formålet gjelder krav om minimum bredder for kantvegetasjon med hjemmel landbrukslovverket
Inngrep i vassdrag og fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktige hos Statsforvalteren (jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannressursloven §11)

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

1.9 Universell utforming og brukbarhet for alle

(§11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer for universell utforming og brukbarhet for alle

a. Krav om universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygning, boligbygg med krav om heis og uteareal for allmennheten, og tilsier at de skal være utformet slik at flest mulig kan bruke dem på en likestilt måte. Det er et mål at alle brukergrupper oppfatter at bygg/uteområder er tilgjengelige, har kvaliteter og er attraktive og brukbare. Universell utforming omfatter tilgjengelighet, lys-, luft- og lydkvalitet, allergihensyn, at det er lett å orientere seg og at omgivelsene oppleves trygge.

b. "Tilgjengelig boenhet " brukes om krav til boligbygg og er mindre omfattende enn krav om universell utforming. En tilgjengelig boenhet skal bla. ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og trinnfri atkomst (ref. byggteknisk forskrift (TEK).

c. Ved planlegging av boenheter i bygninger med 2 (3) etasjer der det ikke er krav om heis, og som får boliger med inngang fra 2. etasje bør plassering av løfteplattform planlegges slik at det er forberedt for (etter-)montering.

d. Ved etablering av leilighetsbygg/offentlige bygg med parkeringsplasser i kjeller/underetasje, bør HC-parkeringsplass lokaliseres i kjeller/underetasje nærmest heis og ikke ute på parkeringsplass.

e. Det bør generelt ikke gis unntak for krav til universell utforming ved bruksendring av eksisterende bygg til formål som er omfattet av krav til universell utforming.

1.10 Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon

(§ 11-9 nr. 5, 6 og 8)

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

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

A Leke- og uteoppholdsareal ved bolig	B Lekeplass i nærområdet	C Rekreasjonsareal
Min. 150 m² innen 50 m	Ca. 2 dekar innen ca. 150 m	4-5 dekar innen ca. 500 m

- (A) Alle boliger skal ha leke- og uteoppholdsareal på minst 150m2 innen ca. 50 m avstand fra inngangen og det skal være trafikksikker gangforbindelse. Leke- og uteoppholdsareal skal ha en tilnærmet kvadratisk/rektangulær form. Dersom boligen har mindre enn ca. 50 m gangavstand til felles eller offentlig lekeplass, kan minimumskravet anses oppfylt. Det skal legges til grunn inntil 25 boliger for hvert leke- og uteoppholdsareal.
- (B) Lekeplass på ca. 2 daa og/eller tilgang til uteoppholdsarealer i park, lekegate, gatetun gågate, torg innen gangavstand på ca. 150 m. Dersom boligen har mindre enn ca. 150 m gangavstand til rekreasjonsområde som er offentlig tilgjengelig og tilrettelagt for lek og aktivitet slik at det kan oppfylle lekeplassfunksjonen, kan arealkravet til lekeplass fravikes.
- (C) Rekreasjonsareal på 4-5 daa, og/eller tilgang til tursti, elvepromenade eller annen grønnstruktur innen ca.500m gangavstand.

Se retningslinjene for utdypende informasjon.

4) For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass.
5) Fritidsbebyggelse skal også sikres hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Ved feltutbygging av fritidsboliger (småhusbebyggelse) skal det sikres arealer for lek og rekreasjon. For konsentrert fritidsbebyggelse og fritidsboliger i blokkbebyggelse, skal det etableres leke- og uteoppholdsplasser som for boligbebyggelse.

Retningslinjer for arealer til uteopphold, lek og rekreasjon

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

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

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

1.11 Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

(§11-9 nr 6 og 8)

1) Arealer med registrerte verdier for naturmangfold, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønnstrukturen skal ivaretas på lang sikt. Tap av naturmangfold skal unngås så langt det er mulig. Dersom tap av naturmangfold (truede arter eller naturtyper) ikke kan unngås, skal det vurderes avbøtende tiltak og muligheter for restaurering av natur som kompensasjon.

2) Der hvor mineralske ressurser (inkludert stein og grus) overlapper med områder vist til LNF-formål i plankartet, skal LNF-formålet opprettholdes inntil eventuell utnyttelse er avklart Utnyttelse skal avklares gjennom reguleringsplan. Se også bestemmelse 1.1. og bestemmelse 2.7. I eller nær områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

3) Stein-, grus- og jordmasser er en begrenset ressurs og det skal legges vekt på å minimere overskudd og deponering og å fremme gjenbruk og gjenvinning.
Reguleringsplaner skal ha en beskrivelse av massene og en vurdering av massebalanse.
For tiltak som generer mer enn 1000 m^3 masser skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom en slik plan ikke foreligger allerede.

4) Dyrka og god dyrkbar jord skal som hovedregel ikke omdisponeres til bebyggelse eller anlegg gjennom arealplan eller enkeltvedtak. Omdisponering for viktige samferdselstiltak, næring og offentlige formål kan tillates gjennom reguleringsplan, der det ikke finnes gode alternativ til nedbygging.

5) Når bygge- og anleggstiltak berører dyrket jord, skal det ved søknad om tiltak legges fram matjordregnskap med plan for bruk av overskytende matjord til matproduksjon og jordbruksformål for godkjenning av kommunen, jf. Jordvernstrategi for Ringsaker 2023-2040. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde inntil et område er regulert og klargjort til utbygging.

6) Bekkelukking er ikke tillatt.

Retningslinjer for naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

a) *Ringsaker har nasjonalt ansvar for de utvalgte naturtypene hule eiker, slåttemark og kalksjøer, og et særskilt forvaltningsansvar for planten dragehode som er en prioritert art etter naturmangfoldloven. Utvalgte naturtyper og prioritert arter skal ikke forringes og har egne forskrifter for forvaltning, se hensynssone naturmiljø H560_1. Ringsaker har ansvar for villreinen i Rondane sør-stammen jf. Hensynssone H560-2. Det må tas særskilte hensyn til villreinen ved planlegging av utbygging (hytter), veier og sti- og løypenett.*

b) Hensyn til sjeldne og truede arter og naturtyper, viktige viltbiotoper og vegetasjonstyper må innarbeides i arealplaner og ved planlegging av tiltak jf. naturmangfoldloven. Det samme gjelder grøntkorridorer og kantsoner mellom forskjellige naturtyper.

c) *I tillegg til hensynssone naturmiljø skal informasjon i nasjonale databaser brukes som kunnskapsgrunnlag fordi bla. trua arter, MIS-registreringer og geologisk mangfold ikke er av merket i hensynssonene for naturmiljø og fordi nasjonale databaser oppdateres hyppigere enn kommuneplanen.*

d) *I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9).*

e) *Forekomster av mineralske ressurser (stein og grus) bør skjermes for å sikre mulig framtidig råstoffutnyttelse. I eller inntil forekomster som kan være drivverdige, bør det ikke tillates bebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av ressursene.*
Mineralske ressurser (inkl. stein og grus) er stedbundne naturressurser der lokalisering av uttak styres av forekomst, mens utvinning styres av samfunnsmessig behov og økonomiske interesser. For å sikre best mulig kunnskapsgrunnlag i beslutningsprosessen bør slike ressurser ikke planavklares for uttak før konkret drift i forekomsten er aktuelt. Balanse mellom naturverdier og samfunnsnytte samt konsekvenser av varige inngrep og konsekvenser av utvinningsprosessen inkludert støy og transport skal vektlegges ved beslutning om massetak/utvinning av naturressursen kan iverksettes.

f) Mottak av jord- og steinmasser fra eksterne kilder kan ikke igangsettes uten nødvendige avklaringer/tillatelser etter gjeldende lovverk som plan og bygningsloven og forurensningsloven.

g) I en massedisponeringsplan inngår dokumentasjon av:
- *Massenes omfang og kvalitet*
- *Kunnskap om ev. forurensede masser i området*
- *Massebalanse og mengde masser som må tilføres/fraktes vekk*
- *Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet*
- *Behandling av masser som må fraktes ut*
- *Kartlegging og håndtering av ev. fremmede arter*
- *Matjord skal beskrives separat jf. veiledning for flytting av matjord fra NIBIO/NLR*

h) Bruk av den digitale markedsplassen Porfyr for smart gjenbruk av masser kan bidra til reduserte kjøreavstander og mer bærekraftig bruk av massene, se Porfyr.no.

i) *Dyrka jord omfatter fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeiter. God dyrkbar jord er i Jordvernstrategi for Ringsaker (2023) definert som arealer som ved nydyrking vil kunne bli godt arrondert, enkle å drifte og med beliggenhet som tilsier at arealet vil kunne være egnet for kornproduksjon.*

j) *Myrområder forutsettes bevart både som naturtype og som ledd i vannforvaltning. Utbygging, drenering og andre tiltak som berører myr må unngås. Dersom tiltak likevel vurderes, må konsekvensene for vannforvaltning og naturmangfold vurderes grundig og legges til grunn ved avgjørelse om tiltak kan igangsettes.*

k) *Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid og ved tiltak etter pbl §1.6 som berører overflatevann. Dersom inngrep som er i strid med miljømålene planlegges, må vilkårene i vannforskriften §12 være oppfylt før planforslaget kan vedtas. Vann-nett gir informasjon om miljøtilstand og påvirkningsfaktorer for aktuelle vannforekomster.*

l) Det bør ikke tillates tiltak som kan medvirke til at tildekkede bekkeløp ikke lar seg gjenåpne helt eller delvis.

1.12 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 nr. 6)

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

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

2) Helgøya og sørlige del av Nes, samt Steinsodden, Mjøskastellet og området rundt Ringsaker kirke er kulturhistoriske landskap med nasjonal interesse (KULA). Områdene skal være levende landbruksområder der bruk og vern kombineres. For nye tiltak skal det tas hensyn til landskapsverdiene. Det skal ikke gjøres planering, graving eller fyllinger som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen. Se også retningslinjer for hensynssone landskap (H550).

3) Dersom det blir gitt tillatelse til rivning av bygg med kulturminneverdi kan kommunen kreve at kulturminneverdiene dokumenteres (beskrivelse med tegninger, oppmåling og foto).

Retningslinjer om kulturminner og kulturmiljøer

a) Målet er at kommunen skal ta rollen som lokal kulturminnemyndighet og gjøre en egen vurdering av bevaringsverdi og ivaretakelse av verdier i alle saker som berører bygninger, anlegg eller områder som har eller kan ha bevaringsverdi.

b) Kommunen har ansvar for å kontakte regional kulturminnemyndighet når det er nødvendig. Vurdering av om regional kulturminnemyndighet skal kontaktes, skal baseres på enhver tid gjeldende lovverk, planbestemmelser og føringer fra den regionale kulturminnemyndigheten om hvilke tiltak som skal forelegges.

c) *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ringsaker (2018) er kunnskapsgrunnlag for vurdering av bevaringsverdier for kulturminner og kulturmiljøer som er omtalt i planen.*

d) Lokalhistorie og kulturminnevern skal være et viktig element i by- og stedsutvikling. Det bør legges særlig vekt på de elementene som har vært viktige for opprinnelsen og den historiske formingen av stedet.

e) Kulturminnevern og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsdeler skal vurderes som et ledd i bærekraftig samfunnsutvikling.

f) I områder med verneverdige bygninger må nye byggverk og andre tiltak utformes i samspill med eksisterende bygningsmiljø og landskap. Eldre hus i disse områdene bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunktet i sin opprinnelige byggeskikk og autentisitet

1.13 Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk

(§ 11-9 nr. 6)

1) Bebyggelse og anlegg skal samspille med og videreføre kvaliteter i naturgitte og bygde omgivelser, så som landskap, terreng, vegetasjon, uterom, bebyggelse og kulturminner. Kravet gjelder både for nybygg og ved rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg.

2) Bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg skal ha gode kvaliteter i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Takformer skal vurderes nøye med tanke på samspillet med omgivelsene. Denne vurderingen er spesielt viktig på bygg med stor grunnflate.

3) Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk legges til grunn ved saksbehandling.

4) Terrengendringer skal begrenses. Det er ikke tillatt å etablere skjæringer og fyllinger der vertikal høydeforskjell mellom skjæringens fot og topp eller fyllingens fot og topp er større enn 1,5m. Nybygg skal så langt det er mulig plasseres med høyder tilpasset naturlig terrengnivå.

5) Tomta skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord og tilsås eller beplantes.

6) Utendørs lyskilder skal rettes mot de flatene som skal belyses og selve lyskilden skal skjermes slik at den ikke er blendende. Strøbelysning/lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.

7) I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For spredt bebyggelse i Ringsakerfjellet og hyttefelt omgitt av LNF-områder skal utendørsbelysning begrenses. For fritidsbebyggelse i fjellet skal det ikke tillates vinduer i takflaten.

8) Uteanlegg for vinterbruk skal utformes slik at de også ser tiltalende ut sommerstid.

9) Solcelleanlegg o.l. knyttet til bebyggelse skal som hovedregel plasseres på vegg eller tak. Andre løsninger kan tillates. Se retningslinje g).

Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk

a) Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon. Planlegging og utforming av et prosjekt bør ta utgangspunkt i eksisterende terreng, natur og særpreg.
Kommunen skal ta i bruk PBL §29-2 dersom det er tvil om et tiltak har tilfredsstillende visuelle kvaliteter.

b) Ved fortetting med ett eller et fåtall bygninger bør disse samspille med tomtestruktur, bebyggelsesmønster, møneretninger, byggelinjer, gesimshøyder og stedets målestokk. Større fortettingsprosjekter kan ha sin egen struktur og avvike fra en eksisterende struktur. Større fortettingsprosjekter forutsettes avklart i reguleringsplan.

c) I alle plan- og byggesaker skal tiltakets estetiske side vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, og til fjernvirkning. Nærområdets bebyggelsesstruktur, plassering og utforming av bygning og uterom, og hvordan det nye samspiller med eksisterende skal vurderes. Det skal også redegjøres for hvordan tiltaket samspiller med naturmiljø og kulturminner. Kommunen kan kreve oppriss av ny bebyggelse sammen med nabobebyggelse.

d) For utendørsbelysning bør antall lyskilder begrenses og det oppfordres det til å unngå lysforurensning.

e) I fjellområdene bør det tas særskilt hensyn til naturlig mørke. Antall lyskilder bør begrenses og lyspunktene må skjermes slik at de blir minst mulig synlige på avstand. Det gjelder spesielt hytteområder med utsikt til Åstdalen, i Åstdalen og øst før Åsta. Det samme gjelder i seterområder.

f) Kommuneplanens regler gjelder for nye lamper/lyspunkt, og ved utskifting/fornyelse av utebelysning.

g) Energianlegg som solceller o.l. knyttet til bebyggelse må utformes med hensyn til bygningsmiljø og landskapskvaliteter. Solcelleanlegg ol. skal primært monteres på tak eller vegg. På nye bygg bør solcelleanlegg integreres i tak/vegg. Plassering utenom bygningskropp kan vurderes dersom det gir estetisk bedre løsninger for eiendommen og landskapet, eller av hensyn til kulturminneverdier. Solceller regnes som en byggteknisk installasjon og kan kreve byggesaksbehandling.

h) En bør være varsom med bruk av vindturbiner i områder med store landskapskvaliteter og i fjellområdene.

1.14 Skilt og reklame

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for skilt og reklame gjelder, se vedlegg 2.

1.15 Parkering

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for parkering gjelder, se vedlegg 1.

1.16 Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

(§11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer om byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

a) I bratt terreng eller der vann- og avløpsnett ligger dypt kan kommunen kreve større avstander enn angitte grense, eventuelt dokumentasjon for at tiltaket ikke vanskeliggjør vedlikehold av ledningsnettet.

b) *Se retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker for krav til frisikt og byggegrenser mot kryss mm.*

1.17 Støy og luftkvalitet

(§11-9 nr. 6 og 8)

1) Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg og virksomheter. Krav om støyutredning gjelder også deling av eiendom til støyfølsomt formål. For eiendommer som er berørt av støysone, skal det være dokumenter at lydnivåer for uteoppholdsareal kan bringes innenfor gjeldende grenseverdier for støy før det kan gis tillatelse til deling. Ved fradeling fra eksisterende støyfølsom bebyggelse gjelder kravene både for avgivertomt og ny tomt.

2) Grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende. Enhver bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal som er stille/skjermet mot støy. Generelt tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Unntak gjelder for bestemmelsesområde jamfør punkt 4) og kap. 10.2. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.

3) Kommunen skal kreve reguleringsplan for utbygging av støyfølsom bebyggelse dersom det er nødvendig for å oppnå god plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer, planløsninger tilpasset støysituasjonen og avklaring av kompenserende kvaliteter og tiltak.

4) I Brumunddal og Moelv kan det tillates etablering av støy- og luftfølsom bebyggelse i rød støysone innen sentrum og sentrumsnære områder som vist med bestemmelsesområde i plankartet, se kap. 10.2. Det forutsettes at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås og at enhver bolig har tilgang til stille uteoppholdsareal. Det er krav om reguleringsplan for bebyggelse med boliger i rød støysone.

Retningslinjer for støy og luftkvalitet

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

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

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

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

c) *<u>Støysoner</u>. Rød og gul støysone for vegtrafikk (riks- og fylkesveger) og jernbane framgår av offentlige temadata (DOK) og er tilgjengelige i kommunens kartinnsynsløsning. Temadataene oppdateres jevnlig og skal brukes som grunnlag ved saksbehandling.*
For skytebaner og flyplass er rød og gul støysone vist i kommuneplankartet og viser støysoner tilgjengelige på vedtakstidspunktet.

d) *Unntak fra forbud mot støyfølsom bebyggelse i rød sone framgår i punkt 4) jf. Bestemmelsesområde i kap. 10.2. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke områder med støyverdier tilsvarende rød støysone.*
Gjenoppbygging av og tiltak på eksisterende bygninger for støyfølsomt formål må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates.

e) *Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.*

f) *I gul støysone kan bruksendring til støyfølsomt formål eller ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.*

g) *Ved etablering av boliger i rød støysone i sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv jf. punkt 4) kan det tillates at en mindre andel av boliger ikke har stille side forutsatt at boligene har kompenserende tiltak som sikrer tilfredsstillende bokvalitet. Tilfredsstillende bokvaliteter forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.*

a) *<u>Kvalitetskrav for utearealer.</u> Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ha tilfredsstillende støynivå. Stille del av uteoppholdsareal for nye boenheter bør være minst 5m^2. Det samme gjelder eksisterende boliger ved fradeling. Stille del av felles leke- og uteoppholdsareal bør være 1/3 av minstekravet til arealets størrelse. Stille del bør ha gode solforhold. Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i sentrumsområder i Moelv og Brumunddal dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.*

b) *<u>Tiltak mot vegtrafikkstøy og banestøy</u>. Demping av støy ivaretas primært med skjerming ved støykilden utenfor tettbygd strøk. Lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadetiltak kan benyttes. I tettbygd strøk bør oppføring av støyskjerm langs offentlig veg unngås. Eventuell støyskjerm med harde flater inntil trafikkert veg bør avklares i reguleringsplan.*
Ved regulering eller byggetiltak må en være oppmerksom på mulighet for refleksjon av støy og vurdere bruk av støyabsorberende materialer for å unngå støyrefleksjon.
Ved større utbyggingsprosjekter må utbyggingens støymessige effekt også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

1.18 Forurenset grunn

(§11-9 nr.8)

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

Retningslinjer om forurenset grunn

a) Se også forurensningsforskriftens kapittel 2 om tiltaks- og undersøkelsesplikt.

b) Miljødirektoratets database Grunnforurensing har oversikt over eiendommer med registrert forurenset grunn eller mistanke om grunnforurensing. Informasjon er tilgjengelig i offentlige temadata i kommunens kartinnsynsløsning og legges til grunn for saksbehandling. Faresoner er ikke kartfestet i kommuneplanen fordi databasen delvis er basert på punktregistreringer, viser hele eiendommer selv om ikke hele eiendommen har grunnforurensing, samt at databasen oppdateres fortløpende.

c) Ringsaker har forekomst av svartskifer (herunder alunskifer) i grunnen. Dette er naturlig berggrunn som danner syre dersom den kommer i kontakt med luft og vann. Syredannende bergarter må håndteres som forurenset grunn dersom det skal gjøres bygge- eller gravearbeider som berører fjellgrunnen.

1.19 Samfunnssikkerhet og beredskap

(§§ 3 –1, 4-3, 28-1 og TEK kap. 7)

1) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger og retningslinjer for flom, erosjon, skred, stabilitet og sikkerhet skal legges til grunn for arealplaner og tiltak.

2) Tilstrekkelig sikkerhet er et vilkår for bygging i nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel og i områder som er regulert i eldre reguleringsplaner. Der ny kunnskap inkludert fare- og aktsomhetssoner tilsier at det kan være fare, skal reell fare avklares gjennom reguleringsplan før nye byggetiltak i sikkerhetsklasse F2, F3, S2 og S3 som definert i byggteknisk forskrift (TEK).

3) Sikringstiltak mot flom og skred må være opparbeidet før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fare- og aktsomhetsområder.

Retningslinjer for samfunnssikkerhet og beredskap

a) Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. I områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er av eldre dato, kan kommunen kreve dokumentasjon av ROS-vurderinger ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.

b) Se også om sikrings- støy- og faresoner i kap. 7

c) I rundskriv H5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak stilles det krav om at reell flom-/skredfare skal være utredet og avklart på siste plannivå for nye byggetiltak innenfor fare-/aktsomhetsområder. Dette gjelder også for områder der avklaringer i reguleringsplan ikke lenger tilfredsstiller senere oppdaterte nasjonale eller lokale anbefalinger og retningslinjer.

d) Dersom utbygging i områder utsatt for flom-, erosjon- eller skredfare ikke kan unngås, må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert. Tilstrekkelig sikkerhet er definert i TEK, kap. 7. I byggefasen er det i tillegg krav om dokumentasjon av lokal stabilitet for byggverket.

e) Så lenge det ikke foreligger kartlegging som viser at annet risikoakseptnivå er forsvarlig, skal anbefalte grenseverdier i NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplan nr. 4/2022 legges

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

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

1.20 Bærekraft og klimatilpasning

(§ 11-9 nr. 6 og 8)

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

Retningslinjer for bærekraft og klimatilpassing

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

2 Bebyggelse og anlegg

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

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert

1) Bestemmelsene gjelder områder som er vist som områder for bebyggelse og anlegg (BA) i plankartet.

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

3) For tidligere forsamlingslokaler, skoler, pensjonater etc. er det positivt med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Eiendommene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig, fritidsbolig eller andre formål. Ombygging og mindre tilbygg kan tillates uten reguleringsplan. Oppføring av nybygg, større tilbygg eller deling av eiendom krever avklaring gjennom reguleringsplan.

4) Nesvegen 180 i Kvarbergsvika. Eksisterende bygg tillates brukt til klubblokale. Stranda forutsettes holdt åpen for allmennheten med bademulighet.

5) BA3 Mengshol brygge, ved Gaupen, forutsettes utviklet som et strandsted med tett bebyggelse i samspill med tilgjengelighet for allmenheten. Det tillates utbygging av boliger og fritidsboliger. Forholdet mellom private utbyggingsinteresser og offentlige og allmenne interesser skal avklares i reguleringsplan før utbygging. Dette gjelder blant annet parkering for allmenheten, badeplass, strandområder, bryggeområder og tilgjengelighet samt forholdet til adkomst og parkering for småbåthavn.

Retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg

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

2.2 Boligbebyggelse

1) Områder for boligbebyggelse (B) omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært være boliger. Det kan tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, der dette er vist i reguleringsplan.

2) Ved fortetting i etablert boligbebyggelse skal det legges særskilt vekt på å bevare områdets egnethet som oppvekstområde for barn og unge. Alle boliger både for eksisterende og nye boenheter, skal sikres egnet uteoppholdsareal på egen tomt eller felles areal. Ved fradeling skal det påses at avgivertomt og ny tomt sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vise uteoppholdsarealer. Fortetting kan tillates uten detaljregulering dersom følgende minimumskrav er oppfylt:

   - Eiendommer for eneboliger skal ha tomter på minst 500m2.
   - Ved bygging av flere boenheter på samme eiendom skal tomtearealet per boenhet være minst 400m2.
   - Areal der andre eiendommer har vegrett og areal brattere enn stigning 1:3 skal ikke medregnes i tomtearealet.

3) Ved fortetting i etablerte boligområder skal nye bygninger tilpasses områdets struktur (volum, gesims- og mønehøyder, fasadelinjer etc.), jf. kommunens estetiske retningslinjer. Ved fortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse kan det ikke tillates omforming til lavblokker, rekkehus eller kjedehus uten avklaring i reguleringsplan.

4) Ved regulering av nye boligområder og omformingsområder skal det legges til grunn høy utnyttelse og effektiv arealbruk når boligbebyggelse befinner seg innenfor 1 km fra sentrum og kollektivknutepunkt i Brumunddal og Moelv, eller medfører omdisponering av dyrket jord.

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

Retningslinjer for fortetting og bruksendring i etablert boligbebyggelse

a) Fortetting forstås som bygging av flere boenheter eller fradeling av tomter i områder med eksisterende bebyggelse, «mer av det samme». Eneboliger og tomannsboliger kan bygges gjennom fortetting uten reguleringsplan der tomtene er store nok og det er lekeplassdekning. Flermannsboliger, rekke- og kjedehus og lavblokker gir store bygningsvolum som normalt ikke kan innpasses i eneboligbebyggelse. Slik omforming krever reguleringsplan. Se kap. 1.1, krav om reguleringsplan. Se også kap. 1.13 retningslinje b).

b) I områder utenfor byer og bygdesentrum og/eller utenfor gangavstand til sentrum eller kollektivtransport med høy frekvens, bør det bare tillates frittliggende småhusbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger. Prosjekter med høy boligtetthet (mer enn to boliger/daa), som oppføring eller utvikling av store boligbygg (mer enn 4 boenheter) skal unngås. Fire eller flere boenheter per bygning kan unntaksvis vurderes ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og forutsatt at det er tilstrekkelig areal for lekeplass med balløkke.

c) Ved fortetting skal det legges vekt på funksjonelle hensyn som gode uteoppholdsarealer, gode bokvaliteter. Det er en fordel dersom flere eiendommer ses i sammenheng. Aktuelle hensyn er søppel, solforhold, hagedybder og at det ikke begrenser tilsvarende fortettingsmulighet for naboeiendom eller mulighet felles adkomst.

d) Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om arealer til uteopphold, lek og rekreasjon (Kap. 1.10) gir føringer for hvordan hensynet til barn og unges oppvekstmiljø kan ivaretas ved fortetting. Det skal ikke tillates fradeling/fortetting der krav til leke- og uteoppholdsareal ved bolig og lekeplass i nærområdet ikke er oppfylt.

e) Kravene til tomteareal i punkt 2) har som hensikt å ivareta livskvalitet og å redusere konsekvensen av fortetting med tanke på grønnstruktur, infiltrasjon av overvann og areal til lek og rekreasjon.

f) Bruksendring fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom virksomheten skjer i egen bolig, og bruksendringen knyttes til en bestemt virksomhet eller person. Det tillates ikke bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten.

2.3 Fritidsbebyggelse

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

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

4) Maksimalt bruksareal, bebygd areal og grad av utnytting i reguleringsplan gjelder. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er maksimumsstørrelse for fritidsbebyggelse maks BRA 125 m2 og BYA 145 m2. Gjennom reguleringsplan/-endring kan det avklares rammer for inntil BRA 150 m2 og BYA 170 m2 per tomt. Uthus/garasje og/eller anneks på maksimalt 30 m2 BRA hver kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal tomteutnyttelsen være maks % BRA=20%. Det tillates én boenhet pr. tomt/seksjon.

5) I hytteområder der det ikke foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:

    a. Sør og vest for Åsta elv kan eksisterende enheter utvides eller gjenoppbygges inntil maks BRA 125 m2 og BYA 145 m2 og inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal 5 meters mønehøyde. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennonsnittsnivå rundt bygningen. Uthus eller anneks på maksimalt 30 m2 BRA kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Det tillates én boenhet pr. tomt.

    b. Øst for Åsta elv gjelder retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten med en øvre ramme på 120 m2 bruksareal (BRA)/tomt. Se også kapittel 8.2 om hensynssone naturmiljø.

6) Bruksarealet for bebyggelse skal beregnes etter teknisk forskrift. Biloppstilling kommer i tillegg.

7) Når annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal fritidsbebyggelse i utgangspunktet ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 15 og 30 grader.

8) For byggeområder til fritidsbebyggelse i fjellområdet tillates inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangsparti, parkering og/eller uteoppholdsareal slik at beitedyr hindres adkomst. Det tillates maksimalt 60 løpemeter gjerde. Der det i reguleringsplan er gitt bestemmelser om felles inngjerding gjelder disse. Gjerder skal være av tre og utformet slik at beitedyr ikke setter seg fast.

9) Fritidsbebyggelse skal etableres uten kjellerrom, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Heller ikke kjellerrom med takhøyde under 1.9 m er tillatt.

10) Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antenner og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygning, begrenses til inngangsparti og ikke være blendende. Se også bestemmelser om utedørsbelysning i kapittel om estetikk og byggeskikk.

11) Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen på naturlig terreng skal bevares, slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende på tomta tillates ikke.

12) Langs Mjøsa tillates ikke ny fritidsbebyggelse plassert i områder der naturlig terreng er lavere enn flomgrense (200-årsflom). Oppfylling av terreng og oppmurte konstruksjoner for å heve byggetomta til flomsikkert nivå, er ikke tillatt.

13) Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates i alle regulerte byggeområder for fritidsbebyggelse bortsett fra områdene Lauvlia, Ljøsheim, Grunnåsen, Hamarseterhøgda, Kroksjølia, områdene nord for Kroksjødammen og områdene øst for Åsta. Nødvendige forutsetninger for bruksendring må være oppfylt, se retningslinje d). Det må søkes om bruksendring av bygget etter plan- og bygningslovens § 20-1 d.

14) Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, skal fargen på fritidsboliger være tilpasset omgivelsene. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate. Takvindu tillates ikke.

15) For plassering og utforming av solcelleanlegg o.l. på fritidsbolig, se kap. 1.13 om estetikk mv.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse

a) Hovedtraséer for skiløyper og turveger/stier gjennom byggeområdene bør ha minimum 30 m brede korridorer. Mindre skiløyper og turveger/stier bør ha minimum 15 m brede korridorer. Smalere traseer kan avklares gjennom reguleringsplan.

b) Store skjæringer og fyllinger bør unngås. Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, vises det til bestemmelse 1.13 nr 4) om at det ikke skal tillates skjæringer eller fyllinger med høyere vertikal høydeforskjell enn 1,5 m mellom fot og topp. Terrenginngrep som oppstår skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. I Ringsakerfjellet bør det brukes grasblandinger som er utviklet for fjellområdene på Østlandet.

c) Andre takformer, takvinkler eller møneretninger kan akseptere for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning. Avvik for selvstendige nybygg kan vurderes forutsatt at bygningen har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og er i samspill med omgivelsene. Avvik for enkeltbygg kan avklares gjennom enkeltvedtak, mens avvik for større områder forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 25 % av boligens BYA. Terrasser bør avtrappes etter terrenget for å unngå høye pilarer. Det anbefales ellers å etablere uteplass direkte på bakken.

d) *Det er en forutsetning for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig at bygget har tilfredsstillende adkomst, vannforsyning og offentlig avløp. Bygget må også tilfredsstille tekniske krav til bolig bl.a. når det gjelder isolasjon og tetthet jf. TEK.*

e) Ved eventuell søknad om dispensasjon for å overskride grensene for bruksareal i punkt 5) skal det samtidig også foreligge grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplankravet i punkt 4).

f) For vann og avløp i fritidsbebyggelse, se kapittel 1.4 og 1.5 om krav til infrastruktur.

2.4 Sentrumsformål

1) Sentrumsområdene i Brumunddal og Moelv skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, næring og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige samferdsels-, grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.

2) Sjusjøen sentrum er hovedsenteret for fritidsbebyggelse og turisme i Ringsakerfjellet. Det tillates formål som nevnt i punkt 1).
Det er et mål å utvikle en stedsidentitet, øke grad av utnytting og effektivisere arealbruk med mer konsentrert bebyggelse. Visuelle kvaliteter skal vektlegges. For utforming av nye bygninger og anlegg, se retningslinjer og kapittel 1.13 om estetikk og byggeskikk. Dersom områder skal gjerdes inn, skal det benyttes skigard for å knytte ulike bygningsmiljøer sammen. Eventuell inngjerding skal avklares i reguleringsplan.

3) I andre områder med sentrumsformål tillates arealbruk som nevnt i punkt 1) tilpasset områdets størrelse og behov.

Retningslinjer for sentrumsformål

a) Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for gode og trafikksikre forbindelser, sikt mellom byområdene og aktivt byliv i byrommene.

b) Byrom skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og akseptabelt støynivå.

c) Brumunddal og Moelv bør utvikles bymessig med sammenhengende bebyggelse (sluttede kvartaler). I Brumunddal og Moelv legges eksisterende bystruktur til grunn for videre byutvikling. Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsområdene.

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

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

2.5 Tjenesteyting

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

Retningslinjer for tjenesteyting

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

2.6 Fritids- og turistformål

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

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

Retningslinjer for fritids- og turistformål

a) Områder med fritids- og turistformål (FTU) omfatter bygninger og anlegg for turistbedrifter og fritidsbebyggelse som hytter eller leiligheter for salg og utleie, campingplasser ol. FTU er avsatt på campingplassene Sjusjøen, Steinvik ved Moelv, Mjøsa ferie og fritid i Botsenden, Strandheim i Bysetervika, Samulestuen nord for Moelv og på områder med utleiehytter ved Nattrudstilen.

b) Ved tiltak på campingplasser legges det vekt på følgende forhold:

- *Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.*
- *Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.*
- *Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Maksimal størrelse skal være 3m bredde ut fra vogna og 6m lengde (dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan).*
- *Regler for fortelt, spikertelt og lignende bør fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.*
- *Tilstrekkelige avstander mv for å hindre brannspredning jf. Krav i TEK*

2.7 Råstoffutvinning

1) Det kreves vedtatt reguleringsplan før åpning av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak. Se bestemmelse 1.1 nr 5) om plankrav og utredningstema. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

2) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

a) Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.

b) Plankartet viser kun eksisterende massetak. Dette fordi alle forslag om nye massetak forutsettes avklart gjennom reguleringsplan, se plankrav i kap. 1.1.

2.8 Næringsbebyggelse

1) Områder for næringsbebyggelse omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Arealer, bygninger og anlegg for industri, håndverk og lager, kontor, hotell, bevertning, vegservice og annen næringsvirksomhet kan tillates.

2) Forretning og tjenesteyting kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av reguleringsplan. Se i sammenheng med kap. 1.2.

3) Ved regulering av nye næringsområder skal prinsipper for effektiv arealutnyttelse inkludert arealbesparende parkeringsløsninger avklares.

4) For næringsområder som er tatt i bruk til erverv iht. tidligere kommuneplan/reguleringsplan, skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.

5) I N11 Buvika næringsområde, Næroset, Det er en fordel om nye virksomheter kan utnytte nærheten til sagbruket, råvaretilgang og transport av råvarer, fagmiljø og infrastruktur for fjernvarme. Området kan være egnet for arealkrevende virksomheter (feks for midlertidig lagring av maskiner, utstyr og masser). Ferdselsmuligheter gjennom området skal ivaretas og skogsareal med myrpreg forutsettes opprettholdt som grønnstruktur.

6) N102 Tossenhaugen, Mesnali. Areal for plasskrevende næring (entreprenørvirksomhet) med bygg og areal for lagring av maskiner, materialer og mellomlagring av rene masser. Det er krav om reguleringsplan (se kapittel 1.1 nr.1). Reguleringsplanforslag skal være fremmet før den midlertidige dispensasjonen går ut 31.12.2026.

7) N120 Åshøgdvegen 70, Rudshøgda. Før N120 kan bygges ut må vegen Kinnlimarka være bygd fram til Åshøgdvegen og minst 80% av planavklart næringsareal innenfor N5 være tatt i bruk.

Retningslinjer for næringsbebyggelse

a) Minimumskrav til grad av utnytting bør settes til minst %BRA=60%.

b) Dersom eksisterende ervervsvirksomheter nær Brumunddal og Moelv sentrum flytter eller opphører, vil kommunen være positiv til at potensialet for ny og mer effektiv bruk og eventuelle muligheter for å utvikle områdene som en del av sentrum og sentrumsnære områder med kombinerte arealformål vurderes.

c) Rudshøgda skal utvikles videre som et regionalt næringsområde

d) N2 Dæhlie, Brumunddal, er planavklart for næringsbebyggelse. Inntil arealene tas i bruk til næring, skal de brukes til landbruksformål iht. jord- og skogbrukslovgivning. Området vil være eksponert mot E6 og Mjøsa og vil på sikt inngå i en utvidelse av Brumunddal. Det skal stilles særlige krav til god kvalitet i utforming av bygninger og anlegg. Før områdene bygges ut, bør det foreligge en helhetlig plan (områderegulering eller detaljregulering) som avklarer struktur, arealbruk og utbyggingsetapper i området.

2.9 Idrettsanlegg

Formålet omfatter idrettsanlegg med tilhørende bygninger og anlegg.

Retningslinjer for idrettsanlegg

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

2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

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

2.11 Grav og urnelund

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser med tilhørende anlegg.

2.12 Kombinerte bebyggelses og anleggsformål

2.12.1 Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

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

Felles retningslinjer for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

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

2.12.2 KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal

1) KBA 1 Bybebyggelse skal være støtteområder rundt sentrum. Det tillates arealbruk som for sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse) og næringsbebyggelse. Idrettsanlegg kan tillates.

2) Områdene skal ha høy bygningsmessig tetthet og gode byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Områdene tillates utbygget og omformet til bybebyggelse med en kombinasjon av virksomheter og boliger, fortrinnsvis med virksomheter på gateplan mot eksisterende eller framtidige hovedgater.

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

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

2.12.3 KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen

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

Retningslinjer til sentrumsnære områder på Sjusjøen - KBA2

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

2.12.4 KBA 3 – Forretning og næring nær E6

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

Retningslinjer til kombinert formål forretning og næring nær E6 - KBA3

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

c. *Nærmere om regulering for enkelte områder:*
KBA 3-1 Olrud handelspark. Regulert til kombinerte formål. En andel tjenesteyting/kontorer med vesentlig besøksintensitet er tillatt i samsvar med reguleringsplan.
KBA 3-2 Ringsaker handelspark. Regulert til kombinerte formål, med hovedformål forretning for plasskrevende varegrupper og engroshandel, samt en begrenset andel næring og tjenesteyting.
KBA 3-4 Myrvoll, Furnes. Forretninger innen området skal være innen samme bransje eller beslektede bransjer. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer) og næring.
KBA3-6 Rudshøgda. Eksisterende handelsvirksomhet kan videreføres i samsvar med reguleringsplan jf. 2.12.1 punkt 7).
KBA 3-7 Kastbakkvegen. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer), næring og tjenesteyting.
KBA 3-8 Marisagvegen. Regulert til kombinerte formål forretning (plasskrevende varer), kontor og offentlig- og privat tjenesteyting. Eventuell ny tjenesteyting bør lokaliseres mot Storgata.

2.12.5 KBA 4 - Øvrige kombinerte formål

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

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§ 11-10)

3.1 Veger, gang- og sykkelveger

1) I reguleringsplaner skal det fastsettes om veger er offentlig eller privat.

2) Veger og gater i nye byggeområder skal bygges med bredder og kvalitet som fremgår av kommunale retningslinjer for veger og gater. Avvik fra retningslinjene skal avklares i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 3

3) Endelig trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar skal avklares i reguleringsplan. Reguleringsplan skal også avklare vegstatus og gjennomføring. Se også retningslinje b).

Retningslinjer for veger og gang- og sykkelveger

a) Utbygging av 4- felts E6 er viktig for vekst og utvikling i Ringsaker og skal prioriteres. Ny Mjøsbru bør framstå som signalbyggverk som bindeledd over Mjøsa. Tiltak for sykkel skal prioriteres som ledd i tilrettelegging for miljøvennlig transport mellom tettsteder, boligområder, skoler/arbeidsplasser mm.

b) Ved regulering av trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og Hamar grense, bør følgende tillegges vekt:
- Hensynet til økt tilgjengelighet og optimal utnyttelse av næringsarealene på begge sider av kommunegrensen.
- Effektivisering av kommunikasjon og ferdsel mellom sentrale nærings- og handelsområder på begge sider av kommunegrensen.

c) For byggegrenser og avkjørsler for fylkesveger og E6 i uregulerte områder vises til vegnettsplan for Innlandet fylke og Norsk vegdatabase (NVDB) der de til enhver tid gjeldende generelle byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler finnes.

d) Når det gjelder krav til bredder og kvalitet for kommunale veger, gater, gang- og sykkelveger, fortau mm vises til Ringsaker kommunes retningslinjer for kommunale veger og gater.

~~e)~~ Byggegrenser til E6 er angitt i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan.

3.2 Jernbane

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

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

Retningslinjer for jernbane

a) Tiltak for økt kapasitet og frekvens gjennom Ringsaker er viktig for vekst og utvikling og skal prioriteres.

b) Opprettholdelse av stasjonene innen Brumunddal og Moelv sentrum skal prioriteres fordi det er viktig for byutvikling som ledd i samordnet miljø-, areal- og transportplanlegging og skal prioriteres.

c) Trasévalg for Dovrebanen forutsettes avklart i kommunedelplan. Ved tiltak i områder som kan bli berørt av framtidig utbygging av dobbeltspor for jernbanen, skal baneeiers planer tas med i vurderingen.

d) Gode og trafikksikre krysningspunkt av jernbanen for gående og syklende er viktige for by – og tettstedsutvikling og for folkehelse og friluftsliv.

e) Det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere enn 30 meter fra spormidt nærmeste spor. Søknadsplikten gjelder uavhengig av regulert byggegrense fordi det kan være nødvendig å sette vilkår for gjennomføring av tiltak.

4 Grønnstruktur

(§ 11-7 nr. 3, 11-10 nr.3)

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

Retningslinjer for grønnstruktur

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

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

(§§ 11-7 nr. 5, 11-11 nr. 1 og 2)

5.1 Generelle bestemmelser for alle LNF-områder

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

   Se også retningslinjene til LNF-områdene under.
   Kommunen skal vurdere plankrav for store anlegg og dersom det er tvil om det kan være konflikt med noen av hensynene (se kap. 1.1).

3) I LNF-områder tillates ikke nye boenheter, nye næringseiendommer eller fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsformål.

4) Tilbygg, påbygg, etablering av nye bruksenheter samt fradeling for fritidsbebyggelse i LNF-områder er ikke tillatt. Eventuelle tiltak på fritidsbebyggelse i LNF-arealer vil kreve avklaring gjennom søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

5) Anlegg og tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkelløyper, turveger-/stier mv. kan tillates i LNF-områdene der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller andre friluftsinteresser. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.

6) Bekkelukking, nydyrking og oppfylling/massedeponering er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning samt annet lovverk om vassdrag/vannforvaltning, naturmangfold mm.

7) Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta elv, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen) om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. maks. 120m2 BRA/tomt.

8) For bestemmelse om forbud mot arbeid og tiltak i 100-metersbeltet langs enkelte sjøer og elver, se kap. 1.8

9) For bestemmelser om tiltak som kan virke inn på kulturminner, kulturmiljøer eller landskap, se kap. 1.12. Inngrep i eldre ferdselsveger er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning.

10) Setre og setervanger skal bevares som kulturmiljø ved drift og pleie av kulturlandskapet, jf. bestemmelse 1.12 og 8.3.Ved restaurering skal det tradisjonelle preget i bygningsform, dimensjoner, fargebruk og håndverksteknikker bevares (autentisitet). Ny bebyggelse eller andre tiltak (for eksempel atkomstveg) som medfører oppdeling eller på annen måte forringer setervangen, landskapet eller natur- og friluftslivsverdier (inkl. stier og løyper), er ikke tillatt. Tiltak på setre for å tilrettelegge for aktivitet for allmennheten for eksempel servering, utleie av rom/overnatting el. kan tillates der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller friluftsinteresser. Slike tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.

5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredt

1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.2) gjelder for nærmere angitte eiendommer med eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, vist på kart som LNF-spredt jf. PBL §11-7 nr. 5b.

2) Kommunen ønsker opprettholdelse av eksisterende spredt boligbebyggelse. På eiendommer med boligbebyggelse kan det tillates fornyelse og utvikling av eksisterende boligbygg. Det kan også tillates fasadeendring, innvendige arbeider samt riving (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Det kan i tillegg tillates gjenoppbygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus. Samlet bebyggelse kan tillates inntil 300 m2 BRA og 350 m2 BYA forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt og nødvendige arealer til parkering, uthus/garasje og avløpsanlegg er sikret. (Se retningslinje h.) Det er en forutsetning for tillatelse at tiltaket ikke strider mot noen hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2. Tiltak må ikke føre til etablering av nye boenheter.

3) På eiendommer med næringsbebyggelse kan det for eksisterende næringsbygg gis tillatelse til fasadeendring, innvendige arbeider samt rivning (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Mindre tilbygg inntil 50m^2 kan tillates. Det kan også tillates gjenoppbygging innenfor rammen av tidligere bebyggelse.

- LSN 101 Mesnasaga. Området kan brukes til naturbasert næringsutvikling med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Innlegging av vann forutsetter godkjent utslippstillatelse.
- LSN 102 Åsetvegen 108, Åsmarka. Gårdstilknyttet reiseliv med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Det kan etableres 3 gjestehus med atkomst/biloppstilling og tilhørende VA-anlegg.
- LSN 104 Sjusjøvegen 1530. Området og eksisterende bygg kan brukes til produksjon og lager av ved.
- LSN107 Holo. Virksomhet kan videreføres og utvikles med et omsorgsbasert tjenestetilbud. Hovedbygningen tillates revet og erstattet med 3 nye bygg innenfor eksisterende tunløsning. For ytterligere endringer eller utvikling av eiendommen stilles krav om reguleringsplan.

4) Følgende rammer gjelder for område avsatt til framtidig spredt næringsbebyggelse:

- LSN 103 Gårdstilknyttet reiseliv på Hoel gård. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan, Plan-ID 2022011.
- LSN 105 Turistvegen 1513. Området kan brukes til småbedrifter og lager. For eksisterende bebyggelse gjelder punkt 3. Eiendommen ligger inntil tunet på Nedre Berg gård og eventuell ny bygningsmasse må tilpasses eksisterende bygninger i størrelser, form, farge og materialvalg slik at det ikke bryter vesentlig med landskapet rundt.
- LSN 106 Harabakken. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan PlanID 2022001.

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

a) Større sammenhengende LNF-områder bør ikke fragmenteres med fradeling og etablering av nye bolig- eller næringstomter. Det skal trekkes klare grenser mellom LNF-områder og regulerte bolig- og næringsarealer. Utvidelse av tidligere etablerte bolig- og næringstomter i LNF-områder bør begrenses, både i størrelse og omfang.

b) Også ved lokalisering av nye bygg i landbruket, bør hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt. Ved oppføring av nye landbruksbygg skal en fortrinnsvis unngå dyrket jord eller dyrkbar jord, og alternative plasseringer skal alltid vurderes. I åpent kulturlandskap bør nye bygninger fortrinnsvis plasseres inntil eksisterende tun. En landbruksfaglig vurdering skal legges til grunn ved vurdering av om det er behov for mer enn én bolig på ett gårdsbruk.

c) Fornyelse, eventuelt suppleringer av gardsbebyggelse, bør tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, material- og fargebruk.

d) Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruket. Ny bruk som kan innpasses i eksisterende bygningsmasse, i stedet for å bygge nytt, vil være positivt ut fra målsetninger om sirkulær økonomi. Veileder "Garden som ressurs" (H-2401, 2017) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Dersom virksomheten eller tiltaket faller utenfor LNF-kategorien, må søknad om bruksendring behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.

e) Kulturarrangementer kan tillates i LNF-områder hvis det ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- og kulturverdier. Bygge- eller anleggstiltak for gjennomføring av kulturarrangementer eller for mer varig etablering av kulturarenaer, skal godkjennes ved dispensasjon eller reguleringsplan.

f) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på fritidsbebyggelse legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2:

- *Samlet bebyggelse bør begrenses til maks. 125 m2 BRA og 145 m2 BYA.*

- *For at maksimalt angitt BYA skal kunne tillates, forutsettes det at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt (Se retningslinjenes punkt i).*
- *Det tillates én boenhet per tomt.*
- *På fritidseiendommen kan det tillates uthus og/eller anneks på maksimalt 30 m2 innenfor øvre ramme for BRA.*

g) *Ved dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. 120m2 BRA/tomt.*

h) *For plassering av solcelleanlegg knyttet til bebyggelse, se kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.*

i) *Ved søknad om dispensasjon for utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LNF-spredt i plankartet, bør følgende legges til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2: Samlet BRA og BYA begrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i LNF-spredt jf. bestemmelsen kapittel 5.2 punkt 2) og retningslinjenes punkt i).*

j) *Det skal alltid beregnes tilstrekkelig plass på tomta til leke- og uteoppholdsareal, parkerings- og manøvreringsareal for biler og tilstrekkelig areal for avløpsanlegg og garasje/uthus. Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til ovennevnte funksjoner. Bebygd areal (BYA) bør begrenses oppad til maks 25 % av eiendommen for fritidseiendommer med tomt mindre enn 650 m2 og boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa. Arealer innenfor eiendomsgrensene som er offentlig veg eller privat veg med adkomst til andre eiendommer, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.*

k) *Ved søknad om dispensasjon for tiltak på næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Utvidelsen av næringsbebyggelse bør fortrinnsvis avklares gjennom reguleringsplan. Der det av hensyn til LNF-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNF bør en for planavklaring av varige tiltak vurdere reguleringsformål spredt næring.*

l) *Ved eventuell søknad om dispensasjon for etablering av ny bolig- eller fritidsbebyggelse, eller ny næringsbebyggelse skal kriteriene i bestemmelse 5.1 punkt 2) tillegges avgjørende vekt. Vilkårene i PBL §19-2 må være oppfylt. Tomtestørrelse for spredt boligbebyggelse bør ikke overskride 2 daa. Tomtestørrelser for spredt fritidsbebyggelse bør ikke overskride 1 daa.*

m) *Dyrka jord og god dyrkbar jord bør som hovedregel ikke omdisponeres eller fradeles, se kap. 1.11.*

n) *Bosetting og aktivitet i bygdene skal opprettholdes. Det skal derfor så langt det er mulig tilrettelegges for videre bruk av eksisterende boligeiendommer med mulighet for fornyelse og utvikling innenfor gjeldende rammer for boligbebyggelse i LNF-spredt.*

o) *Før etablering av nye anlegg for allmennhetens friluftslivsbruk, som nye bygg, parkeringsplasser, turveger/skiløyper, som krever maskinell bearbeiding med endring av terreng, tilføring masser o.l., må det avklares med kommunen om tiltakene krever reguleringsplan eller kan behandles ved enkeltvedtak. Dette avhenger blant annet av lokalisering, omfang og størrelse på tiltaket. Det samme gjelder ved vesentlig standardheving av eksisterende anlegg.*

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

(§11-11 nr. 3 og 5)

1) Bestemmelsene gjelder vannarealer og strender under høyeste regulerte vannstand eller middels flomvannstand. Det er byggegrenser langs vassdrag, se kap. 1.8.

2) Mindre byggearbeider knyttet til bestående bygning og anlegg kan tillates (PBL kapittel 20) forutsatt at det er samsvar med bestemmelsene i kapittel 1.8 om 100-meterbeltet langs enkelte sjøer og elver. Bygg og anlegg i tilknytning til vanningsanlegg for jordbruket kan tillates.

3) Utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag er ikke tillatt.

4) Vegetasjonen i strandsona og i kantsona langs elvebredder skal bevares, jf. Kap. 1.8 punkt 8.

5) Regulerte badeplasser vises i plankartet. Badeområder skal holdes intakt. Tiltak for tilrettelegging for allmenheten kan tillates.

6) I arealer vist som småbåthavner i plankartet tillates bygninger og anlegg for småbåter i samsvar med reguleringsplan eller enkeltvedtak.

7) Anleggelse av isbane for motorsport på vann, hangglideropptrekk, vannskianlegg o.l. kan tillates dersom planavklaring tilsier at aktiviteten kan være forsvarlig i forhold til nødvendige hensyn som natur-, miljø-, nabohensyn, støy mm. Reguleringsplan skal avklare rammer og vilkår for virksomhetene, behov for avbøtende tiltak mm. Se også plankrav i kap. 1.1.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

7 Sikrings- støy og faresoner

(§ 11-8 a)

7.1 Sikringssone – drikkevann

1) Sikringssone (H120) viser områder for grunnvannsforsyning ved Narud og Holmen i Brumunddal, Åsen vannverk i Åsmarka, samt i Nybygda, Mesnali, Lismarka og Brøttum. Sonene viser areal for klausuleringssone for Narud (inkl. Holmen) og Mesnali. For mer detaljerte bestemmelser om Narud og Mesnali, vises til klausuleringsbestemmelser. For øvrig viser sonene arealer med avtaler som beskyttelse av borebrønner.

2) Ved reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 innenfor H120 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak tas opp til behandling.

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

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

4) Ytre sikringssone (H110_2) nedslagsfelt drikkevann Mesnali vannverk. Innenfor sikringssonen skal det tas hensyn til drikkevannskilden i saksbehandling etter forurensningsloven og jordloven og ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje til sikringssone drikkevann

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

7.2 Støysoner

Støysone (H210 og H220) viser henholdsvis rød og gul støysone for skytebaner der støysonekart er utarbeidet. Støysone H220 viser også ei gul sone ved Hamar flyplass på Stavsberg. Se kap. 1.17 bestemmelser og retningslinjer om støy og luftkvalitet for plan og byggesaker i støysoner.

7.3 Faresoner – skred

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

Retningslinje til aktsomhetsområder skred

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

7.4 Faresone - flom

1) Sone for flomfare (H320_1) som er markert i plankartet viser kotehøyde for 200-års flom i Mjøsa, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin (127,3 moh NN 2000). For større vassdrag gjennom Moelv og Brumunddal vises beregnede flomsoner for 200-årsflom der slike finnes

2) I strandområder som er utsatt for vind skal det vurderes å legge til ytterligere 0,5 m sikkerhetsmargin for å ivareta forhøyet vannstand som følge av bølger.

3) Aktsomhetsområder for flom/overvannsflom (H320_akt) er soner med potensiell flomfare. For nye byggetiltak innenfor sonen, skal det foreligge faglig dokumentasjon på håndtering av flom/overvannsflom og hvordan samfunnssikkerhet blir i varetatt jf. Kap. 1.19.

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

Retningslinjer til fare- og aktsomhetsområder flom

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

7.5 Faresone - høyspent

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

7.6 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare

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

8 Soner med særlig angitt hensyn

(§ 11-8 c.)

8.1 Hensyn – landskap

Retningslinjer til hensynssone landskap (H550)

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

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

8.2 Hensyn - naturmiljø

Retningslinjer til hensynsoner naturmiljø (H560):

a) *Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560-1) viser områder med prioriterte arter (nml §23), utvalgte naturtyper (nml §52) og naturtyper med KU-verdi, samt etablerte viltunderganger på E6 og noen viktige trekkruter for hjortevilt. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypen eller artens utbredelse og økologiske tilstand, se også kap. 1.11.*
b) *Villrein sone 1 og 2 (H 560_2). Innenfor fylkesdelplan for Rondane - Sølnkletten (villreinplanen) gjelder retningslinjer for forvaltning av områdene slik det framkommer i fylkesdelplanen.*

8.3 Hensyn - kulturmiljø

Retningslinjer til hensynssoner bevaring av kulturmiljø (H570)

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

a) Hensynssone H570_1 viser kommunalt registrerte kulturminner og kulturmiljø som ble gitt prioritet 1 ved utarbeiding av kommunedelplan for kulturminner (2018).

b) Hensynssone H570_R omfatter arealer regulert til bevaring av kulturminner/kulturmiljø. Reguleringsplanen har egne bestemmelser om kulturminnene.

9 Sone for båndlegging iht. andre lover

(§11-8 d.)

9.1 Båndlagt etter lov om kulturminner

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

9.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven

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

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

9.3 Båndlagt i påvente av planvedtak

(§11- 8 d)

Sone H710 viser soner båndlagt for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
a) H710_1 korridor for dobbeltspor jernbane mellom Brumunddal og Moelv (KDP 2023)
H710_ 2 viser sone for begge alternativer i forslag til reguleringsplan for E6 Moelv-Roterud (2024) og sone for ny atkomst til sykehuset som avklares som del av reguleringsplan for Mjøssykehuset. Innenfor H710_2 er det midlertidig bygge- og deleforbud i påvente av vedtak av reguleringsplan (jf. pbl §13 1-3).

9.4 Krav om felles planlegging
(§11-8 e)

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

10 Bestemmelsesområder

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

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

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

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

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Parkering

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

§ 1 Generelle bestemmelser

1.1 Bestemmelsen anvendes ved nybygg, hovedombygging, tilbygg eller endret bruk av eksisterende bygninger.

1.2 For utforming av permanente parkeringsplasser skal den til enhver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen om "Veg- og gateutforming" legges til grunn. Kommunens retningslinjer for gater og veger vil gi ytterligere føringer.

1.3 Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for parkeringsplasser er tilfredsstillende ivaretatt. Det skal legges vekt på at parkeringskravet dekker bebyggelsens eget behov og ikke belaster omgivelsene. Kommunen kan vedta annet parkeringskrav enn angitt minimumskrav. Ved utbygging av bebyggelse som nevnt i §§ 3,4 og 5 som etter utbygging får et bruksareal over 1000 m2 kan det stilles krav om et visst antall ladeplasser og krav til ladeplassen(es) kapasitet og tilgjengelighet dersom kommunen vurderer ladekapasiteten i området som for liten. P-krav avklares i tidlig fase etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken. Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon.

1.4 Alle arealer regnes etter NS 3940 – bruksareal (BRA). Ved overflateparkering skal parkeringsareal medregnes i grad av utnytting med 21 m^2 per biloppstillingsplass.

1.5 Ved beregning av antall parkeringsplasser skal sluttantallet alltid rundes oppover til nærmeste hele tall.

1.6 Minimumsbestemmelsene i gjeldende byggteknisk forskrift (TEK) skal legges til grunn. Minimum 5 % av parkeringsplassene til ansatte og besøkende bør være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne (minimum 1 plass). Plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene som mulig.

1.7 Sone 1 omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv slik det er vist med bestemmelsesområde i plankartet til kommuneplanens arealdel. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen.

1.8 Besøksparkering inngår i beregnet parkeringsdekning etter §2.

1.9 Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene.

§ 2 Bolig- og fritidsbebyggelse

2.1 Boenheter i sone 1 skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m². Minimumskravet gjelder boliger i blokk. For boenheter i småhusbebyggelse skal det beregnes parkering som for sone 2.

2.2 Boenheter i sone 2 skal ha minimum 0.8 parkeringsplass per boenhet < 70 m² og 1,8 plasser per boenhet ≥ 70 m². For eiendommen med flere enn 4 boenheter i sone 2, kreves det i tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøksparkering.

2.3 For omsorgsboliger ol. gjelder bestemmelsene i § 5.

§ 3 Kontor og forretninger

3.1 Kontor og forretninger skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².

3.2 I tillegg skal det avsettes nødvendig lasteareal for varetransport.

§ 4 Industri- og lagerbebyggelse

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

§ 5 Andre typer bebyggelse

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

§ 6 Sykkelparkering

6.1 Alle boenheter skal ha minst 2 sykkelparkeringsplasser. For blokkbebyggelse skal minst halvparten av sykkelplassene være i rom under tak.

6.2 For forretnings- og kontorbebyggelse bør det være 3 - 4 parkeringsplasser for sykkel opptil 100 m² BRA og 1 plass pr. 100 m² BRA forretningsareal utover 100 m².

6.3 Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, skoler mv. skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, som f. eks.sykkelhotell, låsbare sykkelskap eller annen trygg sykkelparkering med lademuligheter for sykler knyttet til disse.

§ 7 Reduserte krav ved sambruk

7.1 For sambruk og fellesløsninger kan krav om parkeringsplasser reduseres til 70 %. Det er krav om skilting ved sambruk.

7.2 Ved parkering på fellesareal for flere eiendommer skal vilkår om slik parkering tinglyses som en heftelse på vedkommende eiendom. Heftelsen skal være tinglyst før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.

§ 9 Frikjøp av parkeringsplass

9.1 I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mv. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.

9.2 Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ

9.3 Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet.

9.4 Alternativ til frikjøp. Innenfor sone 1 kan parkeringsdekning bygges i form av parkeringshus/-kjeller som er eller kan være åpent for allmennheten. Slike anlegg kan være i næringsmessig drift med utleie til faste leietakere eller parkeringsavgift. Kommunen avgjør hvilke lokaliteter dette kan gjelde. Kommunen avgjør eventuelt redusert parkeringskrav. Normalt kan parkeringskravet reduseres med inntil 30 %. Denne bestemmelsen gjelder ikke for p-plasser som inngår i § 7.

Vedlegg 2 – Skilt og reklame

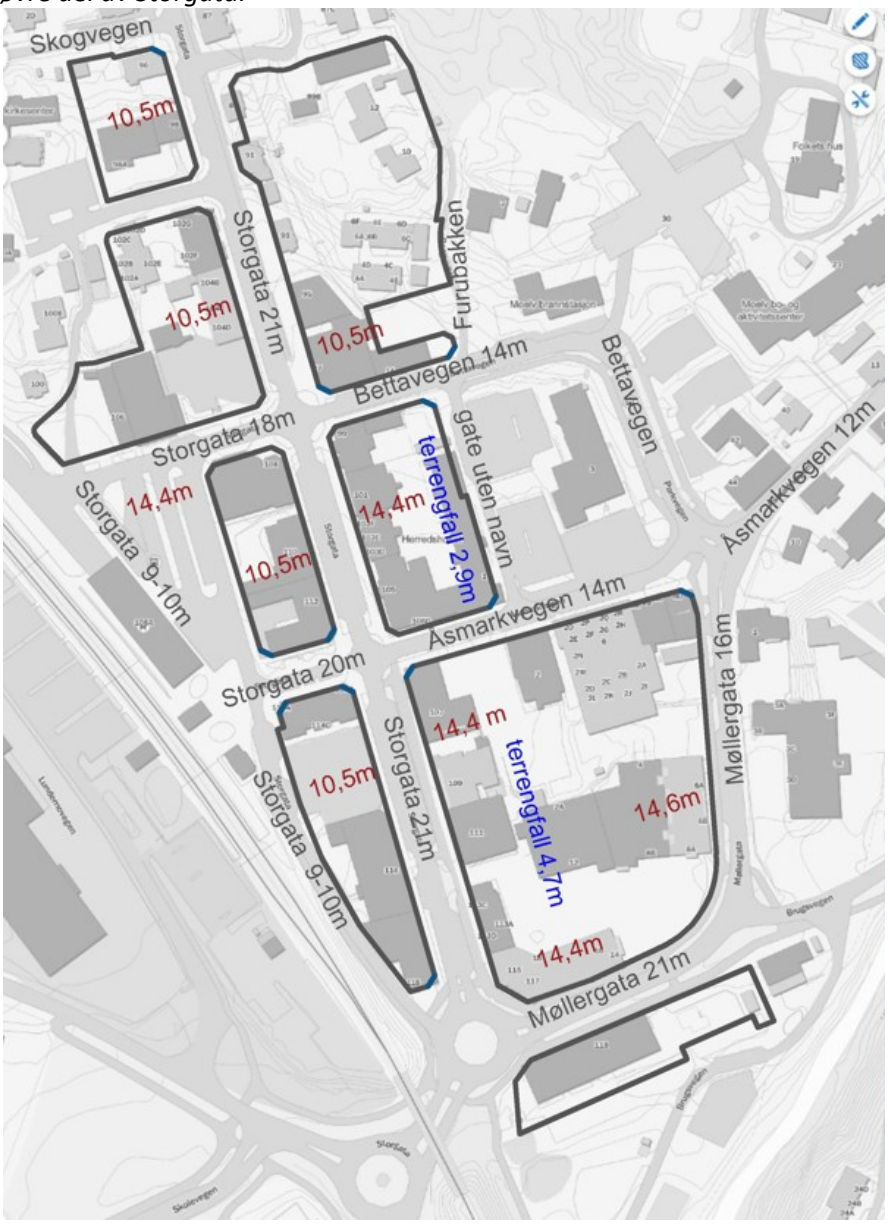
Bestemmelse til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 – Skilt- og reklameinnretninger i Ringsaker kommune.

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

Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal

Moelv

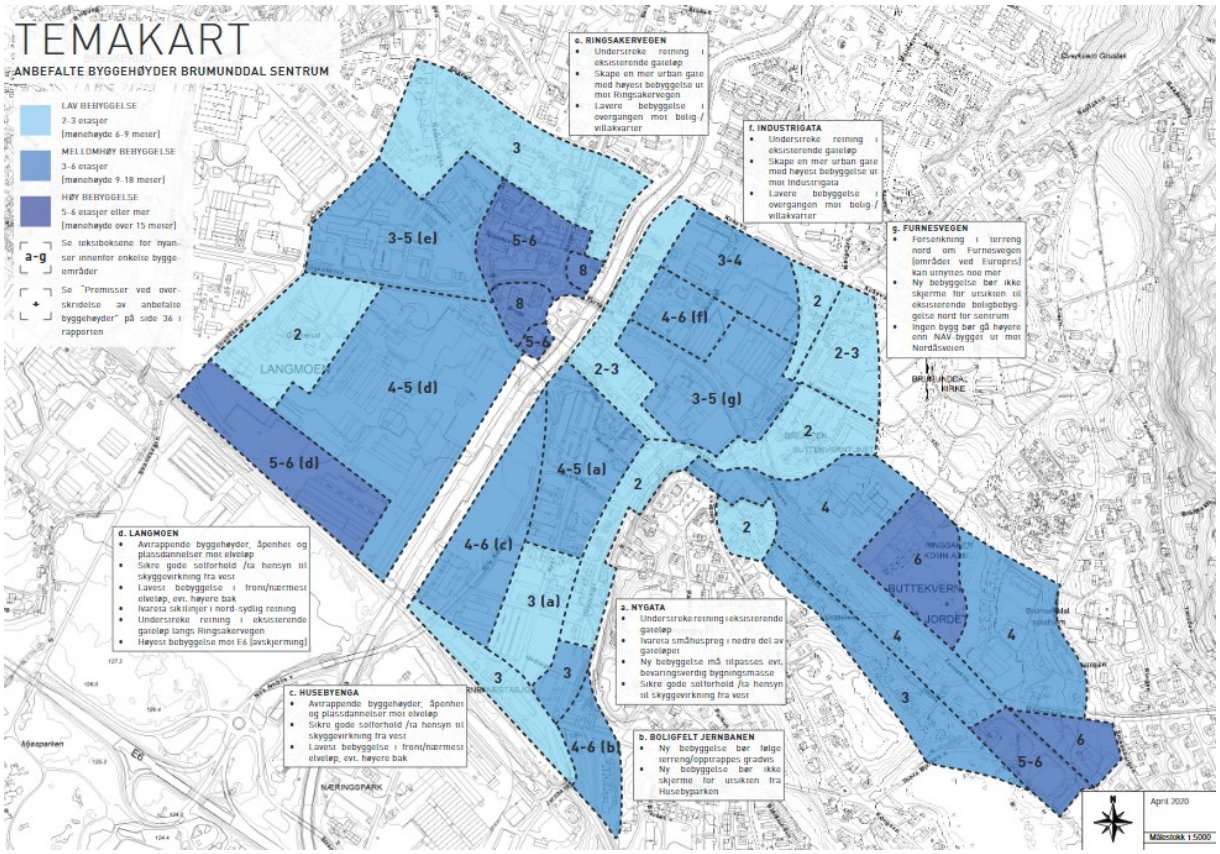
Temakartet under viser anbefalte byggehøyder i Moelv sentrum (med rød skrift). Maks gesimshøyde 14,4 m (4 etasjer) og forhold regulert gatebredde - byggehøyde (1,5:1) i de nedre kvartalene øst for Storgata og ved jernbanestasjonen. Maks gesimshøyde 10,5 m (3 etasjer) (2:1) i kvartalene øst for Storgata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



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

Brumunddal

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



LAV BEBYGGELSE
2-3 etasjer
(mønehøyde 6-9 meter)

MELLOMHØY BEBYGGELSE
3-6 etasjer
(mønehøyde 9-18 meter)

HØY BEBYGGELSE
5-6 etasjer eller mer
(mønehøyde over 15 meter)

Ringsaker kommune
KART OG BYGGESAK

Saksbehandler: Fredrik Engebakken
Direkte linje: 940 17 763

Vår dato 10.11.2023
Deres dato

Vår ref. 23/44177- 2
Deres ref. ar577545197

TRYSILBYGG AS
Grønland 67
3045 DRAMMEN

Ferdigattest - Gbnr. 766/80 - Oppføring av hus A med 10 boenheter og 30 carporter og en bodbygning

Ansvarlig søker:
TRYSILBYGG AS
Grønland 67
3045 DRAMMEN

Tiltakshaver:
Trysilhus Nordøst As
Postboks 323 Bragernes
3001 Drammen

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

Eiendom/adresse:	gnr:.	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Nydalsenga 60	766	80		

Bygningsnummer: Bygning: 300794952,Carporter: 300794996 og 300795000, Bod: 300794992. Hus A seksjon 6,7,8,9 og 10

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 094/20 Vedtaksdato 09.03.2020

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

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

Elling Bollestad
Arbeidsleder byggesak

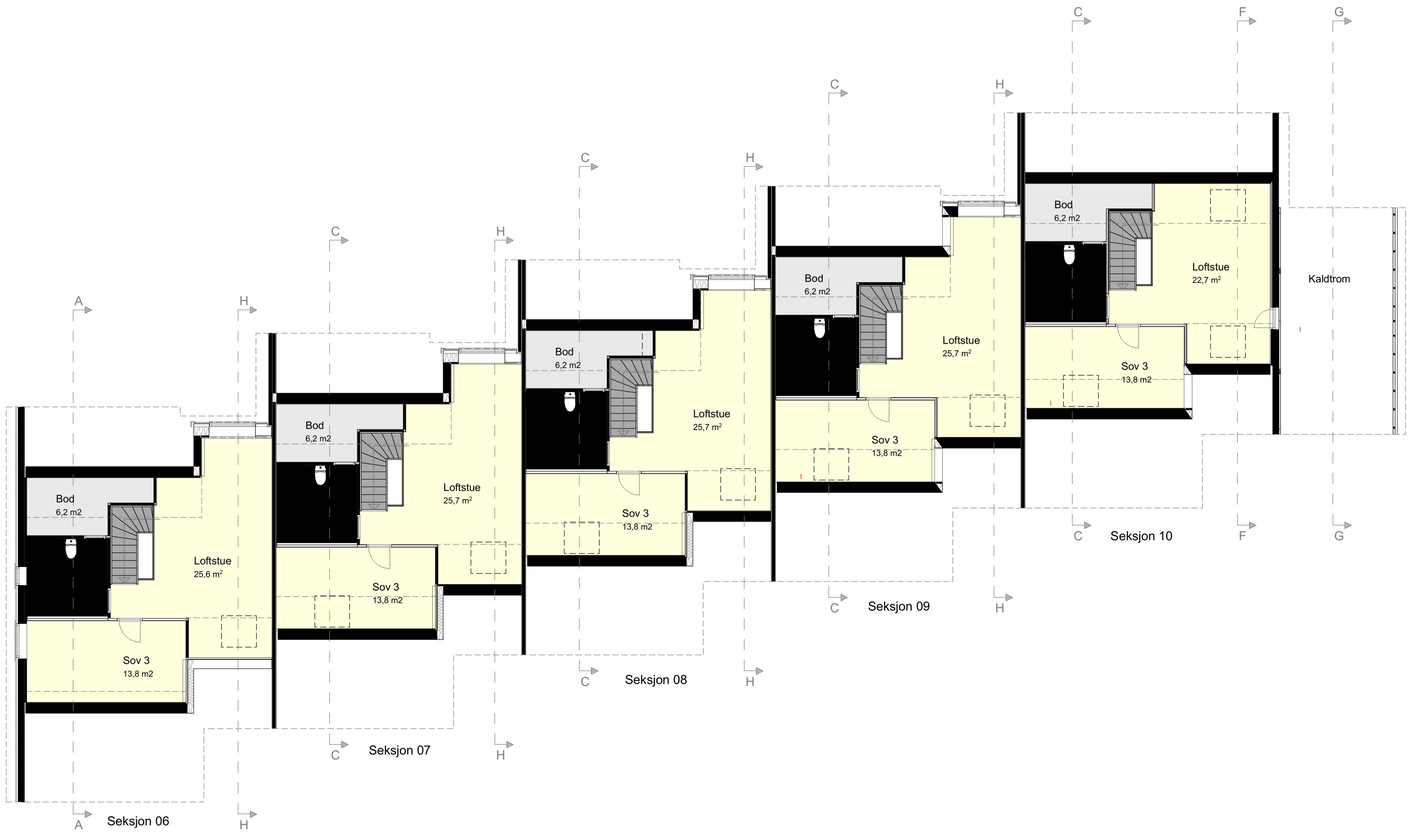
Fredrik Engebakken
Ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk

Kopi til:

Postmottak Brann			
Postmottak Eiendomsskattekontoret			
Postmottak Teknisk drift			
Sirkula IKS	Postboks 3	2301	HAMAR
Trysilhus Nordøst As	Postboks 323 Bragernes	3001	Drammen

Vedlegg E4

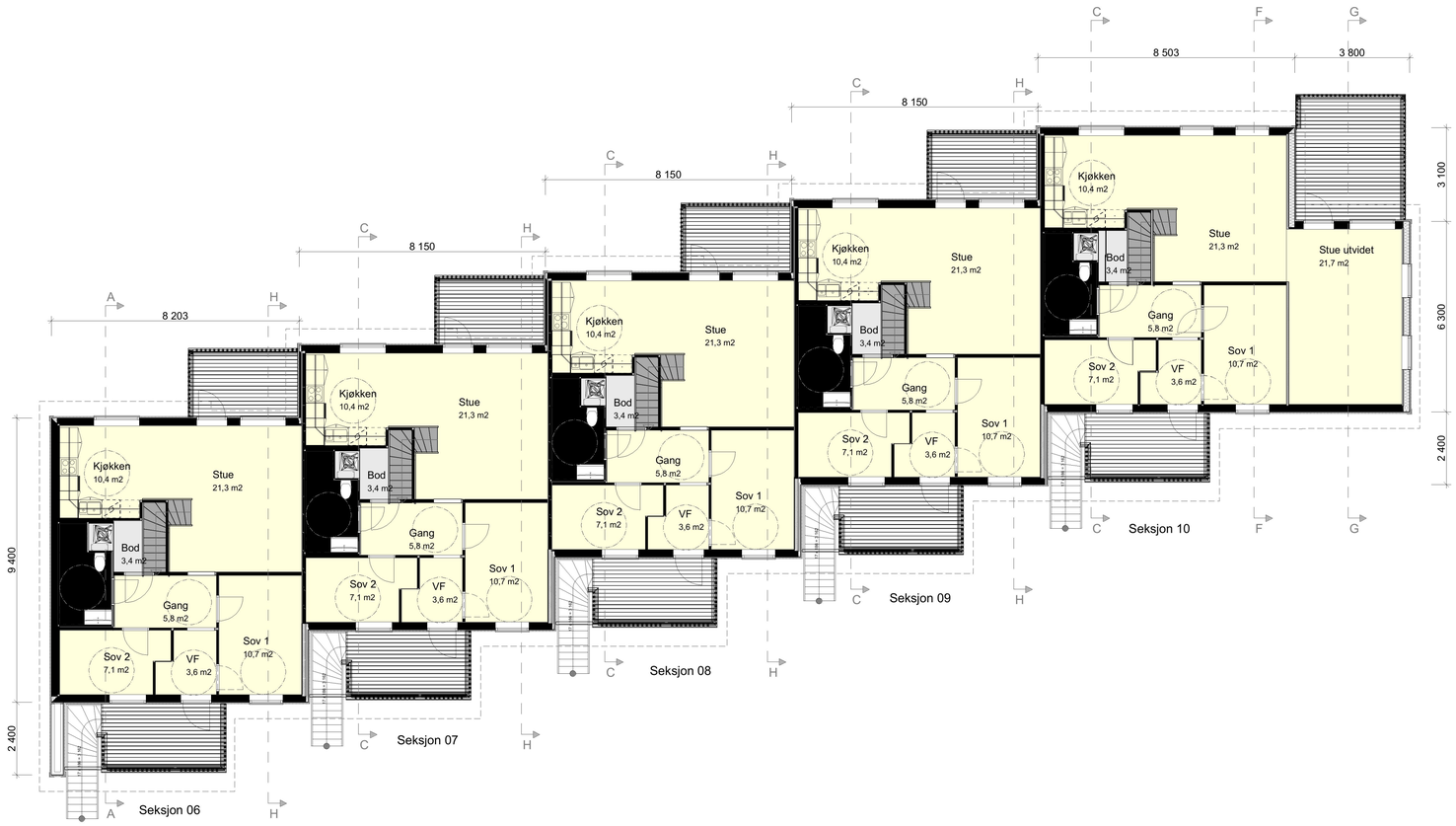


Prosjekt:	NYDALSENGA
Byggeplass:	Dato: 18.08.2019
Kommune: Ringsaker Kommune	Målestokk: 1:100 Ark A1
Tegning: Plan 3. Etasje - Hus A	Målestokk: 1:200 Ark A3
Fase: Ett - trinsøknad	Gnr./Bnr.: 766 / 1
Trysilhus - skaper boglede	Sign.: M.H Kontroll:
	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 4193 - A03

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Nydalsenga\Hus A - Nydalsenga.pln
Hus A - Nydalsenga.pln

Vedlegg E3

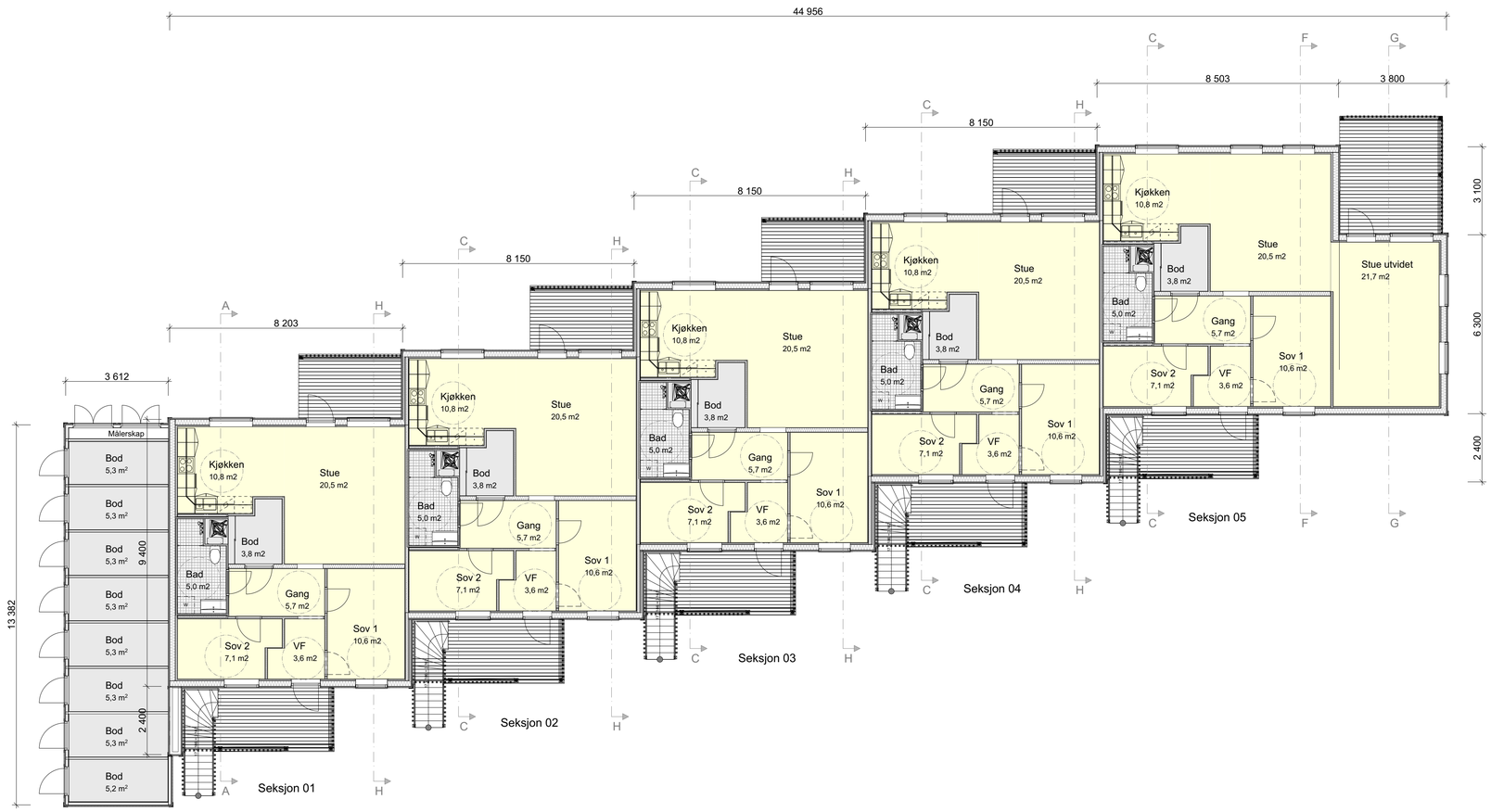


Prosjekt:	NYDALSENGA
Byggeplass:	Dato: 18.08.2019
Kommune: Ringsaker Kommune	Målestokk: 1:100 Ark A1
Tegning: Plan 2. Etasje - Hus A	Målestokk: 1:200 Ark A3
Fase: Ett - trinsøknad	Gnr./Bnr.: 766 / 1
Trysilhus - skaper boglede	Sign.: M.H Kontroll:
	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 4193 - A02

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Filnavn:i:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Nydalsenga\Hus A - Nydalsenga.pln
Hus A - Nydalsenga.pln

Vedlegg E2



Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Prosjekt:	NYDALSENGA		
Byggeplass:		Dato:	18.08.2019
Kommune:	Ringsaker Kommune	Målestokk: 1:100	Ark A1
Tegning:	Plan 1. Etasje - Hus A	Målestokk: 1:200	Ark A3
Fase:	Ett - trinsøknad	Gnr./Bnr.:	766 / 1
Trysilhus - skaper boglede		Sign.: M.H	Kontroll:
		Tegnet av:	Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell		Tegningsnr.:	4193 - A01

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Nydalsenga\Hus A - Nydalsenga.pln
Hus A - Nydalsenga.pln

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
24/2-20	Christian M Dahlen

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 28/4-20
Hege Storholt
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

Ringsaker kommune
KART OG BYGGESAK

VEDLEGG 1 AV 4
SIDE 1 AV 3

Saksbehandler: Tore Hermansson
Direkte linje: 476 96 746

Vår dato 26.01.2021
Deres dato

Vår ref. 20/6131- 3
Deres ref.

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Trysilhus Nordøst AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Vedtak om seksjonering - gnr 766 bnr 80, Nydalsenga 60-118, Furnes

Fakta:
Trysilhus Nordøst AS søker om seksjonering av matrikkelenheten gnr 766 bnr 80 i Ringsaker kommune. Skjema «Søknad om seksjonering» med vedlegg er registrert hos Ringsaker kommune, kart og byggesak, 05.10.2020.

Det ble 10.03.2020 gitt igangsettingstillatelse til et større boligbygg samt tre bygg for garasjer og boder. Videre ble det i perioden 10-14.12.2020 gitt igangsetingstillatelse til ytterligere 3 boligbygg. Seksjoneringen gjelder følgende bygningsnummer og bruksenheter:

Bygningsnr.	Adresse	Status	Dato	Seksjon nr	TG m2
300794952	Nydalsenga 62 - H0101	IG	10.03.2020	S1	82,8
300794952	Nydalsenga 66 - H0101	IG	10.03.2020	S2	64,2
300794952	Nydalsenga 70 - H0101	IG	10.03.2020	S3	48,7
300794952	Nydalsenga 74 - H0101	IG	10.03.2020	S4	47,5
300794952	Nydalsenga 78 - H0101	IG	10.03.2020	S5	54,6
300794952	Nydalsenga 60 - H0201	IG	10.03.2020	S6	
300794952	Nydalsenga 64 - H0201	IG	10.03.2020	S7	
300794952	Nydalsenga 68 - H0201	IG	10.03.2020	S8	
300794952	Nydalsenga 72 - H0201	IG	10.03.2020	S9	
300794952	Nydalsenga 76 - H0201	IG	10.03.2020	S10	
300794952	Unr. bruksenheter	IG	10.03.2020	TB2-5, TB7-10 (boder)	
300842420	Nydalsenga 112 - H0101	IG	11.12.2020	S11	69,5
300842420	Nydalsenga 116 - H0101	IG	11.12.2020	S12	50,4
300842420	Nydalsenga 114 - H0201	IG	11.12.2020	S13	
300842420	Nydalsenga 118 - H0201	IG	11.12.2020	S14	
300842420	Unr. bruksenheter	IG	11.12.2020	TB10-14 (boder) + felles bod	
300842575	Nydalsenga 100 - H0101	IG	10.12.2020	S15	63,2
300842575	Nydalsenga 104 - H0101	IG	10.12.2020	S16	51,1
300842575	Nydalsenga 108 - H0101	IG	10.12.2020	S17	50,4
300842575	Nydalsenga 102 - H0201	IG	10.12.2020	S18	
300842575	Nydalsenga 106 - H0201	IG	10.12.2020	S19	
300842575	Nydalsenga 110 - H0201	IG	10.12.2020	S20	
300842575	Unr. bruksenheter	IG	10.12.2020	TB15-20 (boder)	

(Tabell forts. neste side)

IG = Igangsettingstillatelse S = Hoveddel seksjonert bygg TB = Tilleggsareal seksjonert bygg
TG = Tilleggsareal grunn

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

(Tabell forts.)

Bygningsnr.	Adresse	Status	Dato	Seksjon nr	TG m2
300843112	Nydalsenga 82 - H0101	IG	14.10.2020	S21	60,5
300843112	Nydalsenga 86 - H0101	IG	14.10.2020	S22	50,2
300843112	Nydalsenga 90 - H0101	IG	14.10.2020	S23	50,1
300843112	Nydalsenga 94 - H0101	IG	14.10.2020	S24	50,0
300843112	Nydalsenga 98 - H0101	IG	14.10.2020	S25	66,3
300843112	Nydalsenga 80 - H0201	IG	14.10.2020	S26	
300843112	Nydalsenga 84 - H0201	IG	14.10.2020	S27	
300843112	Nydalsenga 88 - H0201	IG	14.10.2020	S28	
300843112	Nydalsenga 92 - H0201	IG	14.10.2020	S29	
300843112	Nydalsenga 96 - H0201	IG	14.10.2020	S30	
300843112	Unr. bruksenheter	IG	14.10.2020	TB21-24 og TB26-29 (boder)	
300794992	Unr. bruksenheter	IG	10.03.2020	TB1, TB6, TB25 og TB30 (boder)	
300794996	Unr. bruksenheter	IG	10.03.2020	TB1-4, TB6-8 og TB11-30 (carporter)	
300795000	Unr. bruksenheter	IG	10.03.2020	TB5 og TB9-10 (carporter)	

IG = Igangsettingstillatelse S = Hoveddel seksjonert bygg TB = Tilleggsareal seksjonert bygg
TG = Tilleggsareal grunn

Det søkes om opprettelse av 30 boligseksjoner. Alle seksjonene har tilleggsareal bygg i form av carporter og boder. Seksjonene 1-5, 11-12, 15-17 og 21-25 har tilleggsareal grunn (eksklusive utearealer), se punktet «Oppmålingsforretning – tilleggsareal grunn». Seksjonenes avgrensning går klart fram av plantegninger. Beliggenheten er vist på situasjonsplanen. Seksjoneringsbrøken framgår av skjema «Søknad om seksjonering», pkt. 4.

Oppmålingsforretning – tilleggsareal grunn.
Seksjonene 1-5, 11-12, 15-17 og 21-25 har tilleggsareal grunn (eksklusive utearealer). I forbindelse med innsending av seksjonerinspapirene framgår det at rekvirenten ønsker oppmålingsforretning av utearealene gjennomført som kontorforretning på grunnlag av tilsendt stikningsplan og koordinatfiler. Kart- og byggesaksjefen i Ringsaker kommune bekrefter at innsendte data og tegninger er av nødvendig kvalitet og gjennomfører oppmålingsforretningen som kontorforretning uten oppmøte og merking i marka. Kommunen presiserer at hvis det det under veis i byggeprossessen oppstår endringer som påvirker arrondering av utearealene, så er det det seksjonerte boligsameiet sitt ansvar å besørge at det blir gjennomført reseksjonering og ny oppmålingsforretning, slik at utearealene sin avgrensing blir i samsvar med byggenes plassering og faktisk bruk av fellesarealene.

Plangrunnlag:
Matrikkelenheten ligger innenfor reguleringsplanen Nydalsenga, vedtatt 15.06.20216, i et område som er regulert til boligbebyggelse.

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Befaring:
Det er ikke gjort noen befaring i forbindelse med seksjoneringen.

Forhold til plan- og bygningsloven.
Kommunen har foretatt nødvendige avklaringer i forhold til plan og bygningsloven , jfr. eierseksjonsloven § 7. Det forutsettes at plan- og bygningslovens bestemmelser blir ivaretatt, inkludert gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens bestemmelse om parkering m.v.

Vurdering:
Etter en gjennomgang av seksjoneringsbegjæringen har kommunen kommet til at den tilfredsstiller kravene i eierseksjonslovens §§ 7 og 11.

Vedtak:
Med hjemmel i Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) §§ 7 og 11, gis det tillatelse til seksjonering av matrikkelenheten gnr 766 bnr 80 i Ringsaker kommune. Tillatelsen gjelder oppdeling i 30 boligseksjoner.

Med hilsen

Atle Ruud
Kart- og byggesaksjef

Tore Hermansson
Arbeidsleder kart- og oppmåling

Generelle opplysninger om klageadgang:
Etter eierseksjoneringslovens §16 og forvaltningslovens kapittel VI, kan dette vedtaket påklages til departementet (i dette tilfelle Kommunal- og fornyingsdepartementet). Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Klagefristen er tre uker og begynner å løpe når vedtaket er mottatt. Klager De så seint at det er uklart om klagefristen er oversittet, bes de oppgi når vedtaket ble mottatt. Eventuell klage sendes skriftlig til: Ringsaker kommune, kart og byggesak, Postboks 64, 2381 Brumunddal.

VEDLEGG 2 AV 4
SIDE 1 AV 2

Situasjonsplan/utsnitt av matrikkelkart

Målestokk 1:750

Gnr/bnr 766/80

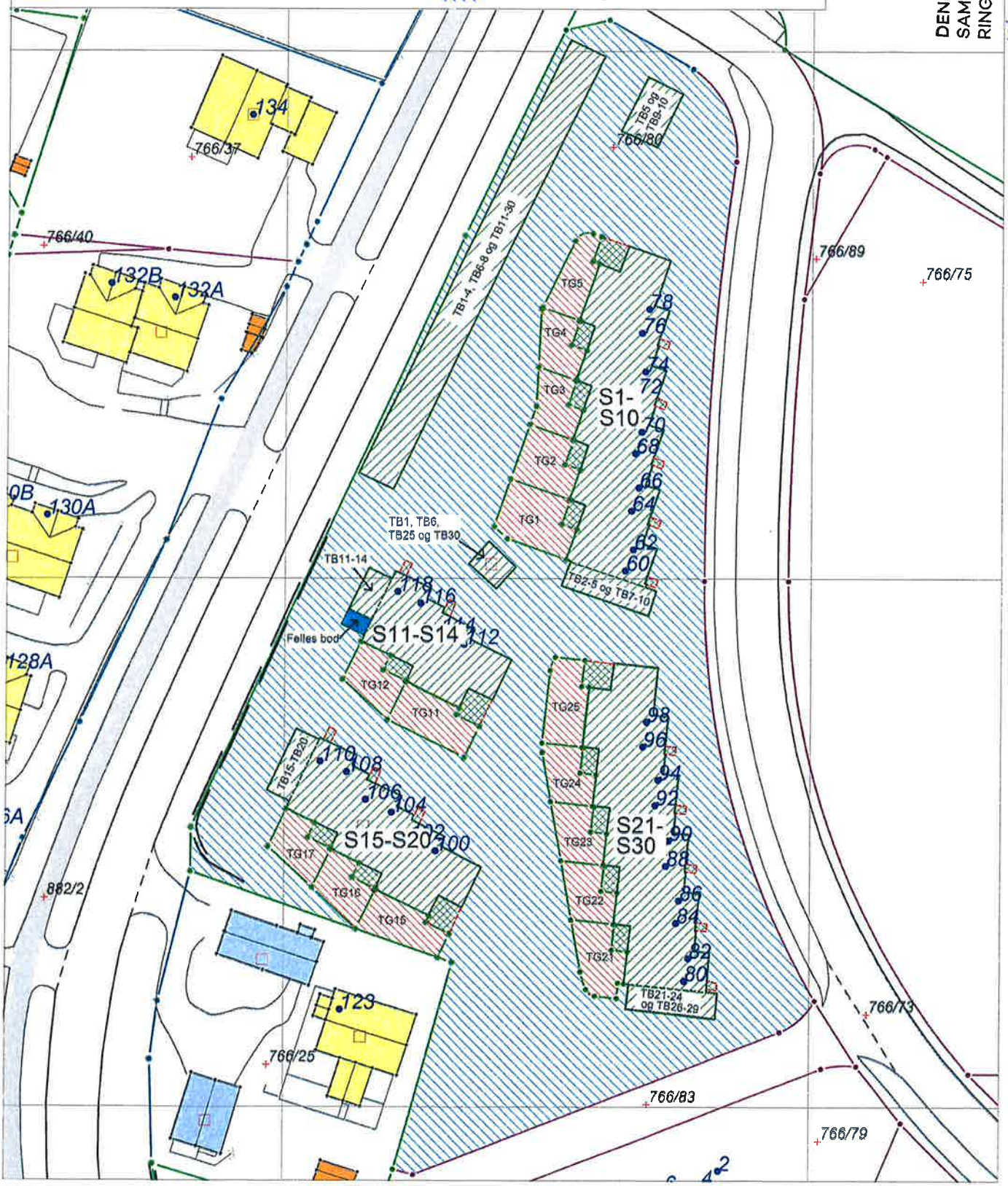
0 10 20 30 m

N

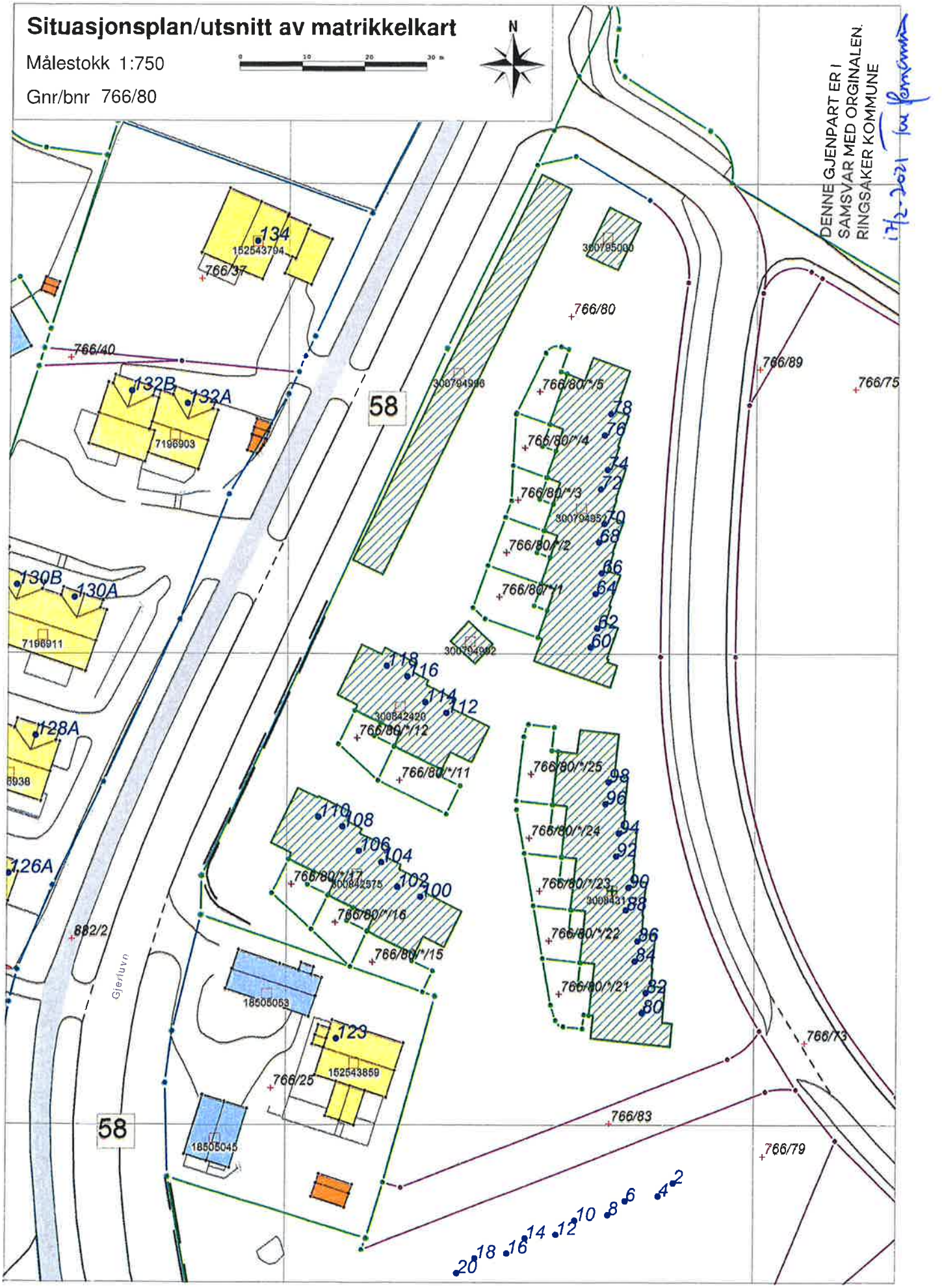
- Eiendomsgrense - god kvalitet
- Eiendomsgrense - dårligere kvalitet
- Seksjonert bygg
  Igangsettingstillatelse
- Fellesareal bygg
- Veranda, terrasse, trapper overbygg etc. på seksjonerte bygg
- S1 Seksjonsnummer
- Tilleggsareal i grunn (TG)
- Fellesareal grunn

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Dokumentet er kun 1 side



VEDLEGG 2 AV 4
SIDE 2 AV 2





VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 2 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk: 1200-A4	Tegningsgiver: Trysilhus Nordest AS	Plan23 AS Mølleparken 4, 0459 Oslo
Dimensjonar: 1m	Tegningssted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Euref 89	Prosjekt: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus A, 2.et.**	Revisjon: 00 / Revisjonsdato: / Saksbehandler:
		Dato: 10.02.20
	Plantegn:	Målestokk:
	Plantegningsnummer:	Tegnnr: L112 / Rev:

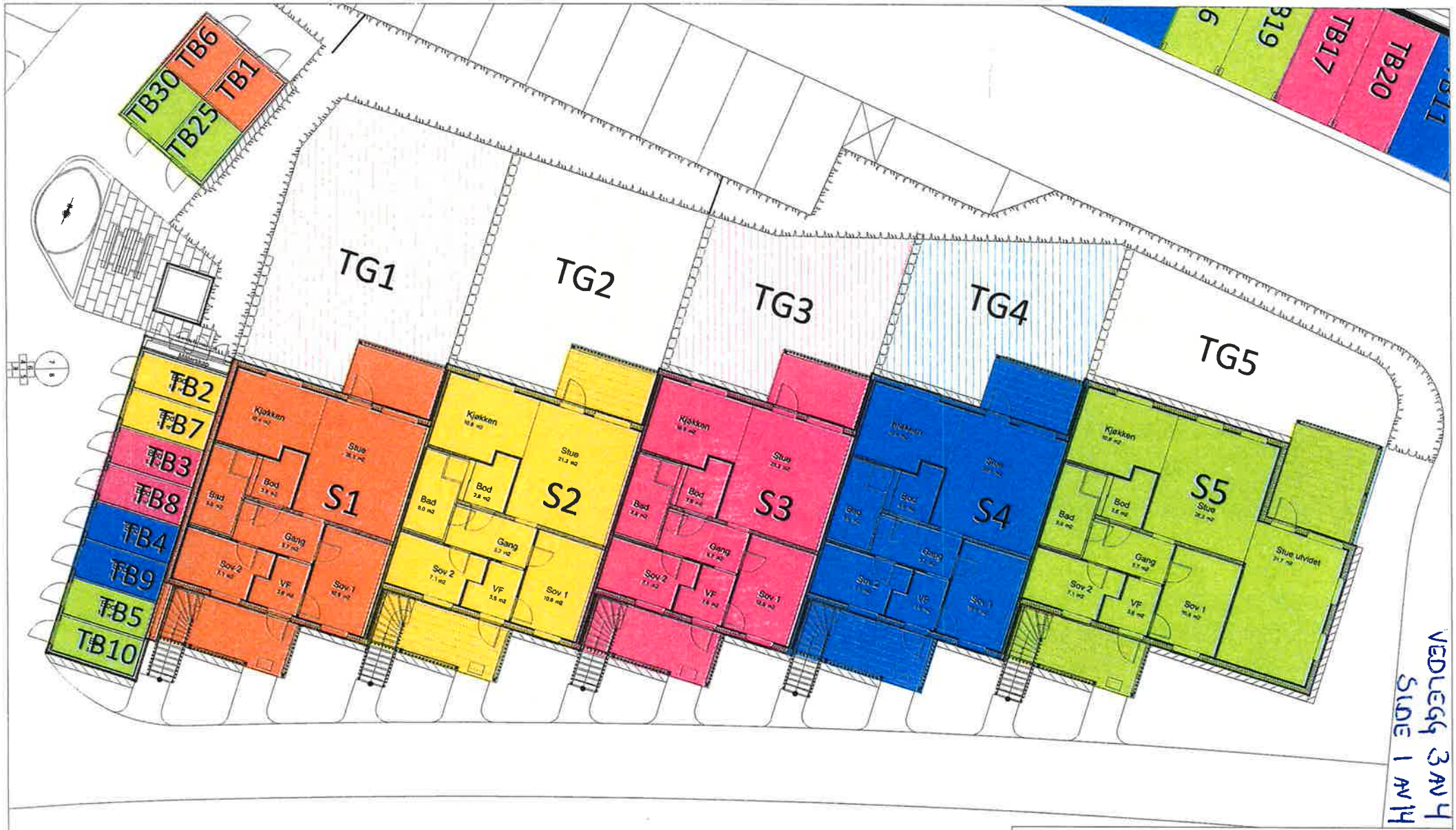


VEDLEGG 3AV 4
SIDE 3 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Papirstr. A4: 1200-A4	Oppdragsgiver: Trysilhus Nordasl AS	Plan23 AS Mellomparken 4 0459 Oslo
Målestokk: 1m	Oppdragssted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Eurel 89	Plantegning: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus A, 3.et.**	Revisjon: 00
		Dato: 10.02.20
	Plantype:	Målestokk:
	Planansvarlig:	Tegnet: L.113



VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 1 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk 1200-A4	Oppdragsgiver Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Malleparken 4, 0459 Oslo
Enhet/antall 1m	Utbyggingssted Ringsaker kommune	
Koordinatsystem Euref 89	Plantittel **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus A, 1.et.**	Ansvarlig 00
		Dato 10.02.20
	Plannr.	Målform
	Prosjektansvarlig	Tegnet L111



DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 4 AV 14

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk 1:200-A4	Utarbeidet av Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Meltzerparken 4, 0459 Oslo
Enhetsnivå 1m	Oppdragsgiver Ringsaker kommune	
Koordinatsystem Euref 89	Plantegn **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus B, 1.et.**	Revisjon 00 — Dato 10.02.20
	Målestokk	Arkivkode
	Plantegningsnr. L121	Rev.



DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 5 AV 14

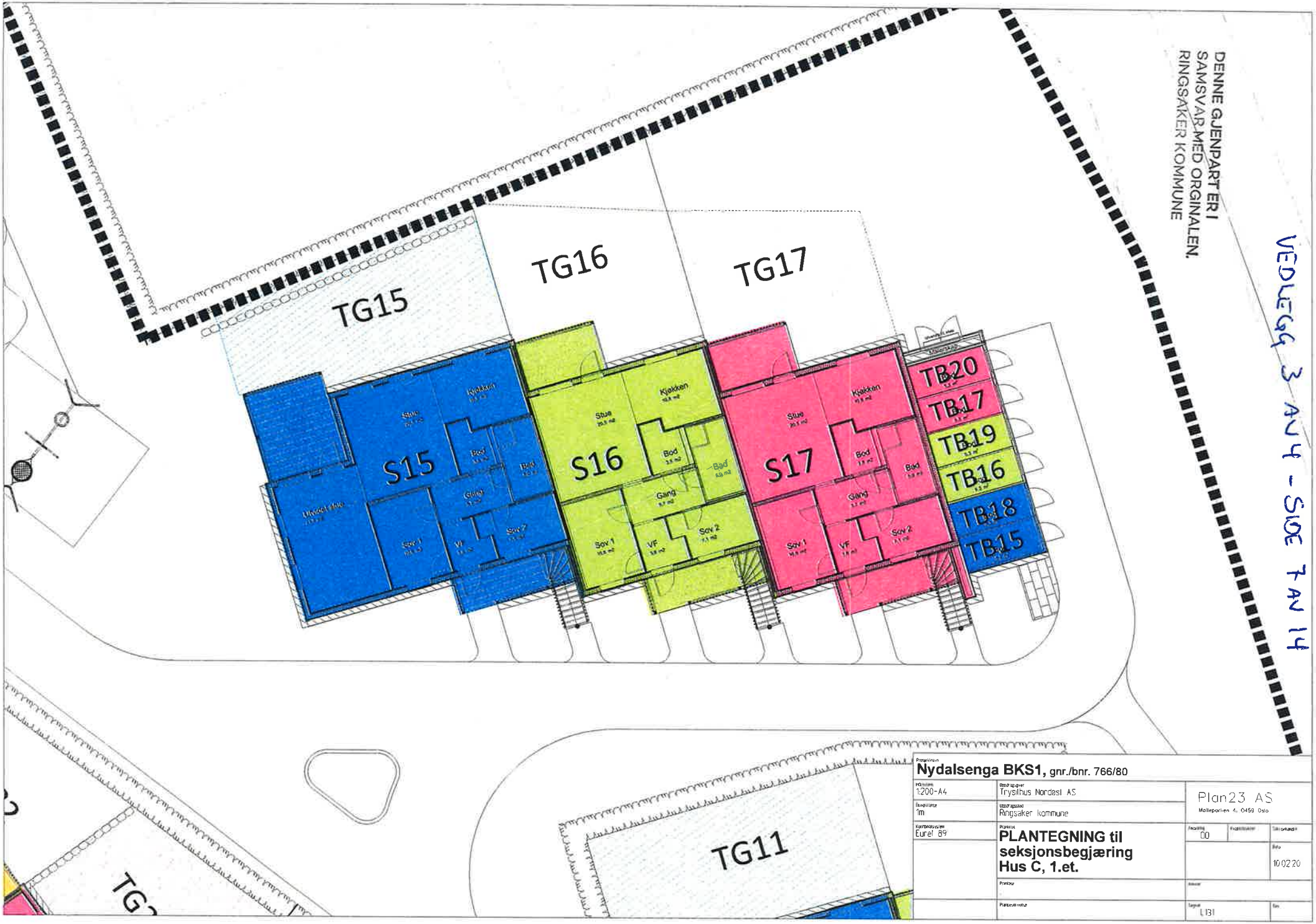
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk: 1200-A4	Oppdragsgiver: Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Møllepartveien 4, 0459 Oslo
Enhetsform: Im	Oppdragssted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Eurel 89	Plantegning: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus B, 2.et.**	Revisjon: 00 — Dato: 10.02.20
	Plantegner:	Målestokk:
	Plantegningsnummer:	Tegning: L122 — Rev:



DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN. RINGSAKER KOMMUNE

VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 6 AV 14


TG15
TG16
TG17
S15
S16
S17
TB20
TB17
TB19
TB16
TB18
TB15
TG11
DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN. RINGSAKER KOMMUNE
VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 7 AV 14
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80
1:200-A4
1m
Euref 89
Trysilhus Nordøst AS
Ringsaker kommune
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus C, 1.et.
Plan23 AS
Molleparken 4, 0459 Oslo
00
10.02.20
L131

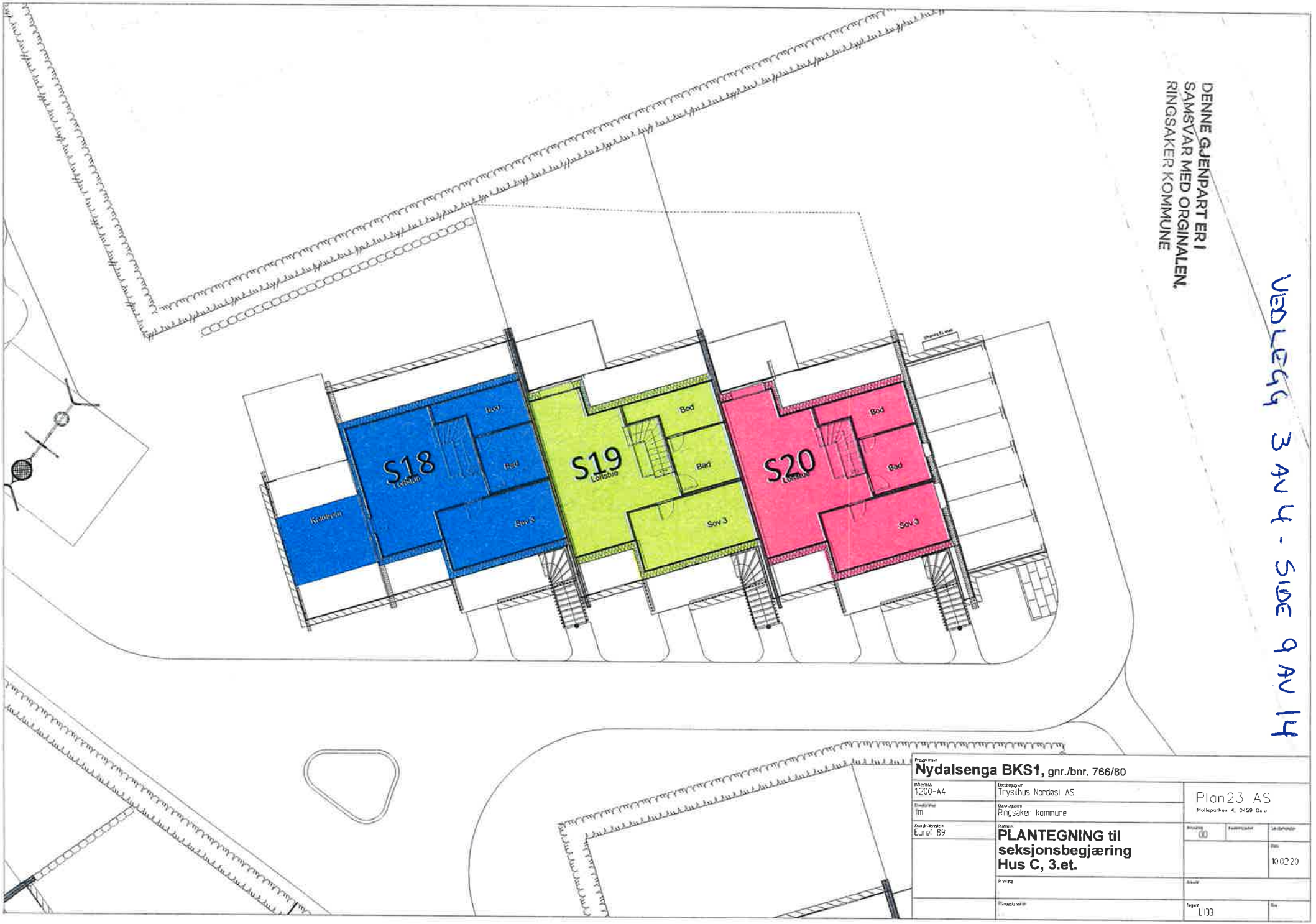
DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 8 AV 14



Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk: 1:200–A4	Utført av/dato: Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Møllepartken 4, 0459 Oslo
Enhet: mm	Oppdragsted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Euref 89	Plantype: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus C, 2.et.**	Revisjon: 00 — Dato: 10.02.20
	Plannr:	Arkivref:
	Målgruppeinndeling:	Tegnr: L132

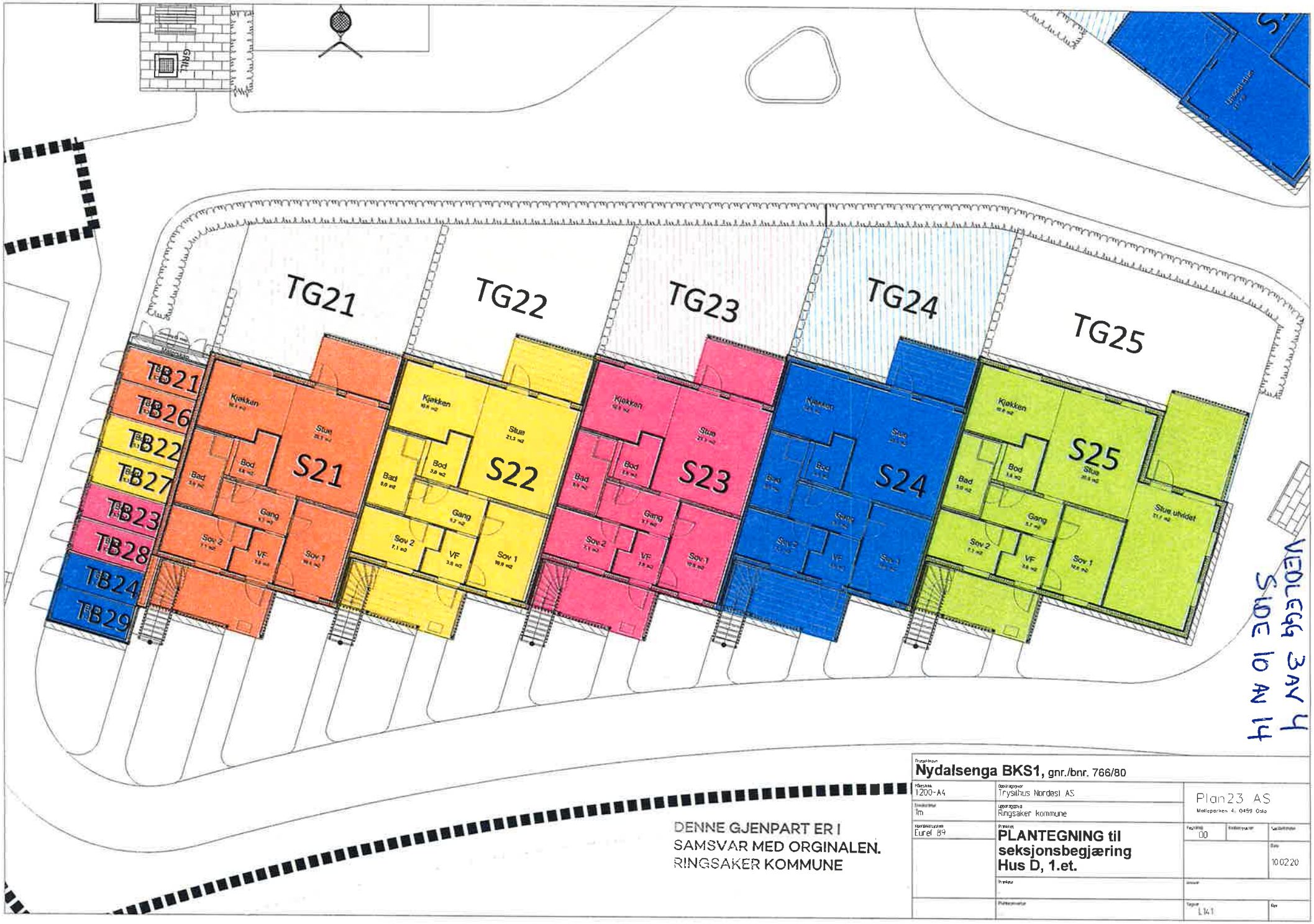


DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

VEDLEGG 3 AV 4 - SIDE 9 AV 14

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk 1:200-A4	Utført av/gjever Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Molleparken 4, 0459 Oslo
Enhet/dim fm	Oppdragsgiver Ringsaker kommune	
Koordinatsystem Euref 89	Plantegning **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus C, 3.et.**	Revisjon 00 / Dato 10.02.20
	Prosjekt	Arkivref
	Plantegningsnr	Tegnr L133 / Rev



VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 10 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk 1:200-A4	Oppdragsgiver Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Molleparken 4, 0459 Oslo
Enhetsnivå 1m	Utarbeidet av Ringsaker kommune	
Koordinatsystem Euref 89	Prosjekt **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus D, 1.et.**	Revisjon 00 / Kontrollert av / Godkjent av
		Dato 10.02.20
	Prosjektnr.	Ansvarlig
	Fil/dokumentnr.	Tegnet LL41 / Rev



VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 11 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk: 1200-A4
Enhet: Im
Koordinatsystem: Euref 89

Opprettet av: Trysilhus Nordøst AS
Oppdragssted: Ringsaker kommune

Plantittel:
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus D, 2.et.

Plan23 AS
Mellomparken 4, 0459 Oslo

Revisjon: 00
Dato: 100220

Plannr.: L142



VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 12 AV 14

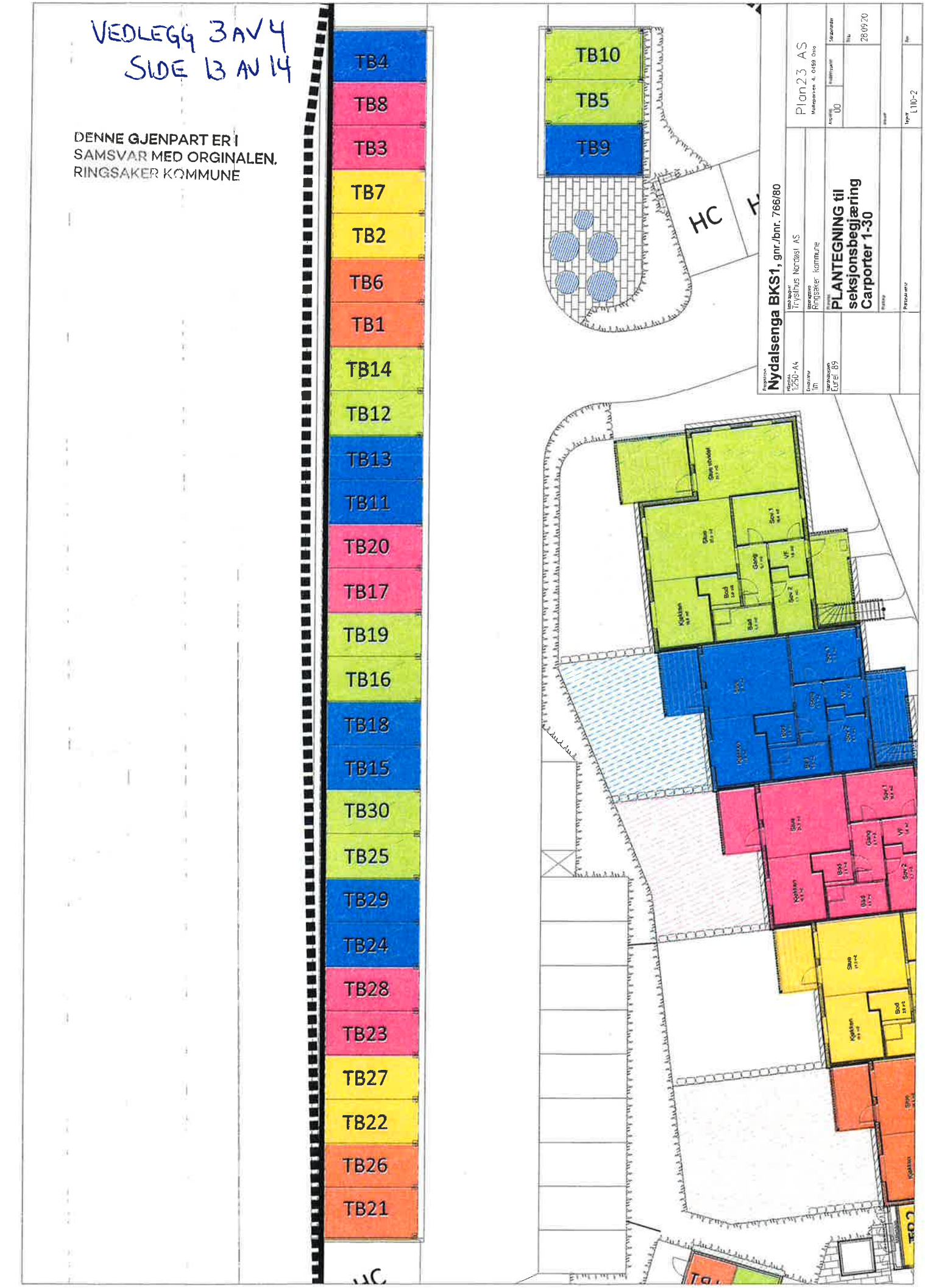
DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE

Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk: 1200-A4	Tiltakshaver: Trysilhus Nordøst AS	Plan23 AS Mailingveien 4, 0459 Oslo
Dimensjoner: Tm	Tiltakssted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Euref 89	Plantittel: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Hus D, 3.et.**	Revisjon: 00 / Kvalitetskontroll / Saksbehandler
		Dato: 10.02.20
	Prosjektnr.	Arkivnr.
	Plantegningsnummer	Tegnet: L143 / Rev.

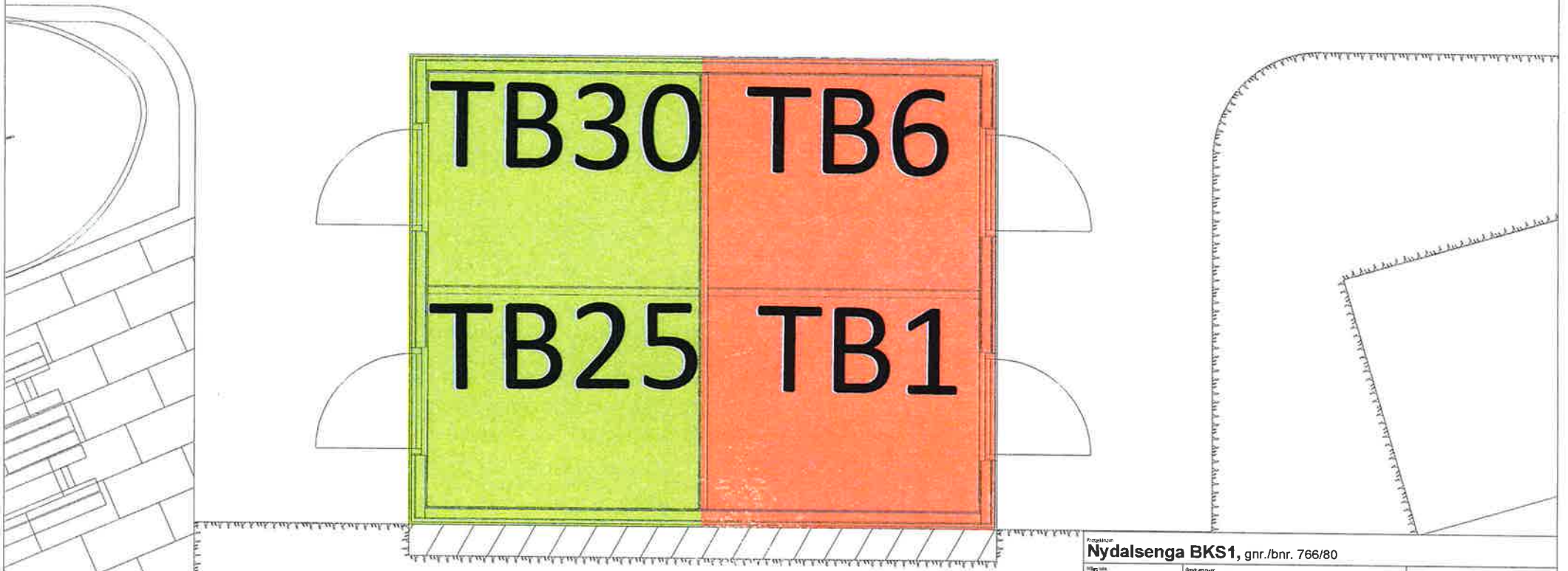
VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 13 AV 14

DENNE GJENPART ER I
SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE



VEDLEGG 3 AV 4
SIDE 14 AV 14

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE



Prosjektnavn
Nydalsenga BKS1, gnr./bnr. 766/80

Målestokk A4: 1:50	Oppdragsgiver: Trysilhus Nordast AS	Plan23 AS Møllepartveien 4, 0459 Oslo
Enhet/Datum: 1m	Oppdragssted: Ringsaker kommune	
Koordinatsystem: Euref 89	Plantegning: **PLANTEGNING til seksjonsbegjæring Frittliggende bod**	Revisjon: 00 / Revisjonsdato: / Saksgang:
		Dato: 10.02.20
	Plantegning:	Målestokk:
	Plantegningsnummer:	Tegning: L110-1 / Rev:

Vedlegg E1



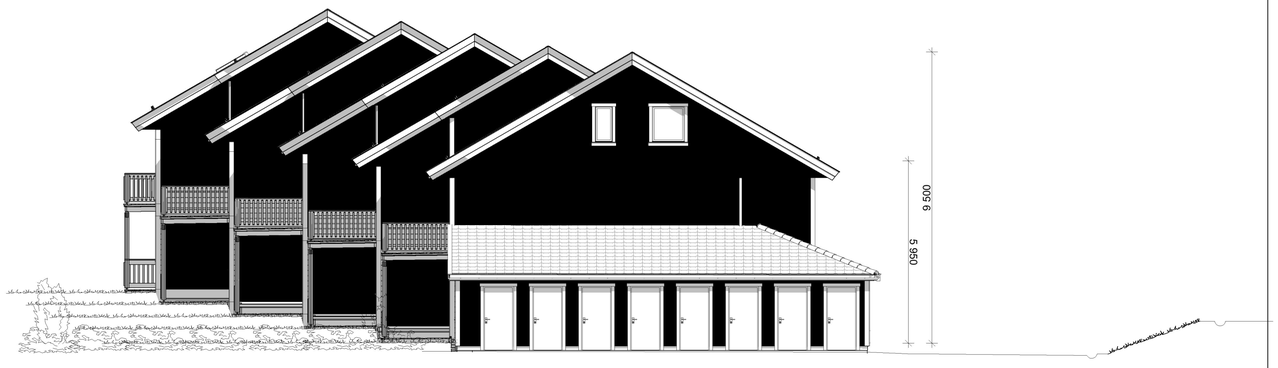
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Gjennomsnitt Terreng

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Prosjekt:	NYDALSENGA		
Byggeplass:		**Dato:**	18.08.2019
Kommune:	Ringsaker Kommune	**Målestokk:** 1:100	**Ark A1**
Tegning:	Fasader - Hus A	**Målestokk:** 1:200	**Ark A3**
Fase:	Ett - trinnsøknad	**Gnr./Bnr.:**	766 / 1
Trysilhus - skaper boglede		Sign.: M.H	Kontroll:
		Tegnet av: Morten Halvorsen	
Trysilhus Flerfamilie Modell		**Tegningsnr.:**	4193 - A00

Filnavn:i:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2019\PROSJEKTER 19\Nydalsenga\Hus A - Nydalsenga.pln
Hus A - Nydalsenga.pln

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.