VIKERVEGEN 127

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Plankart og - bestemmelser
Matrikkelrapport
Ferdigattest og tegninger
Formuesverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Vikervegen 127, 2320 FURNES

RINGSAKER kommune

gnr. 807, bnr. 28

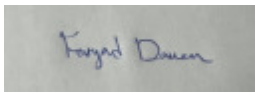
Sum areal alle bygg: BRA: 467 m² BRA-i: 467 m²

Befaringsdato: 16.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21642-1109 **Referansenummer:** RP7698

Autorisert foretak: Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Faryad Daven
Uavhengig Takstingeniør
post@daven-takst-og-eiendom.no
467 18 316

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på sprengsteinsfylling over berggrunn. Boligen har grunnmur av betong/thermomur. Det er støpt plate på mark i underetasje. Grunnmur mot terreng er av type Jackon. Etasjeskiller mellom underetasje og 1.etasje er av Leca lettbetongelementer(Leca plank). Etasjeskiller mellom 1. og 2.etasje er av massivtre. Gulv mot grunn er av støpt betong. Etasjeskillere er opplyst utført med akustisk himling og lydgulv. Veggene har trekonstruksjon med massivtre/CLT elementer i 1.etasje og 2.etasje. Grunnmur i underetasje er av betong. Fasade/kledning har liggende bordkledning hovedsakelig av Talgø furu.. Takkonstruksjoner av tre utført med massivtre/CLT elementer tekket utvendig med betongtakstein. Takkonstruksjonen har trekk av mansardtak med utstikk. Takrenner, nedløp og beslag i aluzink. Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er antatt/opplyst tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Snøfangere montert på tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er i hovedsak 2018. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås i hoveddel og malte balkongdører i tre. Balkongdørene har 3 lags isolerglass fra 2018. Det er malte ytterdører med glassfelt i hybel/sokkelleilighet.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i aluzink. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt/opplyst tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Snøfangere montert på tak.
Veggene har trekonstruksjon med massivtreelementer/CLT elementer i 1.etasje og 2.etasje. Grunnmur i underetasje er av betong. Fasade/kledning har liggende bordkledning hovedsakelig av Talgø furu.
Takkonstruksjoner av tre utført med massivtre/CLT elementer tekket utvendig med betongtakstein. Takkonstruksjonen har trekk av mansardtak med utstikk. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er i hovedsak 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås i hoveddel og malte balkongdører i tre. Balkongdørene har 3 lags isolerglass fra 2018. Det er malte ytterdører med glassfelt i hybel/sokkelleilighet.
Balkong i 2.etasje på ca.8 kvm er av trekonstruksjoner med spaltegulv av Møre royal terrassebord og trerekkverk. Terrasse i 1.etasje på ca.41 kvm er av trekonstruksjoner med spaltegulv av Møre royal terrassebord og trerekkverk. Overbygget platting av trekonstruksjoner på ca.5 kvm ved inngangsparti. Rekkverkshøyder er målt til over 1,0 m.
Boligen har utvendige trapper av metall med trerekkverk som er forbundet med byggverket. Trappen går fra bakkenivå til hybel i 2.etasje.
Det er i tillegg utvendige betongtrapper i hagen som ikke er forbundet byggverket.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av høytrykkslaminat, tregulv, malt microsement og belegg. Veggene har tre og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt betong og tre.
Etasjeskiller mellom underetasje og 1.etasje er av Leca lettbetongelementer(Leca plank). Etasjeskiller mellom 1. og 2.etasje er av massivtre. Gulv mot grunn er av støpt betong. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Etasjeskillere er opplyst utført med akustisk himling og lydgulv.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.
Boligen har isolert stålpipe og vedovner type Contura med klebersteinomramming plassert i 1. og 2.etasje. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Gulvet er av betong,har høytrykkslaminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt i vegg mot terreng da denne har plater på grunnmur. I forbindelse med hulltaking av bad er det foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å oppdage fukt/unormale verdier.
Boligen har tretrapp mellom etasjene.
Innvendig er boligen påkostet med massive tredører. Enkelte innvendige dører med glassfelt. Det er skyvedør inn til vaskerom. I hybler er det dører av typen kompositt dører (med spon og tre). Innvendige dører mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet er brann- og lydklassifiserte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser, mikrosement og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og Tarkodry vinymembran som tettesjikt.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er utbedret i 2025 med dokumentasjon. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har panel/tømmer og malte plater. Taket er malt.
Gulvet har microsement. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 32 mm.
Det er plastsluk og Tarkodry som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap med glatte fronter, heltre benkeplate og vask/kum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner er mot yttervegg.

Bad (hybel)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater/panel og tre. Taket har panel/tre/laminat.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 24 mm. Det er i tillegg oppbrett av belegg ved terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant med ett-greps blandebatteri og benkeplate av tre, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill i vegg bal dusjsone fra entre.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser, mikrosement og panel/tre. Taket har panel. I dusjsone er det brukt fliser i vegg.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist i hjelpesluk til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist i hoved sluk til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 27 mm. Dusjsone har terskel med lokalt fall. Det er oppkant av fliser på ca.85 mm rundt gulvet utenom dørterskel.
Det er 2 stk. plastsluk med Tarkodry vinymembran som tettesjikt.
Ene sluket er hjelpesluk eller til bruk for evt.badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med ett-greps servantbatterier, speil med belysning,veggmontert toalett, opplegg for badekar, 2 stk. dusjarmaturer i dusjsone og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er utbedret i 2025 med dokumentasjon. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad(sokkelleilighet)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 44 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak vegghengt toalett fra soverom.

Bad(hybel)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 45 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant med ett-greps servantbatteri, veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjsone fra soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hybel i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert oppvaskmaskin,platetopp,micro og stekeovn. Kjøkkenet er fra Drømmekjøkkenet, og er av typen Balingslöv
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i hybel i 2.etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, samt oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plater i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i sokkelleilighet i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmålere er plassert i teknisk rom i underetasje. Boligen har en hovedmåler med tre undermålere for hybler/sokkellilighet.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med kjøling og varme. Anlegget er av type Pegasos eAir W-CG. Aggregat er plassert i underetasje. Eier opplyser at filter på ventilasjonsanlegget er byttet jevnlig.
Ventilasjon i hybler er av Systemair SAVE VTR 500 R med SAVECair styring.
Det er 2 stk. plastsluk i underetasje i teknisk rom og ved varmtvannsberedere.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme og ved. Det brukes vannbåren gulvvarme via bergvarmepumpe og 2 stk. vedovn i boligen. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Boligen har 3 varmtvannstanker på ca. 200 liter som er plassert i underetasje samt en benkebereder i hybel i 2.etasje.
Boligen har sentral støvsuger plassert i underetasje.
Boligen har vannbåren gulvvarme via bergvarmepumpe type Villant. Varmepumpe og installasjoner er plassert i teknisk rom i underetasje.
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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i underetasje. Hybler/sokkelleilighet har egne sikringsskap. Boligen har hovedsakelig skjult sprednett.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er brannslukkingsapparater og røykvarslere i boligen.
Røykvarslere er koblet til sentral enhet for digital varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling over berggrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Boligen har grunnmur av betong/thermomur. Det er støpt plate på mark i underetasje og garasje. Grunnmur mot terreng er av type Jackon. Boligen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling over berggrunn.
Forstøtningsmurer er av betong.
Svakt skrående terreng langs boligen med tilnærmet flatt terreng på over- og underside av boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt.
Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra observasjoner.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	17 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

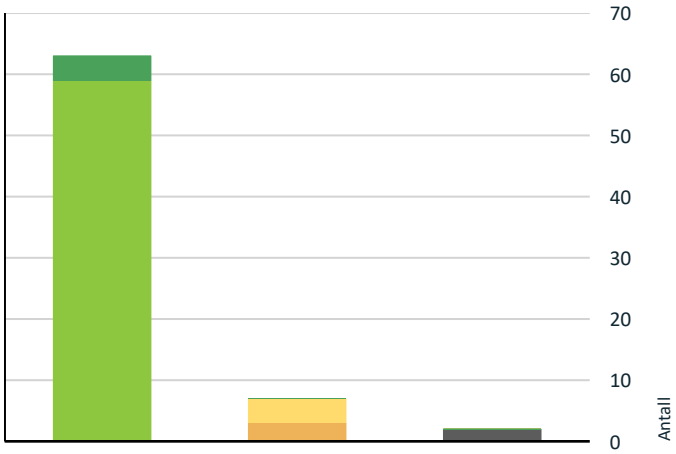
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist byggmeldte tegninger på befaring. Det er bygd kjøkken i hybel i underetasje og kjøkken i hybel i 2.etasje som ikke var på byggmeldte tegninger. Det er 2 soverom i hybel i 2.etasje som på byggmeldte tegninger er ett soverom. Hybel i 2.etasje er adskilt fra hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad(hybel) > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligen består av en hoveddel over tre plan, to hybler og en sokkelleilighet. Sokkelleilighet er registrert som sekundærbolig. Hoveddel er brukt av eiere, mens to hybler og sokkelleilighet har vært utleid ved befaring.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard med bla. massivtre i vegg - og takkonstruksjoner, delvis innvendige materialer av noe høyere kvalitet og tekniske installasjoner av noe høyere kvalitet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

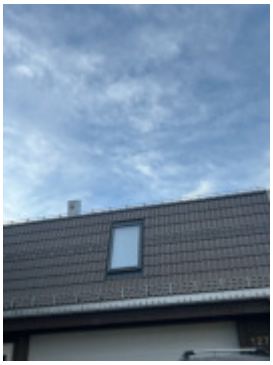
Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

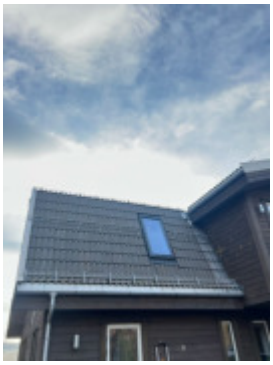
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i aluzink. Fall på renner er ikke kontrollert. Nedløp med utkast til drenering via rør i grunnen. Rørsystem under grunnen er ukjent, men det er antatt/opplyst tilknyttet grunnledninger som er ført videre til kum. Snøfangere montert på tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon med massivtreelementer/CLT elementer i 1.etasje og 2.etasje. Grunnmur i underetasje er av betong. Fasade/kledning har liggende bordkledning hovedsakelig av Talgø furu.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner av tre utført med massivtre/CLT elementer tekket utvendig med betongtakstein. Takkonstruksjonen har trekk av mansardtak med utstikk. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er i hovedsak 2018.

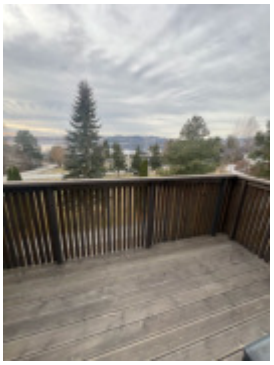
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås i hoveddel og malte balkongdører i tre. Balkongdørene har 3 lags isolerglass fra 2018. Det er malte ytterdører med glassfelt i hybel/sokkelleilighet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2.etasje på ca.8 kvm er av trekonstruksjoner med spaltegulv av Møre royal terrassebord og trerekkverk. Terrasse i 1.etasje på ca.41 kvm er av trekonstruksjoner med spaltegulv av Møre royal terrassebord og trerekkverk. Overbygget platting av trekonstruksjoner på ca.5 kvm ved inngangsparti. Rekkverkshøyder er målt til over 1,0 m.

Terrasse i 1.etasje



Balkong i 2.etasje

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper av metall med trerekkverk som er forbundet med byggverket. Trappen går fra bakkenivå til hybel i 2.etasje.
Det er i tillegg utvendige betongtrapper i hagen som ikke er forbundet byggverket.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av høytrykkslaminat, tregulv, malt microsement og belegg. Veggene har tre og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt betong og tre.

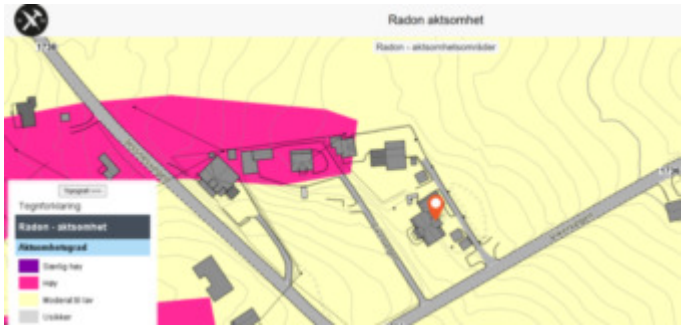
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom underetasje og 1.etasje er av Leca lettbetongelementer(Leca plank). Etasjeskiller mellom 1. og 2.etasje er av massivtre. Gulv mot grunn er av støpt betong. Det er målt høydeforskjeller på under 15 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Etasjeskillere er opplyst utført med akustisk himling og lydgulv.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

Tilstandsrapport



Aktsomhetsgrad for radon

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovner type Contura med klebersteinomramming plassert i 1. og 2.etasje. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vedovn i 2.etasje

Vedovn i 1.etasje

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong,har høytrykkslaminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt i vegg mot terreng da denne har plater på grunnmur. I forbindelse med hulltaking av bad er det foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å oppdage fukt/unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

I forbindelse med hulltaking av bad er det foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å oppdage fukt/unormale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

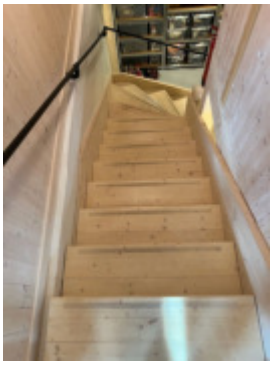
Boligen har tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avviket gjelder trapp ned til underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøper bør være klar over tilstanden.



Trapp ned til underetasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er boligen påkostet med massive tredører. Enkelte innvendige dører med glassfelt. Det er skyvedør inn til vaskerom. I hybler er det dører av typen kompositt dører (med spon og tre). Innvendige dører mellom hoveddel og hybel/sokkelleilighet er brann- og lydklassifiserte dører.

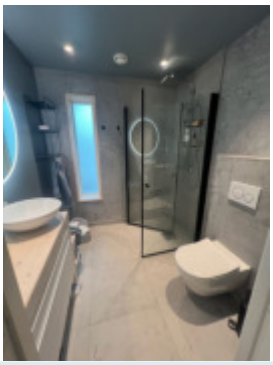
VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, mikrosement og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er foretatt fuktsøking i vindu uten å oppdage unormale verdier/forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan generelt bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 40 mm.

Høyde ved topp slukrist

Høyde ved terskel

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Tarkodry vinymembran som tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

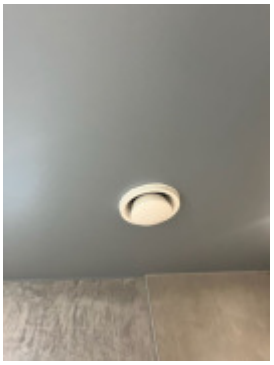
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.



Tilstandsrapport

Spalte for tilluft

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er utbedret i 2025 med dokumentasjon. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er foretatt fuktsøking i vindu/dør uten å oppdage unormale verdier/forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

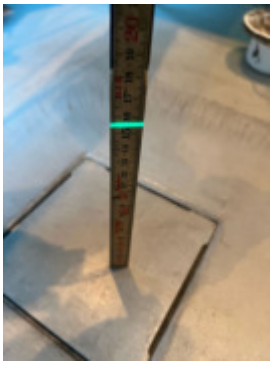
Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan generelt bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har microsement. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 32 mm.



Høyde ved topp slukrist

Høyde ved dør

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Tarkodry som tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

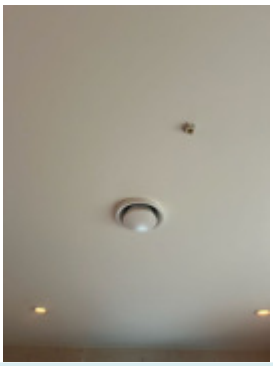
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap med glatte fronter, heltre benkeplate og vask/kum av stål med ett-greps blandebatteri.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle soner er mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

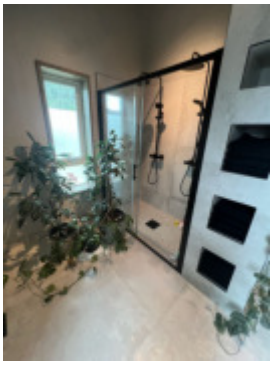
Aktuelle soner mot yttervegg. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator i utsatte soner uten å oppdage unormale verdier.

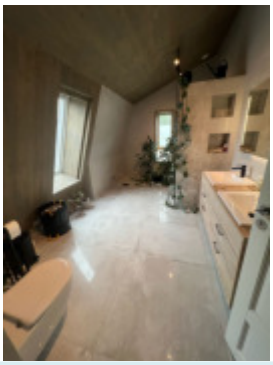
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, mikrosement og panel/tre. Taket har panel. I dusjsone er det brukt fliser i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er foretatt fuktsøking i vindu uten å oppdage unormale verdier/forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer og eventuelle dører i våtsonen kan generelt bli utsatt for direkte vannsprut og må beskyttes med et forheng e.l., i tillegg til at overflaten må være fuktbestandig.
Overvåk tilstanden.

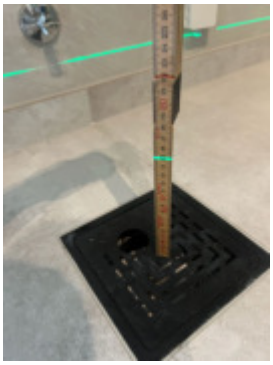
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist i hjelpesluk til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist i hoved sluk til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 27 mm. Dusjsone har terskel med lokalt fall. Det er oppkant av fliser på ca.85 mm rundt gulvet utenom dørterskel.

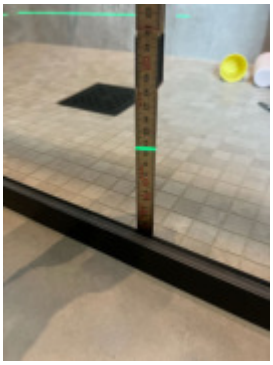
Tilstandsrapport



Høyde ved topp slukrist i hjelpesluk

Høyde ved topp slukris i dusjsone

Høyde ved terskel



Høyde ved sokkel i dusjsone

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk med Tarkodry vinymembran som tettesjikt. Ene sluket er hjelpesluk eller til bruk for evt.badekar.

Hjelpesluk

Sluk i dusjsone

2.ETASJE > BAD

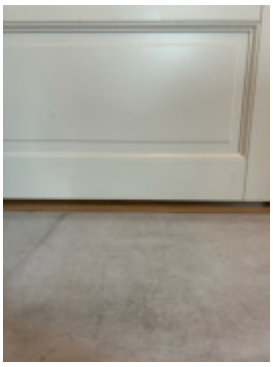
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med ett-greps servantbatterier, speil med belysning,veggmontert toalett, opplegg for badekar, 2 stk. dusjarmaturer i dusjsone og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.



Spalte for tilluft

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er utbedret i 2025 med dokumentasjon. Det er foretatt fuktsøking med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

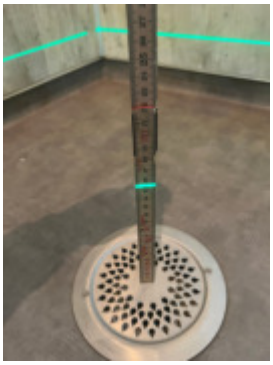
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater/panel og tre. Taket har panel/tre/laminat.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 24 mm. Det er i tillegg oppbrett av belegg ved terskel.



Høyde ved topp slukrist

Høyde ved terskel

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri og benkeplate av tre, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

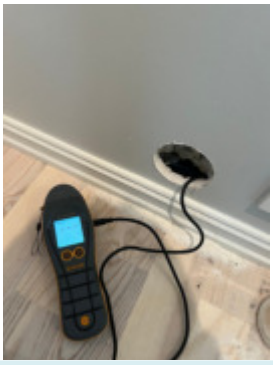
Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill i vegg bal dusjsone fra entre.

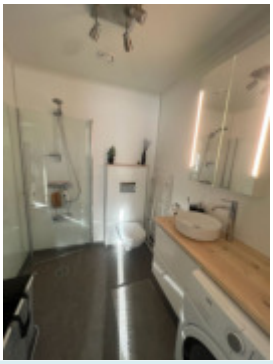
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

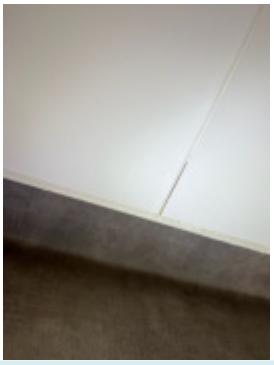
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater buler utover enkelte steder samt at det stedvis er avvik i fuge. Baderomsplater/panel bør ikke gå forbi bunnlist med fuge i mellom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 45 mm.

Høyde ved terskel

Høyde ved topp slukrist

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant med ett-greps servantbatteri, veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 1 **Ventilasjon**

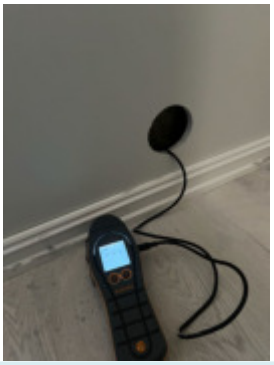
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Spalte for tilluft

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

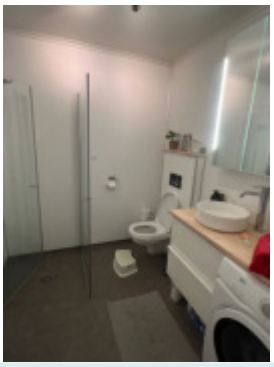
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjsone fra soverom.



UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

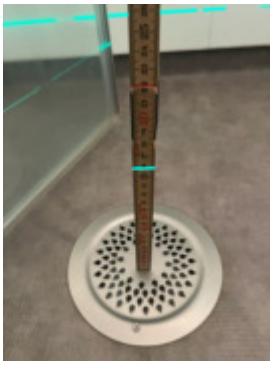
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 44 mm.

Tilstandsrapport



Høyde ved topp slukrist

Høyde ved terskel

UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

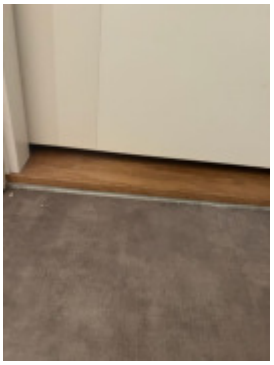
TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

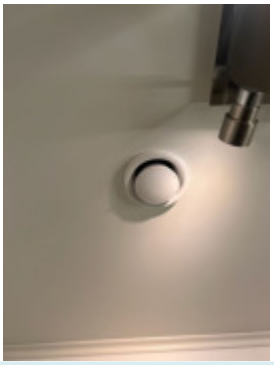
UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.



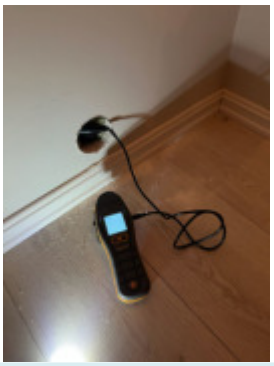
Spalte for tilluft



UNDERETASJE > BAD(SOKKELLEILIGHET)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak vegghengt toalett fra soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert oppvaskmaskin,platetopp,micro og stekeovn. Kjøkkenet er fra Drømmekjøkkenet, og er av typen Balingslöv

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2.ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybel i 2.etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, samt oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plater i benkerygg. Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

2.ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN(HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybel i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

UNDERETASJE > KJØKKEN(HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i sokkelleilighet i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap samt integrert platetopp og stekeovn.

UNDERETASJE > KJØKKEN(SOKKELLEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

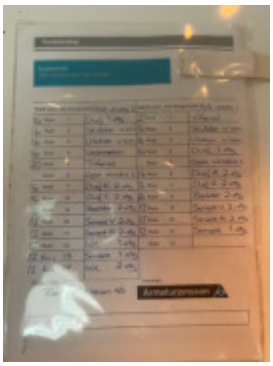
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

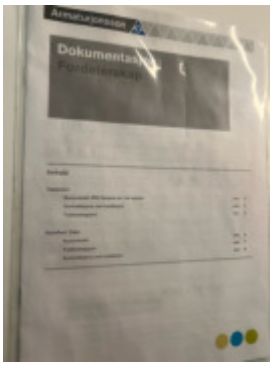
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmålere er plassert i teknisk rom i underetasje. Boligen har en hovedmåler med tre undermålere for hybler/sokkellilighet.

Rørskap i 1.etasje



Kursmerking i 1.etasje



Rørskap i hybel i underetasje

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med kjøling og varme. Anlegget er av type Pegasos eAir W-CG. Aggregat er plassert i underetasje. Eier opplyser at filter på ventilasjonsanlegget er byttet jevnlig. Ventilasjon i hybler er av Systemair SAVE VTR 500 R med SAVECair styring.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er 2 stk. plastsluk i underetasje i teknisk rom og ved varmtvannsberedere.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og ved. Det brukes vannbåren gulvvarme via bergvarmepumpe og 2 stk. vedovn i boligen. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 1 Varmtvannstank

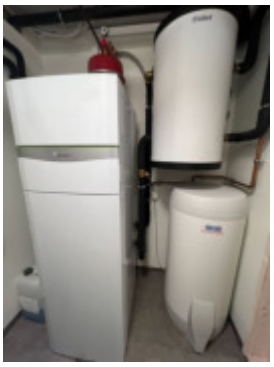
Boligen har 3 varmtvannstanker på ca. 200 liter som er plassert i underetasje samt en benkebereder i hybel i 2.etasje.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentral støvsuger plassert i underetasje.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme via bergvarmepumpe type Villant. Varmepumpe og installasjoner er plassert i teknisk rom i underetasje.



TG 1 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.

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

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i underetasje. Hybler/sokkelleilighet har egne sikringsskap. Boligen har hovedsakelig skjult sprednett.

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

Tilstandsrapport

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.
   2019 Installasjon i nybygg
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

   Det er fremvis samsvarserklæring fra 2018 for arbeid utført av GK Elektro.
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

Sikringsskap i hybel i underetasje

Hoved sikringsskap

Sikringsskap i sokkelleilighet i underetasje

Sikringsskap i hybel i 2.etasje

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

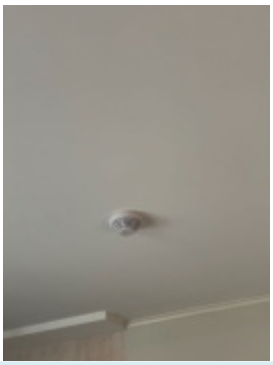
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Det er brannslukkingsapparater og røykvarslere i boligen. Røykvarslere er koblet til sentral enhet for digital varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling over berggrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong/thermomur. Det er støpt plate på mark i underetasje og garasje. Grunnmur mot terreng er av type Jackon.
Boligen er opplyst fundamentert på sprengsteinsfylling over berggrunn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Sprekkene synes til å være overfladisk, og ha estetisk betydning. Det er opplyst at disse er etter en mindre skade i byggeperioden. Eier opplyser at tilstanden ikke har forandret seg over tid.
Det er fremvist dokumentasjon om utbedring av skaden under byggeperiode med dokumentert løsning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, og gjennomfør evt. ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrående terreng langs boligen med tilnærmet flatt terreng på over- og underside av boligen. Fall på terreng er kontrollert visuelt. Det bør alltid sørges for at det er tilstrekkelig fall fra konstruksjonen. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt ut ifra observasjoner.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		18 400 000
300000	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**17 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**17 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

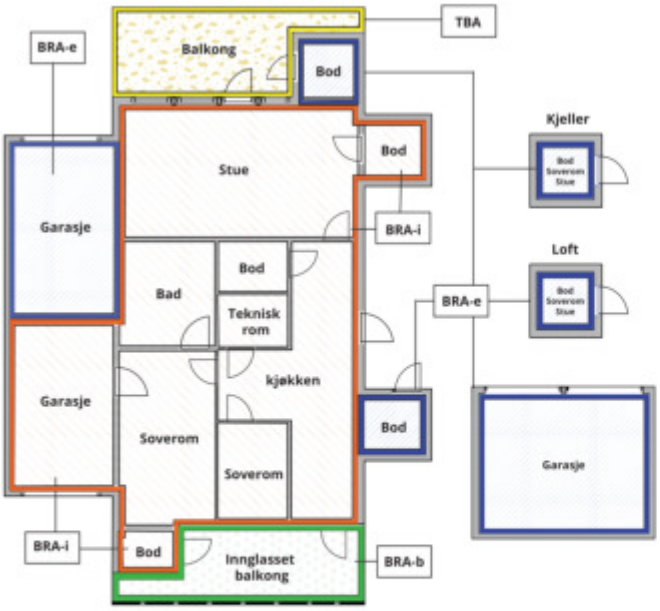
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	176			176	46
2.etasje	176			176	8
Underetasje	115			115	
SUM	**467**				**54**
SUM BRA	**467**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Stue, TV-stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Hall m/trapp, Bod, Garasje		
2.etasje	Gang m/trapp, 2 stuer, Bad, Bad (hybel), 6 soverom, Kontor, Kjøkken (hybel)		
Underetasje	Teknisk rom, Bad(hybel), 2 stuer, 3 soverom, Bad(sokkelleilighet), Trapperom/sportsbod, Kjøkken(hybel), Kjøkken(sokkelleilighet)		

Kommentar

Åpent areal er areal av balkong i 2.etasje samt terrasse og platting ved inngangsparti i 1.etasje.
Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen der hybel i 2.etasje er sett på som egen boenhet med egen inngang og er en del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Areal av hybel er dermed tatt med som BRA-i i denne rapporten. Begrepet hybel er brukt for boenheten i 2.etasje for enkelhets skyld selv om denne er sett på som selvstendig boenhet i arealmåling.
Informativ: Areal av sokkelleilighet i underetasje er på ca.56 kvm. Areal av hybel i underetasje er på ca.35 kvm. Areal av hybel i 2.etasje er på ca.50 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist byggmeldte tegninger på befaring. Det er bygd kjøkken i hybel i underetasje og kjøkken i hybel i 2.etasje som ikke var på byggmeldte tegninger. Det er 2 soverom i hybel i 2.etasje som på byggmeldte tegninger er ett soverom. Hybel i 2.etasje er adskilt fra hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bruk av hybel som egen boenhet i 2.etasje er ikke byggemeldt på befaringsdagen da det ikke var slikt på byggmeldte tegninger. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen der hybel i 2.etasje er sett på som egen boenhet med egen inngang og er en del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Areal av hybel er dermed tatt med som BRA-i i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	409	58

Kommentar	
Enebolig	Teknisk rom i underetasje, bod i 1.etasje og garasje i 1.etasje er sekundærrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2025	Faryad Daven	Takstingeniør
	Kaleb John Edward Ström	Kunde
16.3.2025	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	807	28		0	1500.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikervegen 127

Hjemmelshaver
Ström Ane Maria Märtha Louise, Ström Kaleb John Edward

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligfelt på Jessnes. Gode turmuligheter med nærhet til skog. Det er ca.6 km til Hamar og ca.10 km til Brumunddal fra eiendommen. I Hamar sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, strand, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Hamar og Brumunddal. Skoler som Hamar Montessoriskole, Kirkenær skole og Stavsberg skole ligger noen kilometer unna eiendommen. I Hamar er det flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler, samt høgskole. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse etter JESSNES OMRÅDEPLAN og kommuneplanens arealdel.
Aktuelle planer:
JESSNES OMRÅDEPLAN(områderegulering) med planid 2019030933. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 19.10.2022.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026 med planid 2022016. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 21.12.2022.
Kommuneplanens arealdel 2024-2040 med planid 2023004. Status: Planforslag.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i aktuelle planer for å få oversikt over aktuelle hensynssoner. Deler av eiendommen ved vegen er i hensynssone H220 (STØYSONE) etter JESSNES OMRÅDEPLAN.

Om tomten

Selveier tomt på ca.1500 kvm. Tomta er svakt skrående, og er opparbeidet med bla. plen og noe beplanting. Gruset innkjørsel. Gode lys- og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Grunndata fra grunnboksutskrift:

2011/935151-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
11.11.2011	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3411 GNR:807 BNR:5
2018/503377-1/200	SAMMENSLÅING
05.03.2018 13:10	DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:0412 GNR:807 BNR:32
ELEKTRONISK	INNSENDT

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 001 000	2017	Kjøpesum gjelder kjøp av tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	
3	01.04.2025	
4	02.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hamar (WM)

Oppdragsnr.
320250041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Maria Märtha L Ström	Kaleb John Edward Ström

Gateadresse
Vikervegen 127

Poststed	Postnr
Furnes	2320

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	5
Antall måneder	9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Produktfeil på microsement i våt sone på bad. Utbedret og overflater i våtromsoner utskiftet med flis år 2025.

Document reference: 320250041

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flisarbeid i våtrom på 1 og 2 etg i hovedbolig 2025.
Arbeid utført av	Artwest Savuica F

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utvendig støtte mur ved garasje bærer preg av skade fra påkjørsel fra anleggsmaskin ved utførelse og montering. Støttemurtelement er utbedret konstruksjontelt, kun estetisk riss i mur gjenstår. Det finnes noen mindreoverflate riss i microsement gulv 1 etg. Utbedret ved salg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ny installation 2019 av utstyr og anlegg 2019
Arbeid utført av	GK-elektro AS

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign..pdf | 1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_IM.pdf | Sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Risikovurdering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El anlegg nytt 2019

Document reference: 320250041

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert 32A lader ved utvendig oppstillingsplass. Videre avsatt egen kurs 32A i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: fase og tak er utført som faglært selvbygger samt med hjelp av innledet mannskap.

Arbeid utført av: Faglært selvbygger

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendom er registrert med 1 hovedbolig med sekundærleilighet. I tillegg er det mulighet for utleie av 2 stk hybler.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendom er registrert som enebolig med sekundærleilighet. Det er videre tilrettelagt for 2 hybler som er del av hovedbolig over garasje og på sokkelplan.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger veirett for adkomst til eiendom, samt tinglyst rett til vann og spillvannsgrøft over nabotomt til kommunal nett.

Document reference: 320250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 320250041

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Maria Ström	cd6a961f95442783db1c6a52a924d2c2c5505374	03.04.2025 20:35:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaleb Ström	12ff48cfc784d82e5a4cd95ca0256bf9a9795d60	03.04.2025 20:33:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

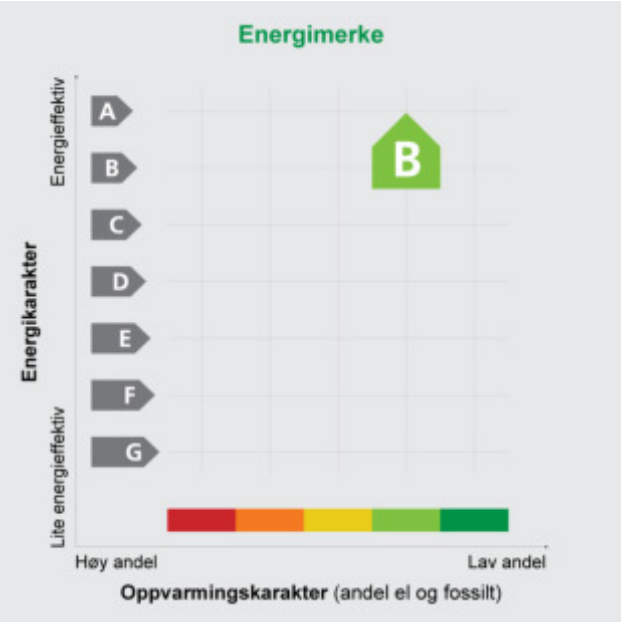
Document reference: 320250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vikervegen 127
Postnr	2320
Sted	FURNES
Leilighetsnr.	
Gnr.	807
Bnr.	28
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300676428
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1317871
Dato	28.09.2021



Innmeldt av	Kaleb Ström

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 28 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel	
Byggeår:	2020	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	481	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

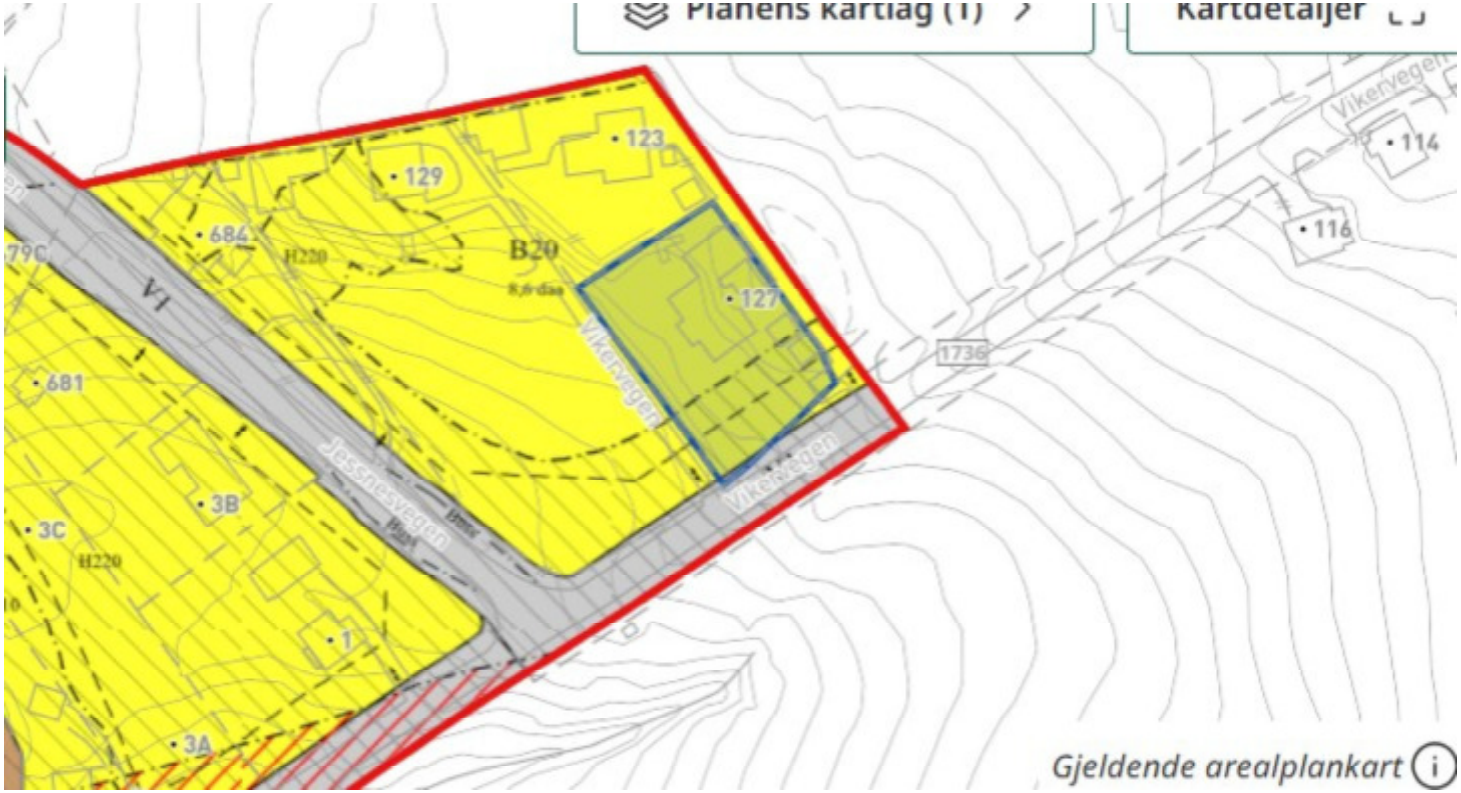
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

PLANKART OG - BESTEMMELSER

1736
Vikervegen
1736
Vikervegen
1736
59


Planens kartlag (1)
Kartdetaljer
123
129
684
H220
B20
127
Vikervegen
1736
114
116
681
3B
3C
H220
1
3A
Gjeldende arealplankart

Reguleringsplan for Jessnes

Reguleringsbestemmelser *med retningslinjer* Områderegulering
PlanID: 2019030**933**

Datert dato: 17.9.2021 Sist revidert 6.6.2023

Vedtatt av kommunestyret 19. oktober 2022 Sak KST 63/22 ArkivsakID: 18/7096
933-1 Endring forenklet prosess, 21.6.2023 **Sak 41/23** **ArkivsakID: 23/14448**

Innholdsfortegnelse

1 Planens formål ... 3

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet ... 3
2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 1, 4 og 7) ... 3
2.2 Verneverdier, kulturmiljø og naturmangfold (§12-7 nr 6) ... 5
2.3 Byggegrenser (§12-7 nr 2) ... 6
2.4 Miljøkvaliteter (§12-7 nr 3) ... 7
2.5 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr 12) ... 7

3 Krav om detaljregulering (§12-7 nr 11) ... 8
3.1 Funksjonelle plankrav – plankrav for bestemte typer tiltak ... 8

4 Bestemmelser til arealformål ... 9
4.1 Bebyggelse og anlegg ... 9
4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg ... 9
4.1.2 Boligbebyggelse - B1-B20 (eldre boligområder nordøst for jernbanen) ... 10
4.1.3 Boligbebyggelse B21-29 (Borghild Rudsveg / Lille Jessnes) ... 10
4.1.4 Boligbebyggelse B30-32 ... 11
4.1.5 Boligbebyggelse - Lavblokk BB ... 11
4.1.6 Fritidsbebyggelse – FB 1 ... 11
4.1.7 Kombinerte områder - bolig- og fritidsbebyggelse B/FB1- B/FB11 ... 12
4.1.8 Uteoppholdsareal – lekeplass UL ... 12
4.1.9 Vann og avløpsanlegg (VA) ... 12
4.1.10 Energianlegg (AE) ... 12
4.1.11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (AS) ... 13
4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur ... 13
4.2.1 Kjøreveg V ... 13
4.2.2 Gang- og sykkelveg (GS) ... 14
4.2.3 Jernbane (J) ... 14

4.2.4 Parkering P 14
4.2.5 J/P Kombinerte samferdselsformål - Parkeringsformål innenfor jernbaneområde 14
4.2.6 Kombinert samferdselsformål – Veg kombinert med prioritering av gang- og sykkeltrafikk 15
4.3 Grønnstruktur 15
4.3.1 Blågrønnstruktur (GBG) 15
4.3.2 Grønnstruktur – friområde 15
4.4 Landbruks-, natur og friluftsformål 16
4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 16
4.5.1 Småbåthavn (SH) 16
4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710) 17
4.5.3 Badeområde (BV) 17

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11.8) 17
5.1 Sikrings-, støy og faresoner 17
5.2 Infrastruktursoner 18
5.3 Særlige angitte hensyn 18
Sone H530 - Særlig hensyn til friluftsliv. 18
Sone H570 - Særlige hensyn til kulturmiljø 18
Sone H560 - Særlige hensyn til naturmiljø 20

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder 20
6.1 Bestemmelsesområde med særlige krav om overvannshensyn #1 20
6.2 Bestemmelsesområde - framtidige kryssingspunkter over jernbanetrasé – #2 21
6.3 Bestemmelsesområde – toalettanlegg for friluftsområde #3 21
6.4 Kulturminner – krav om varsling ved tiltak #4 21
6.5 Bestemmelsesområde – byggeforbud i strandsonen #5 22

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring 22
7.1 Før opprettelse av eiendom 22
7.2 Før rammetillatelse 22
7.3 Før ferdigattest 23

Opplysninger og definisjoner 23

1 Planens formål

Presisering av at allmennhetens friluftsinteresser og statlig sikrede friluftsområder skal være premiss for arealbruk på Jessnes og spesielt i områdene langs Jessnesstranda.

Økt fokus på at det i strandsonen skal være åpenhet i området og utsikt fra strandvegen Jessnesstranda og ut mot Mjøsa. Siktlinjer skal ivaretas på strandeiendommene.

Redusere og på sikt oppheve Dovrebanen barrierevirkning i tettstedet. På kort sikt (mens Dovrebanen går i eksisterende trasé) er det behov for å etablere supplerende gs-undergang som er regulert i gjeldende plan, men ikke bygd. På lengre sikt (når banen flyttes) er det et mål å gjenopprette/reetablere tverrforbindelser med minst samme tetthet som før stenging av planoverganger begynte. I først omgang skal aktuelle traséer for framtidige tverrforbindelser mellom strandvegen Jessnesstranda skjermes mot nedbygging slik at disse i framtida kan etableres som snarveger ned til det statlig sikrede friluftsområdet langs Jessnesstranda og skjerme friluftsområdet mot biltrafikk ved å lede biltrafikk opp til Jessnesvegen på flere punkter.

Økt fokus på områdekarakter og Jessnes' særpreg og «landsbypreg» som premiss for framtidig bebyggelsesstruktur. Dette gjelder bebyggelse på begge sider av Dovrebanen. Grunnleggende krav om tilpasning til eksisterende forhold videreføres, videreutvikles og presiseres.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 1, 4 og 7)

a) **Kravene til universell utforming** i byggteknisk forskrift (TEK17) skal legges til grunn også for offentlig tilgjengelige utearealer og friluftsområder. Der det er nødvendig for å begrense inngrep eller skåne/bevare naturlig terreng og verdifull vegetasjon, kan det i naturpregede områder tillates tilrettelegging for ferdsel i form av enkle (smale og/eller bratte) stier på naturlig terreng eller at det bygges turveger/turstier som er smalere og/eller har brattere stigningsforhold enn kravene til universell utforming.

b) **Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon** og lignende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

c) **Vann og avløp.** Byggearbeider på bygninger som krever tilknytning til vann og avløp, skal ikke igangsetters før offentlig vann og avløp er etablert.

d) **Eksisterende vegetasjon** skal bevares. Se kap 2.2.

e) **Terrengforming.** Utforming av terreng skal ta hensyn til områdekarakteren. I forbindelse med nybygg tillates kun mindre terrengtilpasninger. Terrasser skal være lave, maksimum 1m over omkringliggende terreng.

   Retningslinje: Terrasser bør anlegges med god kontakt med terrenget.

f) **Flom og overvann**. Flomfare fra innsjø og vassdrag er vist med faresone flom. Se egne bestemmelser. Et utvalg flomveier for overvann er vist med sikringssone. Se egne bestemmelser.

Alle eiendommer skal ha lokal overvannshåndtering med fordrøying og infiltrering på egen eiendom. Avrenning skal ikke øke som følge av utbygging. Alle eiendommer skal ivareta avrenningslinjer/flomveier over egen grunn. Maksimalt 50% av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA) kan opparbeides med harde, vannugjennomtrengelige overflater.

Ordinære/årlige nedbørshendelser skal infiltreres på egen grunn. For eiendommen ovenfor jernbanen skal alle eiendommer kunne fordrøye inntil 20 års nedbørshendelser. Nedbørshendelser ut over dette skal sikres trygg avrenning til Mjøsa. For eiendommer nedenfor jernbanen kan kommunen tillate at nedbørsflommer ledes til Mjøsa uten krav om fordrøying forutsatt at det fins trygge avrenningslinjer uten fare for skade på annen privat eller offentlig eiendom. Kommunen kan kreve dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet i avrenningslinjer for overvann nedstrøms tiltaket.

Flomfaresone for Mjøsa er i plankartet vist med yttergrense ved 127,3moh og angir beregnet flomvannstand for 200-årsflom i Mjøsa med 127.m.o.h + en sikringssone på 0,3m (2022). For tiltak nedenfor jernbanen skal det i tillegg vurderes om det er behov for 0,5m fribord for bølgeslag. De til enhver tid sist oppdaterte beregninger for flomvannstand i Mjøsa skal legges til grunn ved tillatelse til tiltak.

For vassdragsflom og overvannsflom vises til sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17).

Retningslinje: Ny bebyggelse bør plasseres slik at lukkede bekker/bekkedrag kan åpnes senere.

g) **Lekeplass- og uteoppholdsareal for boliger.** Alle boenheter, både fritidsboliger og helårsboliger skal ha uteoppholdsplass på egen eiendom. Alle boenheter skal ha tilgang til et eget eller felles areal for nærlekeplass og uteopphold på minst 150m2 innenfor 50m gangavstand fra boligen. Leke- og uteoppholdsareal på egen tomt skal ligge på sør-/vest-siden av boligen eller har beliggenhet og størrelse som gir tilsvarende gode lysforhold. For eiendommer der gangavstanden til eksisterende kvartals-, strøkslekeplass eller annet større friområde overskrider 150m skal det stilles utvidet arealkrav til leke- og uteoppholdsareal.

Retningslinje: Ved deling av boligeiendommer bør både ny tomt og avgivertomt ha netto tomtestørrelser på minst 700-800m2.Ved deling bør det legges vekt på at både ny(e) tomt(er) og avgivertomt får gode, sammenhengende uteoppholdsarealer mot sør og/eller vest. Dersom ny tomt eller avgivertomt er omgitt av offentlig veg på mer enn én side, skal kravet til tomtestørrelse økes.

Retningslinje: Ved utvidet arealkrav til leke- og uteoppholdsareal bør arealet være minst 350m2. Slikt leke- og uteoppholdsareal bør etableres som felles lekeplass for å bygge opp lekeplassdekning i tettstedet. Manglende dekning med leke- og uteoppholdsareal vil være til hinder for fradeling.

h) **Parkering**. For fritidsbebyggelse skal det kreves parkeringsplasser som for bolig. Kommunens generelle parkeringsbestemmelser legges for øvrig til grunn.

For fritidsbebyggelse med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, kan parkeringskravet begrenses til maks. 1 bilplass per boenhet uavhengig av boenhetens størrelse.

2.2 Verneverdier, kulturmiljø og naturmangfold (§12-7 nr 6)

a) **«Landsbypreg».** Småskala, variert og tett bebyggelse nær vegen langs strandvegen Jessnesstranda skal bevares og opprettholdes som et særpreg for tettbebyggelsen på Jessnes. Dette «landsbypreget» skal vektlegges ved plassering og utforming av ny bebyggelse på eiendommer inntil vegen. Eldre bebyggelse fra tiden før 1968, inkludert uthus søkes bevart. Når byggeprosjekter omfatter bevaring/tilbakeføring av eldre bygningers eksteriør, så kan nødvendige hensyn til bevaring prioriteres foran andre hensyn i reguleringsplanen.

Nye tiltak og endringer skal tilpasses opprinnelig kulturmiljø. Nytt og gammelt kan kjedes sammen. Det tillates bolighus med tilsvarende form/volum som de opprinnelige plassert i byggelinje og med hovedinngang direkte inn fra vegen. Uthus plasseres etter opprinnelig mønster. Nye hus kan ha dagens formspråk og detaljering.

Nye gjerder, gjerdefundamenter og forstøtningsmurer o.l. langs strandvegen Jessnesstranda skal tilpasses stedets byggeskikk. Gjerdelinje skal legges inntil formålsgrense for vegareal eller i fasadelinje for bebyggelse.

Langs Jessnesvegen (fylkesveg) skal også preget med variert småskala bebyggelse opprettholdes for småhusområdene. Områdene på og rundt Jessnes stasjon og tidligere Jessnes mølle (755/36 m fl) kan ved detaljregulering avklares for tyngre bebyggelse og større skala på grunn av områdenes bygningsmessige historikk. Se plankrav i kapittel 3.

Ny bolig- og fritidsbebyggelse i områder med småhusbebyggelse skal tilpasses skala og volumer i eksisterende omkringliggende bebyggelse. Se formingsbestemmelser i bestemmelsenes kap. 4. Det samme gjelder ny bebyggelse ved deling av tomter der det er tillatt.

Traséer for tverrforbindelse over jernbanetraséen skal sikres mot nedbygging, slik at disse kan etableres ved flytting av jernbanetraseen. Historiske kryssingspunkter skal sikres for gjenåpning som ledd i å oppheve jernbanens barrierevirkning. Disse er regulert med ferdselsformål og/eller sikret med bestemmelsesområde #2 (bestemmelse 6.2) jamfør også beskrivelse om tettstedstruktur.

b) **Bevaring av vegetasjonsbilde.** Furuvegetasjon er et viktig karaktértrekk for området og for mjøsstrendene. Bevaring av enkeltfuruer og furugrupper skal vektlegges.
I friområder og andre offentlige arealer skal naturlig foryngelse fremmes der det ikke er direkte i strid med annen arealbruk, og furu skal inngå der det plantes ny vegetasjon.

Alle tiltak som fører til endring av furuvegetasjon eller strandvegetasjon krever samråd med og godkjenning av kommunen. For ivaretakelse av eksisterende furuvegetasjon ved tiltak, se også bestemmelse 2.5.

Av hensyn til naturmiljø og biologisk mangfold skal alle strandeiendommer så langt det er mulig ha innslag av krattvegetasjon/buskas i strandsonen. Eksisterende naturlig vegetasjon i strandsonen skal i størst mulig grad bevares av hensyn til naturmiljø og biologisk mangfold. Eventuell rydding av kantvegetasjon langs stranda kan bare skje etter samråd med og godkjenning av kommunen.

For naturmangfold, se også bestemmelser om hensynssoner.

c) **Sikt fra strandvegen Jessnesstranda til Mjøsa**. For eiendommer mellom strandvegen Jessnesstranda og Mjøsa skal det opprettholdes siktsoner med fri sikt fra vegen mot Mjøsa. Sammenhengende bygningsvolumer, høye gjerder/skjermvegger og tett vegetasjon skal begrenses/samles til deler av eiendommen slik at det bevares fri sikt i minst en sone for hver eiendom/boenhet, fra vegen mot Mjøsa.

2.3 Byggegrenser (§12-7 nr 2)

a) **Byggegrenser langs Mjøsstranda**. Strandsonen langs Mjøsa skal holdes fri for innretninger som hindrer fri ferdsel langs stranda. Det gjelder også innretninger som bord, benker, grillplasser o.l. Sonen er angitt med bestemmelsesområde #5 med forbud mot tiltak i strandsonen, jamfør bestemmelse 6.5.

Retningslinje: Med strandsonen menes det i denne sammenhengen den 20 m brede sonen mellom byggegrense og strandlinje samt strandområder som er tørrlagte ved lav vannstand.

b) **Byggegrenser langs jernbanen**. Oppføring av bygning, anlegg eller annen installasjon, samt å foreta utgraving eller oppfylling mv. nærmere enn 30 m fra jernbanens spormidte krever tillatelse fra banens eier (Bane Nor SF). Ved etablering av tiltak som medfører økt aktivitet og ferdsel på områder nær jernbanen, kan banens eier kreve at det settes opp 1,8 m høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Garasjeanlegg og lignende kan med godkjenning fra banens eier, oppføres innenfor byggegrense mot jernbanen. Forhold omkring vibrasjoner fra jernbanen må utredes og tas hensyn til ved bygging innenfor sonen på 30m langs jernbanelinja.

c) **Byggegrenser langs fylkesvegen Jessnesvegen.** Eksisterende tette og intime bygningsmiljø langs vegen skal opprettholdes. Se bestemmelser om bevaring av landsbypreg i kapittel 2.2. Etablerte fasadelinjer i eksisterende bebyggelse skal så langt det er mulig, legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse som ligger delvis nærmere vegen enn regulert byggegrense inngår i planen så lenge bebyggelsen opprettholdes. Ny bebyggelse plasseres i henhold til regulert byggegrense.

På sørsiden av fylkesvegen skal ny bebyggelse plasseres i eller nær byggegrense. Ny bolig- og fritidsbebyggelse på tomt som grenser til vegen, skal plasseres med minst ett hjørne i byggegrense. Garasjer og uthus kan ha en noe friere plassering.

d) Byggegrensene langs fylkesvegen gjelder bygninger og andre tiltak som terrengendringer, murer, gjerder etc. Tiltak mellom byggegrense og veg kan tillates, men krever avklaring med vegmyndigheten.

Retningslinje: «Avklaring» betyr i praksis at tiltak mellom byggegrense og veg forutsettes behandlet som dispensasjon. Hensikten med bestemmelsen er å si at evt tiltak som kan godkjennes av vegeier ikke vil være i strid med områdeplanens intensjoner.

e) **Byggegrenser langs kommunal veg Jessnesstranda.** Det skal opprettholdes et tett og intimt bygningsmiljø langs vegen. Se bestemmelser om bevaring av landsbypreg i kapittel 2.2. Tiltak (bygninger, gjerder, murer etc med anleggssone) som berører regulert vegformål og/eller kommer nærmere eksisterende vegkant enn 2m er ikke tillatt uten avklaring med vegmyndighet (kommunen) før gjennomføring. NB også hensynssone for infrastruktur i/langs veg.

2.4 Miljøkvaliteter (§12-7 nr 3)

a) Støy. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.

Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer. Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad. Støyrefleksjon fra skjermingstiltak skal unngås. Ved prosjektering av skjermingstiltak skal det velges løsninger (utforming og materialvalg) som ikke reflekterer støy til omgivelsene.

b) Innendørs lydnivåer skal ivaretas i henhold til funksjonelle krav i byggteknisk forskrift (TEK). Dersom grenseverdiene i tabell 3 i retningslinje T-1442 overskrides utenfor rom med støyfølsomt bruksformål, skal det stilles krav om kompenserende tiltak som kjøling eller forsert ventilasjon. For helårs- og fritidsboliger skal halvparten av boligens rom for varig opphold hvorav minst ett soverom ha vindu mot stille side.

c) Alle boliger skal ha tilgang til stille eller støyskjermet uteoppholdsareal.

2.5 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr 12)

a) Sammen med byggesøknad for nybygg eller anlegg skal det følge en situasjonsplan som viser tomtegrenser, bebyggelses plassering og dimensjoner med høyde på grunnmur, garasjer og biloppstillingsplasser, murer, terrengbehandling inkludert eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger, uteoppholdsareal, arealer for adkomst, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning og brøyting, areal for avfallshåndtering, snøopplagsplass, løsninger for disponering og drenering av overvann etc.

b) Sammen med situasjonsplan skal det legges fram illustrasjon som viser omsøkte tiltak i forhold til omkringliggende områder inkludert fellesområder som hører naturlig til bebyggelsen. For boliger i områder med fellesarealer skal også plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold vises.

c) Vegetasjon. Eksisterende furuer skal være innmålt og avmerket med sikte på bevaring jamfør bestemmelse 2.2. For eiendommer med strandsone skal også eksisterende kant-/ krattvegetasjon i strandkanten være avmerket. Ny vegetasjon skal vises.

Retningslinje: Ved innmåling og avmerking av furuer, skal trær med stammeomkrets på 30cm eller mer målt 1,5m over bakken, vises som individer eller grupper. Dersom felling av trær tillates, bør det samtidig være en plan for erstatning/foryngelse.

d) Kommunen kan kreve dokumentasjon på sikkerhet mot skade fra vassdrags- og overvannsflom, tilstrekkelig kapasitet i vassdrag og avrenningslinjer som krysser eiendommen/tiltaksområdet og tilstrekkelig kapasitet for avrenningslinjer/flomveier nedstrøms tiltaket. Det vises til sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17)

e) For eiendommer innenfor støysoner, gjelder krav om støyutredning. Se kap 2.4.

3 Krav om detaljregulering (§12-7 nr 11)

3.1 Funksjonelle plankrav – plankrav for bestemte typer tiltak

a) Det er krav om detaljregulering ved ønske om å oppføre to- eller flermannsboliger, kjedehus, eller annen mer konsentrert bebyggelse.

- Det skal vurderes om det er behov for arealavsetning til anlegg for gående langs fylkesveg ved oppføring av flere boenheter på eiendommer inntil fylkesveg. Byggegrenser langs veg skal tilpasses slikt arealbehov. Det skal også vurderes krav om opparbeiding av anlegg for gående. Behov for opparbeidelse av fortau og venteareal ved bussholdeplass må også vurderes for utbyggingsområder som ikke ligger direkte inntil fylkesvegen.

- Det skal sikres areal for lekeplasser og uteopphold etter de til enhver tid gjeldende krav for Ringsaker kommune.

b) Det er krav om detaljregulering ved ønske om bebyggelse som overskrider høydebestemmelsene i pbl §29-4 og for bebyggelse med bruksareal eller takterrasser på 3. plan eller høyere.

Retningslinje: Hensikten med plankravene er å sikre gode og helhetlige løsninger, hensiktsmessig samspill med omgivelsene og ikke minst tilrettelegging for medvirkning og offentlighet i beslutningsprosess ved tiltak som går ut over rammene for struktur og høyder i etablerte strøk med bolig- og fritidsbebyggelse.

Retningslinje: Tema for planavklaring for konsentrert bebyggelse er uteoppholdsarealer og lekeplassdekning, snarveger og trafikksikker adkomst til lekeplasser, samordnede løsninger for adkomst og parkering, samordnede løsninger for støyskjerming, overvannshåndtering mm.

Retningslinje: Tema for planavklaring av høyere bebyggelse, takterrasser etc er forhold til omkringliggende bebyggelse, sol, skygge, innsyn til naboeiendommer mm.

Retningslinje: Ved forslag om tiltak i vann eller strandsone, er hensynet til allmennhetens friluftsinteresser og samråd med offentlige myndigheter sentralt.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Bygninger skal med hensyn til størrelse, høyder, husbredde, takform, materialbruk og farger tilpasses skalaen i området og omkringliggende bebyggelse. For boliger/fritidsboliger med stort samlet bruksareal skal tilpasning til skala løses ved at bruksareal fordeles på flere bygningsvolumer som kan bindes sammen med mindre/underordnede mellombygg. Der det naturlige terrenget legger til rette for det, kan underetasje (sokkeletasje) tillates. Kommunen avgjør om situasjonen er egnet for underetasje.

b) Ny bebyggelse skal plasseres i samsvar med etablert bebyggelsesstruktur og etablerte byggelinjer i eksisterende bebyggelse.

c) Byggehøyder og etasjetall skal tilpasses omgivelsene/nærliggende bebyggelse. Forutsatt tilpassing, er hovedregelen:

For eiendommer i etablerte boligfelt ovenfor Dovrebanen kan det tillates bebyggelse i 1-2 etasjer.

For eiendommer mellom Dovrebanen og Mjøsa (nedenfor Dovrebanen), skal det være lavere bebyggelse og strengere krav til tilpassing. Bebyggelsen skal i hovedsak framstå som 1-1 ½ etasjers bebyggelse. For eiendommer nedenfor Dovrebanen/mellom Dovrebanen og Mjøsa gjelder i tillegg en maksimumsgrense for bruksareal (BRA) per eiendom. For alle områder skal garasjer, uthus o.l. ha maksimal mønehøyde 4,5m. - For bygg med underetasje (sokkeletasje) kan det tillates inntil 5,7 meter gesimshøyde på «sokkelsiden» målt fra bakkeplanets laveste punkt. For FB1 gjelder byggehøyder som framgår av 4.1.6 c).

Retningslinje: For maksimale gesims- og mønehøyder for fritids- og boligbebyggelse, se bestemmelsene for bolig- og fritidsbebyggelse. For FB1 gjelder byggehøyder som framgår av 4.1.6 c).

d) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Pulttak og/eller lavere takvinkel kan tillates der det kan begrunnes i tilpasning til eksisterende bebyggelse. Taktekking skal ha matt overflate. Ark eller oppløft tillates på inntil 30% av takflaten, men ark eller oppløft skal ikke bryte takets framkant. Flate tak kan bare tillates ved tilpassing til eksisterende bebyggelse eller der det åpenbart er en bedre løsning enn saltak med hensyn til lysinnfall eller utsikt for nabobebyggelse, samt der det er avklart i planbestemmelse for det enkelte område.

e) Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte:
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
- 100 % der avstanden er over 1,5 meter.

Retningslinje: Beregningsreglene gjelder i praksis bare eiendommer med maksimal grense for BRA, dvs. eiendommer mellom jernbanen og Mjøsa.

f) Det kan tillates gjerder med inntil 1,2 m høyde. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke brukt til lagring.

g) Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates når gjeldende krav for helårsbolig er oppfylt.

Retningslinje. Eventuell bruksendring må søkes etter plan- og bygningslovens § 20.1 d. Det er en forutsetning for bruksendring at bygget har tilfredsstillende adkomst, vannforsyning og avløp. Bygget må også tilfredsstille tekniske krav for bolig herunder flomsikring.

4.1.2 Boligbebyggelse - B1-B20 (eldre boligområder nordøst for jernbanen)

a) I B1-B20 kan frittliggende boligbebyggelse med tilhørende uthus, garasjer mm. opprettholdes og videreføres. Eksisterende fritidsbebyggelse kan fortsatt brukes som fritidsbebyggelse. På hver tomt kan det oppføres én bolig med tilhørende uthus/garasje. (B5-B6 er erstattet av reguleringsplan for Jessnes mølle.)

b) Øvre grense for bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtas nettoareal (%-BYA=25%.) Garasje skal medregnes i %-BRA med minst 20 m2 selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m2 kan oppføres inntil 1 meter fra grense mot boligeiendom eller felles lekeareal.

c) Forutsatt at kravene om tilpasning i bestemmelse 4.1.1 a) og b) er ivaretatt, kan det tillates inntil to etasjer og inntil 6m gesimshøyde.

d) I B1-20 kan det der det er plass, tillates fortetting med eneboliger ved fradeling og oppføring av én boenhet per tomt. Tidligere ubebygde eiendommer kan deles tilsvarende. Det kan tillates fellesarealer for adkomstveger, lekeplass mm. Fradeling kan bare tillates hvis alle tomter (både nye tomter og avgivertomter) kan oppfylle gjeldende krav, enten på eget eller felles areal, til leke- og uteoppholdsareal og parkeringsdekning.

e) I B7 (Bjørkeng 755/42) kan det tillates deling for 3-4 frittliggende eneboliger med felles adkomst og eventuelt felles parkering. Boligene skal ha nærlekeplass på eget eller felles areal. Det forutsettes at det sikres en buffersone med uberørt terreng langs bekk/grøft mot vest (Se også #1). Buffersonen skal ha skjermende vegetasjon.

4.1.3 Boligbebyggelse B21-29 (Borghild Rudsveg / Lille Jessnes)

a) Innenfor B20-29 (Lille Jessnes) tillates småhusbebyggelse med tilhørende uthus og garasjer.

b) I område B20-B23, B25-26 og B28-B29: Bebygd areal BYA skal ikke overstige %-BYA=25%.
I område B24 og B27 skal bebygd areal BYA ikke overstige %-BYA=35%.

c) Det kan tillates bebyggelse inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6m.

d) I felt B29 kan det tillates inntil 3 eneboligtomter eller inntil tre eneboliger i gruppe med felles leke- og oppholdsareal. Felles parkering kan tillates. Felles leke- og oppholdsareal skal plasseres inn mot steingjerde, lengst unna Jessnesvegen. For at steingjerde i størst mulig grad skal kunne bevares som del av grøntdrag, skal felt B29 ha avkjøring fra fylkesveg 1736 Jessnesvegen og supplerende snarveg for gående langs og over/gjennom steingjerde med tilslutning til Jessneslia og Borghild Rudsveg med tilliggende lekeplasser og friområder.

4.1.4 Boligbebyggelse B30-32

a) Innenfor felt B30-32 kan det tillates eneboliger med tilhørende uthus og garasjer. Det kan tillates inntil 3 tomter per felt med én enebolig per tomt. Bebygd areal BYA skal ikke overstige %-BYA=25%. Hver tomt skal ha leke- og uteoppholdsareal på minst 150m².

b) For felt B30 skal gesimshøyde ikke overstige 8m. Mønehøyde skal ikke overstige 9m. Det kan tillates saltak, pulttak eller flate tak. Det kan tillates inntil 3 målbare plan. Det kan ikke tillates takterrasser på tredje plan eller høyere.

c) For felt B31-32 skal gesimshøyde ikke overstige 8m. Mønehøyde skal ikke overstige 9,6m. Det kan tillates saltak, flate tak eller pulttak. Ved flate tak eller pulttak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 9,6m. Det kan tillates inntil 3 målbare plan. Takterrasse over tredje plan kan ikke tillates.

4.1.5 Boligbebyggelse - Lavblokk BB

Innenfor BB 1 tillates én bygning med flere boenheter (lavblokk) med tilhørende garasjer og uthus. Bebygd areal BYA skal ikke overstige %-BYA=35%. Mønehøyde skal ikke overstige 11m.

4.1.6 Fritidsbebyggelse – FB 1

a) I felt FB1 kan eksisterende fritidsbebyggelse opprettholdes og videreføres. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.

b) Bruksareal (BRA) per boenhet skal ikke overstige m2-BRA=125m2. Øvre grense for bebygd areal (BYA) er 25% av tomta nettoareal (%-BYA=25%). BYA opptil øvre grense kan bare tillates når funksjonelle krav til leke- og uteoppholdsareal er oppfylt og krav til parkering er ivaretatt.

c) Forutsatt at kravene om tilpasning i bestemmelse 4.1.1 er ivaretatt, kan det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5m og mønehøyde inntil 5,7m.

d) For eiendommer med strandlinje, tillates det ikke etablert noen form for bygninger, anlegg eller innretninger i sonen mellom byggegrensen og vannkanten. Se også bestemmelse 2.3 om byggegrense langs Mjøsa.

4.1.7 Kombinerte områder - bolig- og fritidsbebyggelse B/FB1- B/FB11

a) For områdene mellom Dovrebanen og Mjøsa kan eksisterende småhusbebyggelse med blanding av helårsboliger og fritidsbebyggelse opprettholdes og videreføres. Det tillates ikke etablering av nye boenheter (verken helårsbolig eller fritidsbolig).

b) For B/FB1-B/FB11 er øvre grense for bebygd areal (BYA) maksimalt 25% av tomta nettoareal (%-BYA=25%).

For B/FB1-B/FB10 skal bruksareal (BRA) per boenhet ikke overstige m2-BRA=150m2. Garasje skal medregnes med 20m2. BYA opptil øvre grense kan bare tillates når funksjonelle krav til leke- og uteoppholdsareal er oppfylt og krav til parkering er ivaretatt.

For B/FB11 kan det tillates inntil 325 m2-BRA for å fremme bevaring av den gamle disponentboligen jf hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

c) Forutsatt at kravene om tilpasning i bestemmelse 4.1.1 er ivaretatt, kan det tillates bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,2m og mønehøyde inntil 6,5m.

d) I området mellom Mjøsa og Dovrebanen skal alle eiendommer med adkomst via strandvegen Jessnesstranda ha biloppstillingsplass på egen eiendom. Hensikten er å skjerme Jessnesstranda som statlig sikret friluftsområde/turveg.

e) For eiendommer med strandlinje, tillates det ikke etablert noen form for bygninger, anlegg eller innretninger i sonen mellom byggegrensen og vannkanten. Se også bestemmelse 2.3 om byggegrense langs Mjøsa.

4.1.8 Uteoppholdsareal – lekeplass UL

Felt UL 1-3 skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek og opphold. Det kan tillates oppført enkle tiltak som naturlig hører til områdets funksjon, for eksempel byggeleker, lekehus, grillplass, ballek mm. UL1-3 er etablerte fellesarealer/sameie for boliger i Borghild Rudsveg. Eksisterende trevegetasjon skal bevares og skjøttes.

4.1.9 Vann og avløpsanlegg (VA)

VA1 og VA2. I områdene kan det oppføres pumpestasjoner for vann- og avløpsanlegg, eventuelt kombinert med offentlige toaletter.

4.1.10 Energianlegg (AE)

AE1, AE2, AE4 og AE5 er nettstasjoner for elforsyning til bebyggelsen i området.

Dersom arealbehov for AE2 blir redusert eller bortfaller som følge av at høyspentlinje endres fra luftstrekk til jordkabel ved utbygging av AE3, skal areal i AE2 fristilles for bruk som del av tilstøtende friområde.

AE3 er areal for energianlegg/omformerstasjon for elforsyning til jernbane med tilhørende anlegg og adkomstveg. Tilførselsveger til anlegget skal være åpne for landbruksadkomst og for allmenn ferdsel (umotorisert) og gis god tilslutning til andre stier og veger i området av hensyn til landbruk og som tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv.

4.1.11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (AS)

AS1 Landareal for småbåtanlegg og fiskerforeningshytte. Eksisterende badestrand skal opprettholdes. I området kan tillates anlegg med tilknytning til funksjonen som småbåthavn og forsamlingslokale, servering etc. Det kan tillates bolig for vaktmesterfunksjon. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for omgivelsene med hensyn til støy o.a. Moloanlegg og bryggeanlegg kan tillates.

Før det kan godkjennes større nyanlegg i området, skal det være utarbeidet og godkjent en detaljert situasjonsplan for hele området inkludert tilliggende areal for småbåthavn. Eksisterende badestrand forutsettes å inngå i planen. Området er i privat eie, men skal holdes åpent for allmennheten.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveg V

I områder regulert til kjøreveg kan det anlegges kjøreveg, med tilhørende anlegg. Vegene skal utformes slik at trafikksikkerheten ivaretas for blandet trafikk med kjørende, syklende og gående. Alle tiltak i veg krever godkjenning fra vegeier og skal utformes i samsvar med gjeldende vegnormaler eller vegretningslinjer. Parkering kan tillates på angitte områder.

Alle veger skal være åpne for allmenn ferdsel.

<u>V1 og V2 er offentlig veg.</u>
V1 Jessnesvegen, FV1736 og Vikervegen FV1736. Fortau kan tillates langs vegen på kortere eller lengre strekning knyttet til kryssingspunkt eller bussholdeplass. Bussholdeplasser skal etableres som kantstopp – uten busslommer. Innsnevring til ett kjørefelt kan tillates ved tilrettelagte kryssingspunkter for gående og ved bussholdeplasser (timeglassløsning).. For tiltak som berører fylkesveg skal byggeplan/tiltak godkjennes av vegeier før gjennomføring. Der vegeier eventuelt skal overta anlegg, skal det foreligge godkjent gjennomføringsavtale.

Planavklarte avkjøringer til fylkesveg er vist i plankart. Avkjøring fra fylkesveg skal utformes i henhold til vegnormalene, jfr. Statens vegvesens håndbok N100 «veg- og gateutforming»

For kommunal veg angir avkjøringer vist i plankart hvilken veg eiendommen har eller kan ha avkjøring til.

Retningslinje: Avkjøringer fra fylkesveg krever dispensasjon hvis avkjøringen ikke er markert i plankartet. Endret/ny avkjøring fra kommunal eller privat veg krever godkjenning av vegeier/vegmyndight, men kan endres ute planavklaring.

V2 Jessnesstranda (kommunal veg). Jessnesstranda skal prioriteres for gående og syklende. Kjøring til eiendommene tillates. Vesentlige deler av strekningen inngår i statlig sikret friluftsområde og all ferdsel skal foregå på gåendes premisser.I områder ved regulert parkering kan veglinja tillates justert og tilpasset bedre arealutnyttelse med oppmerking for offentlig parkering. For bestemmelser om utforming og plassering av gjerder, gjerdefundamenter og forstøtningsmurer mot vegen, se bestemmelse 2.2.

V2 Borghild Rudsveg (kommunal veg) er adkomstgate i boligområde.

<u>V3-V12 Andre veger</u>
Andre veger kan være offentlige, felles eller private/andre eieforhold.

V3, kan være vegareal for adkomst til tilstøtende lekeplass og boligeiendommer. Dersom det ikke er adkomst til boligeiendommer via V3, skal arealet brukes som tursti/del av grønnstruktur.

V4, V6 og V7 er etablerte fellesarealer/sameie for eiendommer i Borghild Rudsveg.

V5, er felles adkomstveg for eiendommene 754/25, 754/63, 754/8, 754/39.

V8 og V9 er del av privat veg. Eksisterende bruk som adkomstveg til tilliggende eiendommer skal opprettholdes.

V10 er diverse veger som ligger på privat grunn, enten nåværende eller regulerte framtidige veger og som har eller skal ha funksjon som adkomstveg til to eller flere eiendommer og/eller inngår i traséer for gående og syklende. V10- arealer som slutter til regulert gs-veg skal være offentlig veg når tilsluttende gs-forbindelse er etablert.

V11 skal være adkomstveg til boliger i felt B30, B31 og B32. Det skal etableres fortau i forlengelsen av offentlig veg Jessneslia, fram til kryss/sving. Forlengelsen av kommunal veg Jessneslia kan være offentlig eller privat. Adkomstveg mellom felt B31 og B32 skal være felles/privat.

V12 skal være disponibelt tilleggsareal for breddeutvidelse i kurve/vegkryss i tilstøtende veger for å sikre framkommelighet for landbruksmaskiner. Arealet kan ha grusdekke. Arealet skal utformes med hensyn til overvann (#1). Areal som ikke trengs til kjøreareal skal ha standard og bruk som tilstøtende felt GBG3.

4.2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang og sykkelveger til eksisterende eller regulert framtidige underganger under jernbanen. Tiltak i vegen krever godkjenning fra vegeier. GS-veger skal være offentlig veg og åpne for allmennheten.

4.2.3 Jernbane (J)

Området skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. I område regulert til jernbaneformål kan det tillates bygd de anlegg som er nødvendig for jernbanens drift. Anlegg for planskilte kryssingspunkter for ferdsel og anlegg for infrastruktur som ledningsanlegg og lignende kan tillates. Se også bestemmelsesområder #1, kapittel 6.2.

Stasjonsbygningen skal opprettholdes og kan tillates brukt til andre formål, som bolig, handel/næring, tjenesteyting, servering og annet som passer i eksisterende bygning uten vesentlig endring av bygningens eksteriør eller endring av arealet rundt bygningen. Det kan tillates tilbakeføring av park og utearealer rundt stasjonen.

4.2.4 Parkering P

Arealer regulert til parkering (markert med P i plankartet) skal være tilrettelagt for og brukes til parkering. Parkeringsplassene skal være åpne for allmennheten. Parkeringsarealene kan asfalteres for oppmerking av p.plasser.

4.2.5 J/P Kombinerte samferdselsformål - Parkeringsformål innenfor jernbaneområde

I området for Jessnes stasjon kan det tillates parkeringsanlegg for allmennheten/besøkende til friluftsområder langs stranda. Parkeringsanlegg må lokaliseres hensiktsmessig for både

parkering og drift av jernbane og suppleres med nødvendige gjerder og ferdselstiltak som leder mot kryssingspunkt. Etablering av plass krever tillatelse fra banens eier.

4.2.6 Kombinert samferdselsformål – Veg kombinert med prioritering av gang- og sykkeltrafikk

Jessnesstranda (kommunal veg). Jessnesstranda skal ha blandet trafikk og prioriteres for gående og syklende som del av statlig sikret friluftsområde. Kjøring til eiendommene tillates. All ferdsel skal skje på gåendes premisser. Strekningen fra Fagervik (755/11) og sørøstover til snuplass ved jernbaneundergang ved Vikerstranda, skal ha enkel standard med grus og kan skjøttes/ drives som en gang- og sykkelveg eller turveg. Gatelys og fast dekke tillates ikke.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Blågrønnstruktur (GBG)

GBG er friområder som også har funksjon for avrenning av overvann. Hensynet til områdets funksjon som ledd i overvannsløp og fordrøying skal hensyntas. Områdene skal være åpne for allmennheten og inngå i områdets overordnede grønnstruktur.

GBG1 Areal på gnr bnr 755/35. Område for park, lek, aktivitet og opphold. Området kan dekke funksjon som uteoppholdsareal og nærlekeplass for boliger i B14 og B15.

GBG2 Areal på 755/141 m fl. skal brukes til tursti/turveg. Tursti/turveg kan kombineres med adkomst til boliger ved eventuell framtidig fradeling fra 755/141. Vilkåret for adkomst via turveg er at GBG2 må etableres som gjennomgående friområde åpent for allmenn ferdsel samtidig som adkomstveg etableres og at tiltaket utformes så det er forenlig med VA-korridor (bestemmelse5.2 om infrastruktursone H410) og hensynet til avrenning av overvann.

GBG3 er del av eiendom 753/1, 754/2 og skal være grøntareal og trasé for overvanns-avrenning.

4.3.2 Grønnstruktur – friområde

Felt GF1-6 er regulert til grønnstruktur/friområde. Områdene skal være åpne for allmennheten. Allmennhetenes rettigheter skal være sikret med offentlig eiendomsrett eller på annen måte.

Friområder som inngår i statlig sikret friluftsområde skal skjøttes i henhold til forvaltningsplan for statlig sikra friluftsområder i Ringsaker.

I regulerte friområder GF1-GF6 kan det tillates tilrettelegging for lek og opphold mm. I områder på stranda kan det i tillegg tillates tilrettelegging for bading, brygger for allmennheten mm. Naturlig foryngelse av furu skal fremmes der det ikke er direkte i strid med annen arealbruk, og furu skal inngå der det plantes ny vegetasjon, slik det framgår av bestemmelse 2.2.

GF 1. Sentrale deler skal være opparbeidet som friområde/park med badeplass, lekeplass, ballaktiviteter, sosialt samvær, sitteplasser, bålplasser, brygger for bading og opphold, sanitæranlegg og annet som er naturlig del av friområdet. Sentrale områder med badeplass skal være tilrettelagt med universell utforming. Det kan tillates bru over til «øya». Ytre, nordre deler av området kan framstå som mer naturpregede områder med turstier/turveg.

GF 2 skal være friluftsområde med naturstrand. Inngrep og opparbeiding skal begrenses for å bevare naturkvaliteter i eksisterende furuskog.

GF3 og GF5 er friluftsområder langs stranda og skal i hovedsak framstå som naturpregede strandområder.

GF4 er friluftsområde langs stranda og skal i hovedsak framstå som naturpreget strandområde. Innenfor felt GF 4 på eiendommen 755/4 - kan det i hensynsone for teknisk infrastruktur (H410) tillates pumpestasjon for avløp med nødvendig oppstillingsplass for biler for betjening av anlegget og hovedledninger for vann og avløp. Anleggene skal ikke være til hinder for ferdsel i friområdet. Bygning kan plasseres inntil en meter fra nabogrense. Ved inngrep i området skal arealene tilbakeføres, opparbeides og beplantes slik at det også kan brukes til friluftsformål (jfr. skjøtselsbeskrivelse for friområder langs stranda på Jessnes). Det skal plantes busker til skjerming mot vegen, anlegges sitteplass for turgåere/syklende og fylling mot stranda skal utformes slik at det blir mulig å gå ned til stranda.

GF6. På den flate plassen skal det være tilrettelagt for ballek. Plassen skal være åpen for allmennheten og dekke funksjon som strøkslekeplass/balløkke. Eksisterende trebeplantning skal beholdes. Det kan tillates mer beplantning og tilrettelegging for ferdsel, opphold og aktivitet mm rundt ballbanen.

GF7 skal være grønnsone/friområde med bevaring av gammelt steingjerde. Senest ved utbygging av nye boliger på B29 eller ved fradeling/fortetting på tilstøtende areal innenfor B26 (gnr.bnr. 754/21) skal det samtidig med utbygging tilrettelegges for ferdsel til fots som tursti/snarvei i boligområdet og som adkomst mellom boliger og balløkke på GF7. Det kan tillates nødvendig åpning i steingjerdet for passasje til fots.

GF8 skal være gangsti/tursti for trafikksikker rute mellom boligområder på/ved Lille Jessnes, skogområder og gs-undergang til stranda. GF8 kombineres med adkomst til eiendommene 755/94, 755/108, 755/109 og 755/110.

GF9 skal være gangsti/tursti med forbindelse til regulert grønnstruktur (felt G2 grønn-struktur/ tursti i tilstøtende planområde). Det skal være gjerde mellom GF9 og boligtomter.

4.4 Landbruks-, natur og friluftsformål

L1 er område for driftsbygninger for landbruk.

L2 er område for forbindelse mellom vegnett og skogområder. Forbindelsen kan tilrettelegges som skogsbilveg/tursti.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Alle vannområder skal være åpne for allmennheten. Det er ikke tillatt med midlertidige eller varige tiltak som berører områder under laveste regulerte vannstand i Mjøsa (119.33 moh.).

4.5.1 Småbåthavn (SH)

I SH1 kan tillates småbåthavn med bryggeanlegg, båtslipp og tilhørende ferdsel på vann. Anlegget skal være privat men holdes åpent for allmennheten.

4.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Innenfor området tillates ikke foretatt oppfyllinger, dumping av gjenstander, oppføring av varige konstruksjoner og anlegg, flytebrygger etc. Det er tillatt med ett båtfeste på hver privat eiendom.

4.5.3 Badeområde (BV)

BV1-BV5 skal brukes til bading og vannlek. Innenfor området tillates ikke foretatt oppfyllinger, dumping av gjenstander, båtfeste, oppføring av varige konstruksjoner og anlegg, husbåter etc. med unntak av det som er knyttet til områdets bruk som offentlig friområde.

Ved områdene GF4 og GF5 tillates utfylling i sjøen inntil grense angitt på plankartet. Ved eventuell utfylling skal eksisterende/naturlige masser fra strandsonen tas vare på og flyttes ut til den nye strandlinjen for å reetablere en mest mulig naturlik strand ved den nye avgrensningen. Utfylling kan bare skje etter godkjent situasjonsplan og tillatelse til tiltak fra kommunen, tillatelse etter forurensingsloven fra statsforvalteren og vassdragsloven fra NVE.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11.8)

5.1 Sikrings-, støy og faresoner

Frisiktsone H140. Ved vegkryss og avkjøringer skal det være frisiktsoner i hht gjeldende vegnormaler Langs fv 1736 Jessnesvegen skal det, hvis ikke annet er avklart med vegeier, være sikttrekanter på 10x60m. Sikthindre høyere enn 0,5 m eller bredde større enn 0,3 m tillates ikke innenfor frisiktsonen.

Støysoner, H210 (rød sone) H220 (gul sone). I rød støysone tillates det ikke ny boligbebyggelse eller nye boenheter med mindre det er særskilt avklart i reguleringsplan.

I gul støysone kan det tillates ny frittliggende småhusbebyggelse med en bolig per tomt forutsatt at gjeldende krav til lydnivåer kan oppfylles for boligen med tilhørende uteoppholdsplass. Se bestemmelser om støy i bestemmelse 2.4. For tettere/konsentrert bebyggelse, se plankrav.

Høyspentlinje, faresone 370 markere eksisterende høyspentlinje.

Retningslinje: Hensynsonen vil bli redusert eller bortfalle ved utbygging av AE3 (omformeranlegg/el-forsyning til jernbanen) med forutsatt endring for høyspentlinja fra luftstrekk til jordkabel. Inntil ledningstrasé for jordkabel er fastsatt, bør ledningseier og BaneNOR konsulteres for å sikres at tiltak ikke er til hinder for framtidig jordkabeltrasé med mulig kryssingspunkt for jernbanen.

Flomfare, H320-1. Sone som viser areal med flomfare fra Mjøsa. Se bestemmelse 2.1 og 2.5.

Flomfare, H320-2. Soner langs vassdrag med årviss eller helårs vannføring. Langs vassdrag skal det ved alle tiltak påses at hensynet til flomvannsføring ivaretas og at bygninger og anlegg er sikret mot skader fra flom. For eksisterende bygninger innenfor sonen kan tiltak tillates så lenge avstanden til vassdraget ikke reduseres og det ikke medfører oppfylling i sonen mellom vassdraget og bygningen. Se bestemmelse 2.1. og 2.5.

5.2 Infrastruktursoner

Infrastruktursone H410. Soner for teknisk infrastruktur skal sikrer nødvendige hensyn til traséer for ledningsnett i bakken, i hovedsak offentlige vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg. Ny bebyggelse tillates ikke. Terrengendringer eller andre anlegg kan ikke tillates uten avklaring med eier av infrastrukturanlegget/kommunen.

På eiendommen gnr bnr 755/64 (Jessnesstranda 64) tillates pumpestasjon for avløp med nødvendig oppstillingsplass for biler for betjening av anlegget og hovedledninger for vann og avløp. Anleggene skal ikke være til hinder for ferdsel i friområdet. Bygning kan tillates inntil en meter fra nabogrense. Ved inngrep i området skal arealene tilbakeføres, opparbeides og beplantes slik at det også kan brukes til friluftsformål (jfr. Skjøtsels-beskrivelse for friområder langs stranda på Jessnes/forvaltningsplan for statlig sikrete friluftsområder i Ringsaker). Det skal plantes busker til skjerming mot vegen, anlegges sitteplass for turgåere/syklende og fylling mot stranda skal utformes slik at det blir mulig å gå ned til stranda.

5.3 Særlige angitte hensyn

Sone H530 - Særlig hensyn til friluftsliv. Sonen viser område for statlig sikret friluftsområde med tilstøtende områder der allmennhetens interesser og hensyn til friluftsliv skal prioriteres foran andre interesser.

Sone H570 - Særlige hensyn til kulturmiljø. Sonene viser bygninger og anlegg der det skal tas særlige hensyn til kulturmiljø. Eksisterende bygninger og anlegg som er beskrevet med bevaringshensyn kan ikke rives. Hensynssonen er ikke til hinder for tiltak, men tiltak skal utformes med særlig hensyn til kulturmiljøet. Bygningenes eksteriør skal bevares. Ved nødvendige reparasjoner skal det benyttes tilsvarende materialer/utførelse som opprinnelig for bygningenes eksteriør. Tilbakeføring til tidligere/opprinnelig uttrykk kan utføres på grunnlag av opprinnelige tegninger, fotografier, kunnskap o.l. Tiltak skal skje i samråd med antikvarisk myndighet. Bestemmelsene om hensynssone gjelder sammen med bestemmelser til angitte arealbruksformål mm.

H570_1 Bygninger og anlegg knyttet til jernbanen

Stasjonsbygningen på Jessnes stasjon har stor grad av autentisitet og forteller historien om hvordan Jessnes er blitt til. Den skal bevares og bør få tilbake opprinnelige dører og vindu(er) som er fjernet.

Vokterboligen (755/138 Jessnesvegen 505) er en interessant som en del av jernbanemiljøet og skal bevares og gjerne tilbakeføres.

Jernbaneundergangen ved Vikerstranda er like gammel som Hamar-Selbanen og har gitt sikker kryssing siden 1894. Det er solid håndverk og den er en historiefortellende del av både strandvegen og jernbanen og skal bevares.

Sone H570_2 Bygningsmiljø langs Strandvegen Jessnesstranda
Se også generelle bestemmelser om kulturmiljø i kapittel 2.2.

Disponentboligen til den tidligere potetmelfabrikken Jessnesstranda 170 (755/145), er en historiefortellende bygning på Jessnes og en typisk representant for det å bygge nær til

strandvegen. Bygningen er bevaringsverdig som en del av kulturmiljøet langs vegen og skal bevares med opprinnelig hovedform med hovedinngang fra vegen. Utbedringer, renovering og tilbygg til bolighuset skal ha utforming, materialbruk, detaljering og fargebruk som tar utgangspunkt i opprinnelig utseende. Mindre tilbygg som underordner seg husets hovedform kan tillates. Avvik fra det opprinnelige utseendet kan tillates dersom det nye samspiller med det gamle. Det kan tillates større avvik mot Mjøsa fordi denne fasaden allerede er vesentlig ombygd. Takvinduer som har takflatens farge kan tillates.

Sekundærbygg på eiendommen bør samspille med hovedhuset m.h.t. form, materialbruk, og farger og være frittliggende fra hovedbygget.

Hytte, Jessnesstranda 128 (755/4). Opprinnelig hus med tilhørende uthus skal bevares. Det tillates ikke tilbygg til eller påbygg på opprinnelige hus som endrer bygningens hovedform og proporsjoner – lengde, bredde og høyde. Mindre tilbygg som underordner seg husets hovedform kan tillates. Nye bygningsvolumer kan kjedes sammen med gamle hus på en enkel måte uten å gripe inn i eller endre det opprinnelige husets form.
Ved utbedringer og renovering av bolighuset bør utforming, materialbruk, detaljering og fargebruk ta utgangspunkt i opprinnelig utseende. For bolighuset kan det tillates andre tidsriktige materialer i fasaden dersom det ikke er hensiktsmessig å videreføre eksisterende løsning med pusset fasade. Avvik fra det opprinnelige utseendet kan tillates dersom det nye samspiller med det gamle. Se også fellesbestemmelser for hensynssone H570 ovenfor.

Hytte, Jessnesstranda 76 (755/20). Det opprinnelige huset/tømmerstua skal bevares. Det tillates ikke tilbygg til eller påbygg på opprinnelige hus, men nye bygningsvolumer kan kjedes sammen med tømmerstua på en enkel måte uten å gripe inn i eller endre husets opprinnelige form. Tømmerstua kan tillates flyttet internt på tomta eller til tilstøtende arealer, for å gi plass til supplerende bygningsvolum. Se også fellesbestemmelser for hensynssone H570 ovenfor.

Hytte, Jessnesstranda 60 (755/22). Det opprinnelige huset skal bevares. Nyere tilbygg omfattes ikke av bevaringen. Det tillates ikke tilbygg til eller påbygg på opprinnelige hus som endrer bygningens hovedform og proporsjoner – lengde, bredde og høyde. Mindre tilbygg som underordner seg husets hovedform kan tillates. Nye bygningsvolumer kan kjedes sammen med det gamle huset på en enkel måte uten å gripe inn i eller endre det opprinnelige husets form. Se også fellesbestemmelser for hensynssone H570 ovenfor.

Retningslinjer for bevaring av hytter langs Jessnesstranda: Hensynssonene skal ikke være til hinder for plassering av ny bebyggelse innenfor sonene såfremt eventuelle nye bygningsvolumer er utformet med hensyn til bevaringsformålet. Det er fasadene som synes mot vegen som er viktigst.

H570_ 3 Bevaring av direktørbolig til møllesteinsfabrikken (Gilje). Området skal sikre den gamle direktørboligen en fri beliggenhet. Innenfor bevaringsområdet kan det tillates oppført nødvendige uthus/garasjer for boligen. Slike bygninger skal forholde seg til nåværende uthus m.h.t. form, materialbruk og farger. Annen bebyggelse som er forenlig med målet om å sikre den gamle direktørboligen en fri beliggenhet kan også tillates. Slik bebyggelse skal underordnes den gamle direktørboligen. Se også fellesbestemmelser for hensynssone H570 ovenfor.

Sone H570-4 Steingjerde.
Gammelt steingjerde på eiendommene 755/44, 755/45 og 755/148 skal bevares. Se bestemmelser for GF7, kap. 4.3.

Sone H570-5 Hytte Jessnesvegen 592 (755/49).
Den opprinnelige hytta skal bevares i nåværende form. Det tillates ikke tilbygg til eller påbygg på det opprinnelige huset, men nye bygningsvolumer kan kjedes sammen med gammelt hus på en enkel måte uten å gripe inn i eller endre det opprinnelige husets form. Grasbakke og naturterreng foran huset og eksisterende adkomst skal opprettholdes som del av miljøet. Det legges til grunn at områdene øst, vest og nord for hensynssone kan bygges ut med boliger, og at kulturmiljøet rundt hytta da forutsettes skjermet med vegetasjon eller annen hensiktsmessig visuell avgrensing for å fremheve hytta foran ny bebyggelse. Hytta kan med fordel opprettholdes som selvstendig fritidsbolig/bolig. Det kan også tillates at hytta og/eller arealer innenfor hensynssonen brukes til fellesformål eller annen bruk som er forenlig med bevaringshensynet.

Sone H560 - Særlige hensyn til naturmiljø. Sonen viser arealer som er registrert med viktige naturtyper.

Sone H560_1 viser utvalgt naturtype. Slåttemark. Naturbase ID: BN00109996. Utvalgte naturtyper skal forvaltes i samsvar med bestemmelsene i naturmangfoldlovens §§52-56 og forskrift om utvalgte naturtyper. Det er utvidet aktsomhetsplikt og krav om vurdering av konsekvenser før beslutning om tillatelse til eventuelle tiltak.

Sone H560_2 viser en lokalt viktig naturtype. Engpreget erstatningsbiotop. Naturbase ID: BN00109979. Eksisterende bruk av privat hageareal/boligtomt tillates. I sonen som ligger innenfor Jernbaneareal tillates ikke tiltak som kan endre terreng og vegetasjon. Ved eventuelle tiltak i sonen skal føre-var-vurderinger etter naturmangfoldsloven inngå i beslutningsgrunnlaget for om tiltak kan tillates. Kommunen beslutter om tiltaket kan tillates.

Sone H560_3 viser registrert naturtype lågurt furuskog. Natur i Norge. NiN ID NINFP2010005986. Naturområdet skal opprettholdes som en kvalitet i statlig sikret friluftsområde.

Sone H560_4 en del av offentlig eid friområde der bekkedrag og naturlig løvtrevegetasjon med flere sjikt skal opprettholdes som område for naturmangfold med vekt på biotop for fugl. Det kan tillates tursti gjennom området. Det tillates ikke vegetasjonsrydding og parkmessig opparbeiding, men varsom skjøtsel for foryngelse og opprettholdelse av naturkvaliteter kan godkjennes.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde med særlige krav om overvannshensyn #1

Soner som er viktige for å håndtere overvannsflommer. Langs små bekkedrag og andre lavtliggende områder som er viktige avrenningslinjer for overvann, skal det sikres tilstrekkelig kapasitet og hensiktsmessig linjeføring for avrenning av overvannsflommer.

Nye tiltak skal ikke stenge avrenningslinjer, endre eller innsnevre dem slik at kapasiteten blir for liten eller vann ledes på en slik måte at det kan gi skade på bygninger og eiendom. Ved alle tiltak skal det påses at hensynet til avrenning av overvann ivaretas og at nye bygninger og anlegg er sikret mot skader fra overvannsflom. Innenfor sonene er det ikke tillatt å endre terrenget ved oppfylling eller oppføre bygninger og anlegg uten at nødvendig sikkerhet mot og hensyn til overvannsflom er ivaretatt. For eksisterende bygninger innenfor sonen kan tiltak tillates så lenge avstanden til vassdraget ikke reduseres og det ikke medfører oppfylling i sonen mellom vassdraget og bygningen.

Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med kommunen. Se bestemmelse 2.5.

Retningslinje: Tettbebyggelsen på Jessnes ligger nederst i et stort område som har avrenning mot Mjøsa. Ved store nedbørshendelse vil alt vann renne ned mot tettbebyggelsen. Avrenningslinjer kan være små bekker eller lavtliggende områder i terreng. Det er avgjørende å sikre avrenningstraseer for overvann. Hensikten er å sikre at overvannsflommer ved store nedbørshendelser kan passere tettbebyggelsen på veg til Mjøsa uten skade på hus og eiendom. De markerte bestemmelsesområdene angir de mest fremtredende avrenningslinjene i følge foreliggende kartdata.

6.2 Bestemmelsesområde - framtidige kryssingspunkter over jernbanetrasé – #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke tillates endringer i eiendomsgrenser, terreng eller andre tiltak som kan hindre framtidig tilrettelegging for allmenn ferdsel i tverrforbindelser mellom Jessnesvegen og strandvegen Jessnesstranda.

Retningslinje: Så lenge jernbanen går i dagens trasé gjelder bestemmelsene for samferdselsformål- jernbane for jernbanetraséen. Når jernbanen flyttes til ny trasé som avklart i kommunedelplan for IC-utbygging Dovrebanen Sørli-Hamar-Brumunddal, forutsettes jernbanetraséen med tilstøtende historiske, eksisterende og regulerte vegarealer/kryssingsområder reservert for annet samferdselsformål i tråd med lokale ønsker om sykkeltrasé og avlastning av strandvegen Jessnesstranda.

Retningslinje: Hensikten med bestemmelsesområdene er å sikre framtidig mulighet til gjenoppretting av tidligere tettstedsstruktur med snarveger og korte forbindelser mellom Mjøsa og boligområdene. I tillegg til snarveger for gående og syklende er tverrforbindelsene viktige for å kunne prioritere strandvegen Jessnesstranda for friluftsferdsel ved å lede biltrafikk fra boligene i strandområdet korteste veg opp til Jessnesvegen.

6.3 Bestemmelsesområde – toalettanlegg for friluftsområde #3

I området ved jernbaneundergangen ved Vikerstranda kan det plasseres offentlig toalett.

6.4 Kulturminner – krav om varsling ved tiltak #4

I bestemmelsesområder merket #4 ligger automatisk fredete kulturminner – 4 kullgroper ID 222109/1-2 og 262556 og 262558. Innlandet fylkeskommune har gitt tillatelse til å fjerne kullgropene uten vilkår om utgraving ved realisering av tiltak i tråd med vedtatt reguleringsplan. Utbygger skal varsle Kulturarv v/ Innlandet fylkeskommune når kullgropene fjernes.

6.5 Bestemmelsesområde – byggeforbud i strandsonen #5

Det er forbud mot tiltak innenfor angitt sone for å sikre allmennhetens muligheter til ferdsel i strandsonen. Se også bestemmelse 2.3 punkt a).

Forbudet skal ikke være til hinder for utvikling av de offentlige friområdene. Kommunen kan tillate tiltak i strandsonen for regulert friområde. Slike tiltak skal være åpne for allmennheten/offentlig tilgjengelig.

Retningslinje: Byggeforbudet betyr at alle tiltak, også terrenginngrep og bygningsmessige tiltak som gjelder f.eks eksisterende brygger og moloer etc. på private eiendommer er forbudt dersom kommunen ikke har innvilget dispensasjon fra forbudet. Hensikten er å sikre allmennhetens mulighet til ferdsel langs stranda.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Før opprettelse av eiendom

a) For eiendommer som er helt eller delvis regulert til grønnstruktur (grønnstruktur/ friområde/ blågrønnstruktur) eller samferdselsformål skal det ikke tillates deling eller endring uten at eiendommens grenser samtidig tilpasses regulert arealbruk til samferdselsformål og/eller grønnstruktur eller på annen måte sikres for regulert formål.

Retningslinje: Fradeling, og fortetting etc må ikke vanskeliggjøre senere gjennomføring av reguleringsplanen. Arealer regulert til friområde eller samferdselsformål bør sikres som felles eller offentlig eiendom.

b) Det skal ikke gis tillatelse til deling av eiendom før det er dokumentert hvordan gjeldende krav til grad av utnytting og areal til leke- og uteoppholdsareal kan oppfylles. Behov for felles adkomst og felles leke- og uteoppholdsareal skal være avklart før deling av eiendom. Eventuelt fellesareal/sameie skal etableres samtidig med etablering av eiendom for bolig-/fritidsbebyggelse.

c) Det kan ikke gis tillatelse til deling av eller bygging av nye boenheter på gnr. bnr. 754/21 eller 754/44 uten at det samtidig etableres egen eiendom for friområde GF7.

d) For eiendommer som helt eller delvis ligger innenfor støysoner fra jernbane og fylkesveg skal kommunen kreve dokumentasjon på at lydnivåer for boliger og uteoppholdsareal er eller kan bringes innenfor gjeldende grenseverdier for støy i T-1442 før det kan gis tillatelse til deling av eiendom for boliger eller fritidsboliger. Ved fradeling fra eksisterende bolig- eller fritidsboligeiendom gjelder kravene både for avgivertomt og ny tomt.

7.2 Før rammetillatelse

a) Det kan ikke gis rammetillatelse for oppføring av nye boenheter i B14 og B15 før grønnområde/friområde GBG 1 er åpnet for allmennheten og tilrettelagt som friområde/park.

b) Før det kan gis rammetillatelse for ny(e) boenheter i felt B7 (Bjørkeng 755/42) skal det foreligge felles støyutredning for felt B7 som dokumenterer at gjeldende grenseverdier for støy i T-1442 kan oppnås for boliger og leke- og uteoppholdsareal. Det skal også være avklart hvilke tiltak som er nødvendig for å oppfylle kravene.

c) Det kan ikke gis rammetillatelse for oppføring av boliger i felt B29 (754/44 og 754/45) eller for deling av eiendom 754/21 innen felt B26 før det er avklart etablering av tursti/snarveg langs steingjerde mellom Borghild Rudsveg og Jessneslia.

d) Før det kan gis rammetillatelse for tiltak i B30-32:
- Etablering av adkomstveger med kjørebane, fortau og annen veggrunn skal være avklart og gjennomført. Rekkefølgekravet gjelder vegforbindelser fra Jessnesvegen og Borghild Rudsveg gjennom tilstøtende planområde samt adkomstveger mellom feltene B30, B31 og B32.
- Opparbeidelse av tursti i GF9 med fysisk avgrensing/gjerde skal være etablert.
- Håndtering av overvann skal være avklart og gjennomført (jamfør bestemmelsesområde #1 og GBG3).

7.3 Før ferdigattest

a) For eiendommer i felt B30-32 med grense mot grønnstruktur/tursti eller landbrukseiendom, skal det ikke gir ferdigattest før det er etablert gjerde i grense mot de nevnte formålene.

Opplysninger og definisjoner

KOMMUNALE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER. Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse):

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.) eller senere versjon.
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, (Bestemmelse 1.13 og vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.) eller senere versjon.
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel 2014-2025, eller senere versjon.
- Bestemmelse om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig jf (kommuneplanens arealdel bestemmelse 2.3 nr 14 eller senere versjon.)

KULTURMINNELOVEN Varslings- 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 Innlandet fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

JERNBANELOVEN. Jernbaneloven gjelder for arealer innenfor 30m avstand fra spormidte.

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

MATRIKKELRAPPORT

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1500.3
Etablert dato	11.11.2011	Historisk oppgitt areal	1000,7
Oppdatert dato	24.01.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	807/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.08.2019 12.08.2019	17/4639		807/3, 807/5, 807/28, 891/2
Endre egenskaper Annen forretningstype	17.07.2019 17.07.2019	Sentralpunkt flyttet		807/28
Sammenslåing Sammenslåing	05.03.2018 05.03.2018	18/747	Tinglyst 05.03.2018	0412-807/32 (-499,5), 807/28 (499,6)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.12.2017 01.12.2017	17/4639	Tinglyst 01.12.2017	0412-807/32 (499,5), 807/5 (-499,6) 807/3, 807/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.11.2017 01.12.2017	17/4639		807/1, 807/3, 807/5, 807/28
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.11.2011 18.11.2011	11/5330		807/28
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.2011 18.11.2011	11/5330		807/5, 807/28
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.11.2011 09.11.2011	11/5330	Tinglyst 17.11.2011	807/5 (-1000,8), 807/28 (1000,7) 807/3, 891/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6744554.6	609314.7		Ja	1500.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRÖM KALEB JOHN EDWARD F040685*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIKERVEGEN 127 2320 2320 FURNES	Bosatt (B)
STRÖM ANE MARIA MÄRTHA L F040690*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIKERVEGEN 127 2320 2320 FURNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vikervegen 127

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2320 FURNES	Kirkesogn	03011203 Furnes
Grunnkrets	121 Viker	Tettsted	
Valgkrets	6 FURNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300676428		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	12.01.2024
2	300623024		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Bygging avlyst (BA)	01.09.2017
3	300623025		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Bygging avlyst (BA)	01.09.2017
4	300623019		Våningshus, tomannsb./vertikal. (123)	Bygging avlyst (BA)	01.09.2017

1: Bygning 300676428: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 12.01.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	481
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	481
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	544
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	544
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	210
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.04.2018	04.04.2018
Midlertidig brukstillatelse	04.07.2019	04.07.2019
Ferdigattest	12.01.2024	12.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vikervegen 127	H0101	807/28	420	10	4	4	Kjøkken
Bolig	Vikervegen 127	U0101	807/28	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	180	0	180	204	0	204
H01	1	180	0	180	204	0	204
U01	1	121	0	121	136	0	136

2: Bygning 300623024: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Bygging avlyst 01.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2017	23.05.2017
Igangsettingstillatelse	30.05.2017	30.05.2017
Bygging avlyst	01.09.2017	01.09.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	807/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	0	72	0	72	0	0	0

3: Bygning 300623025: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Bygging avlyst 01.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2017	23.05.2017
Igangsettingstillatelse	30.05.2017	30.05.2017
Bygging avlyst	01.09.2017	01.09.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	807/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0

H01	0	72	0	72	0	0	0

4: Bygning 300623019: Våningshus, tomannsb./vertikal. (123), Bygging avlyst 01.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2017	23.05.2017
Igangsettingstillatelse	30.05.2017	30.05.2017
Bygging avlyst	01.09.2017	01.09.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	807/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	0	72	0	72	0	0	0

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Ringsaker kommune
KART OG BYGGESAK

Saksbehandler: Elling Bollestad
Direkte linje: 476 96 755

Vår dato	Vår ref
12.01.2024	24/353- 4
Deres dato	Deres ref.

Kaleb John Edward Ström
Vikervegen 127
2320 Furnes

Ferdigattest for bolig - Gbnr. 807/28 - Vikervegen 127 - Jessnes

Ansvarlig søker:
Kaleb John Edward Ström
Vikervegen 127
2320 Furnes

Tiltakshaver:
Kaleb John Edward Ström
Vikervegen 127
2320 Furnes

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for bolig med sekundærleilighet

	gnr:.	bnr:	fnr:	seksjonsnr.:
Eiendom/adresse: Vikervegen 127	817	28		

Bygningsnummer: 300676428

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr 154/18 Vedtaksdato 4.4.18

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

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

Med hilsen

Elling Bollestad
Arbeidsleder byggesak

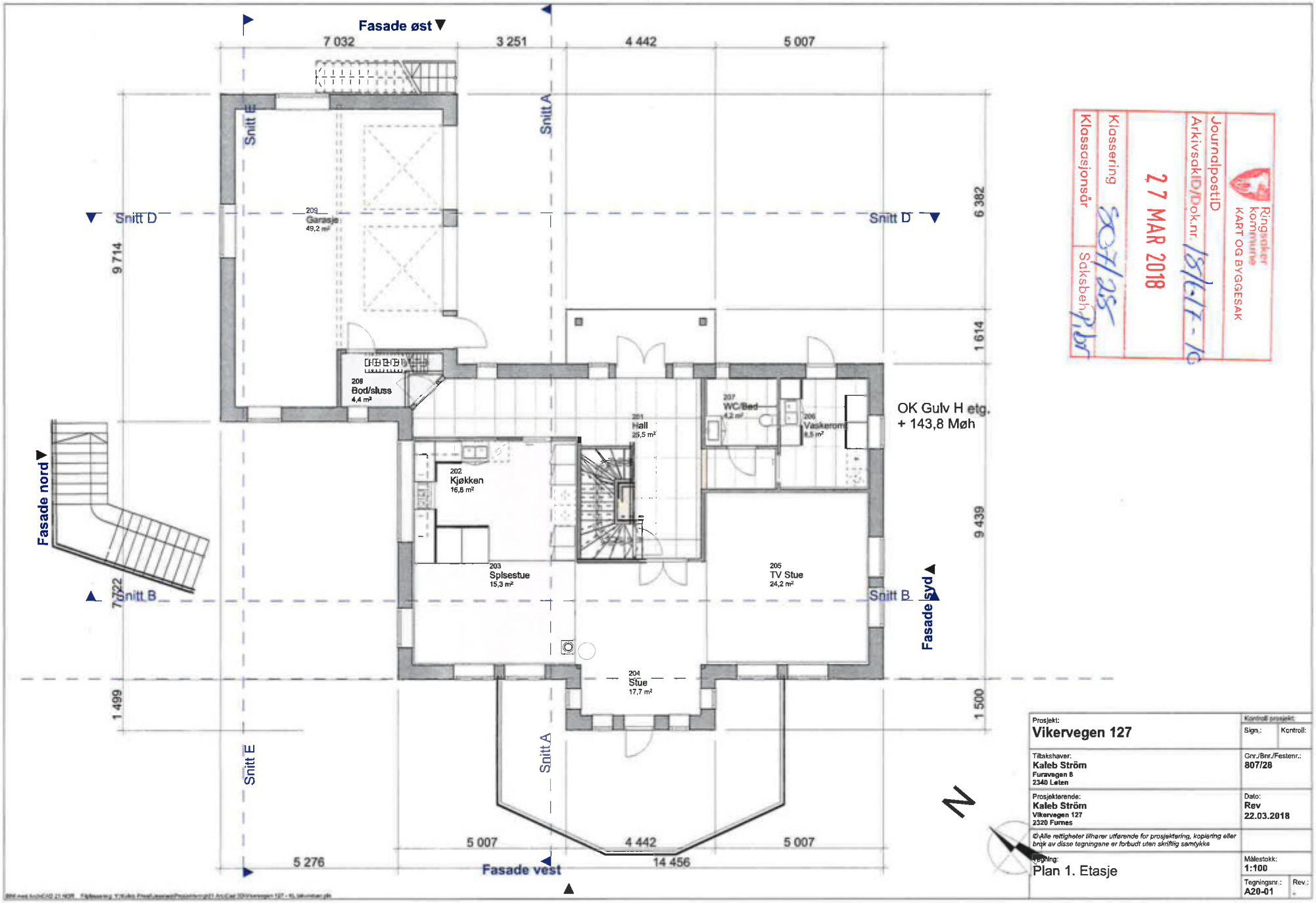
Brevet sendes elektronisk uten signatur.

Postadresse:
2381 BRUMUNDDAL
Epost: postmottak.kart.byggesak@ringsaker.kommune.no

Kontoradresse:
Postboka 64
2381 BRUMUNDDAL

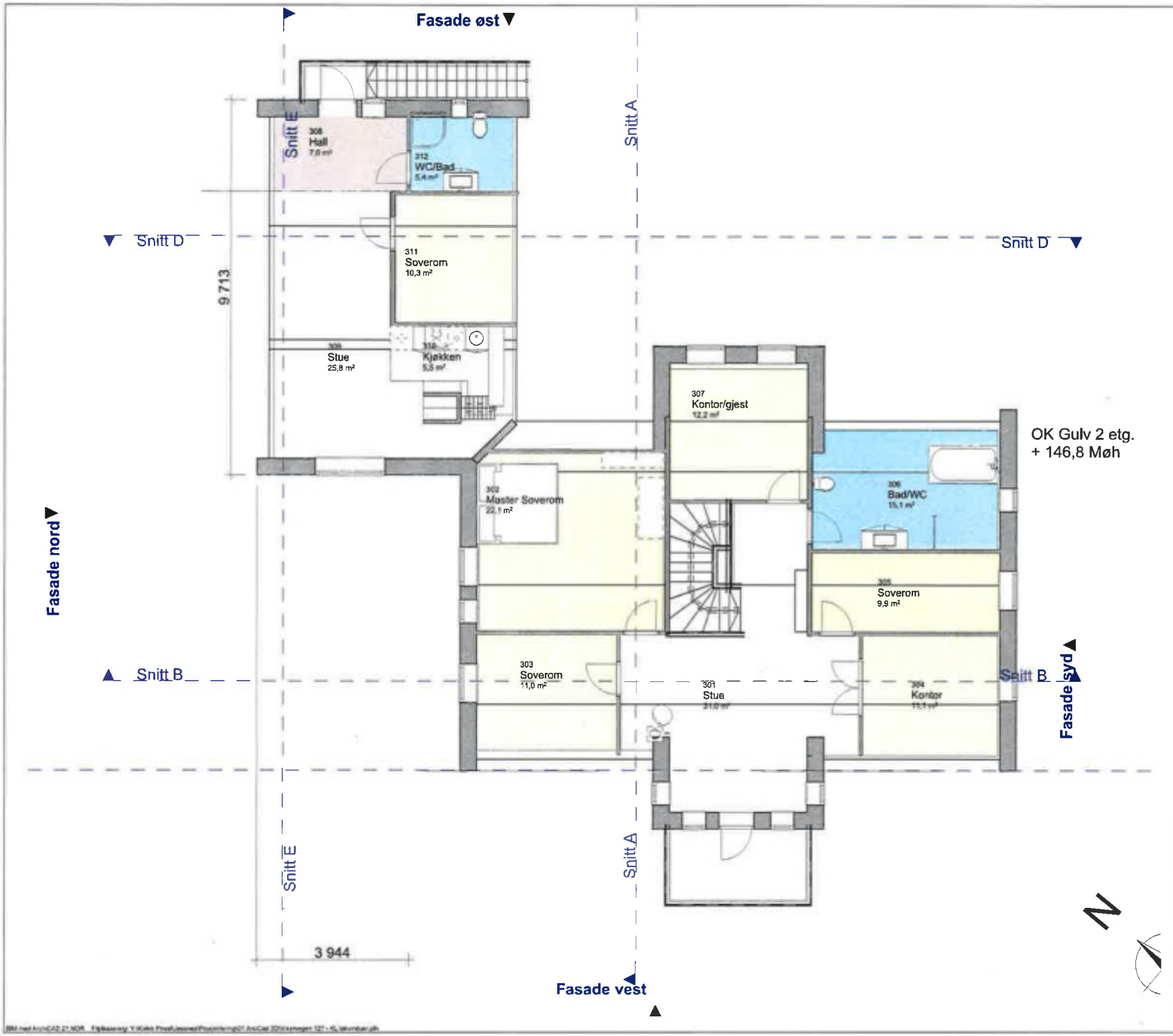
Telefon: 62 33 50 00
Facebook: ringsakerkommune
Organisasjonsnummer: 864 950 582
Nett: ringsaker.kommune.no / ringsaker.no

Kopi til:
Postmottak Brann
Postmottak Eiendomsskattekontoret
Postmottak Teknisk drift
Sirkula IKS Postboks 3 2301 HAMAR

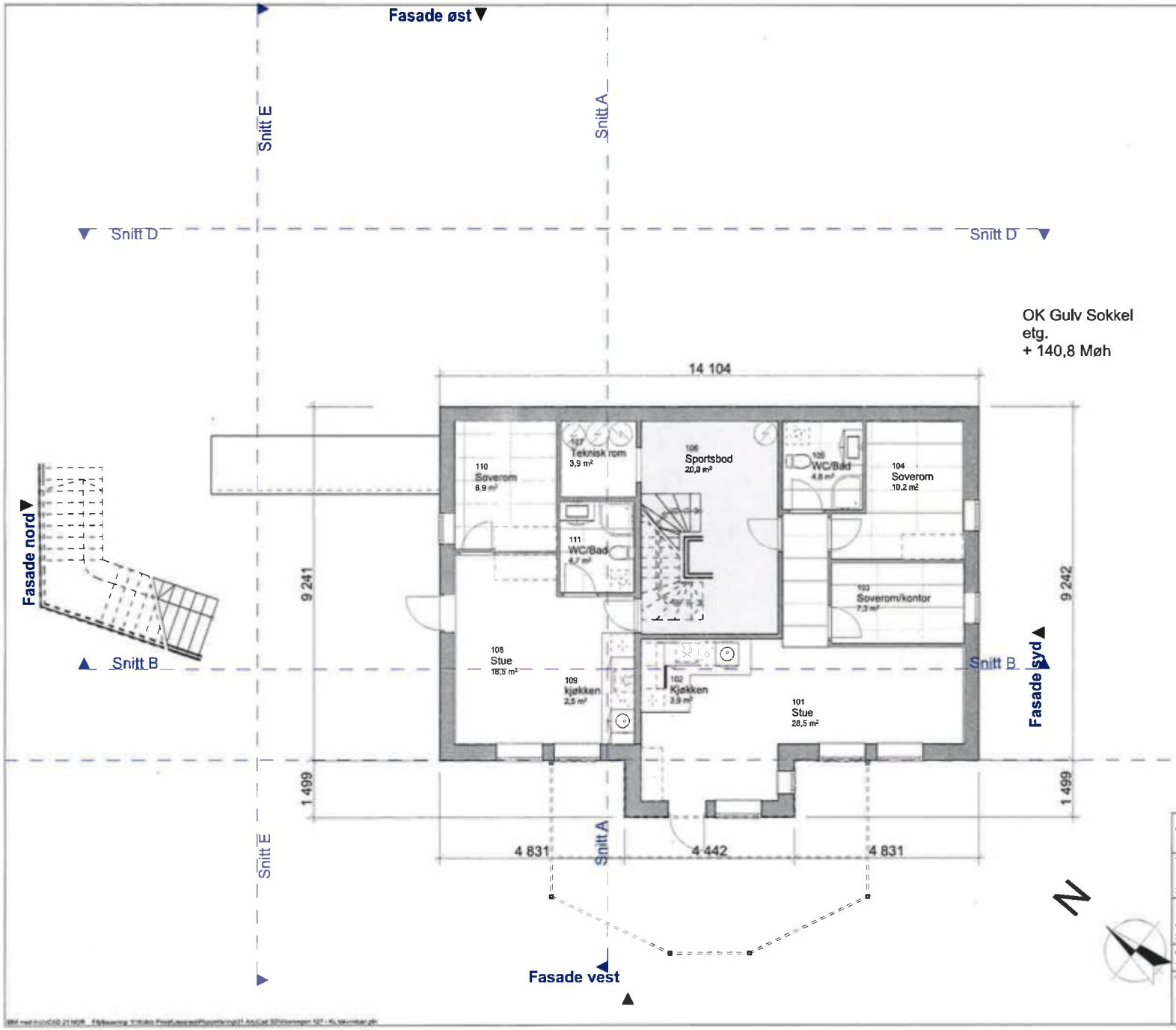


Ringsaker kommune
KART OG BYGGESAK
JournalpostID
Arkivsak ID/Dok.nr. 18/6117-10
27 MAR 2018
Klassering 807/28
Klassasjonsår
Saksbehandler

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-01 / Rev.: -

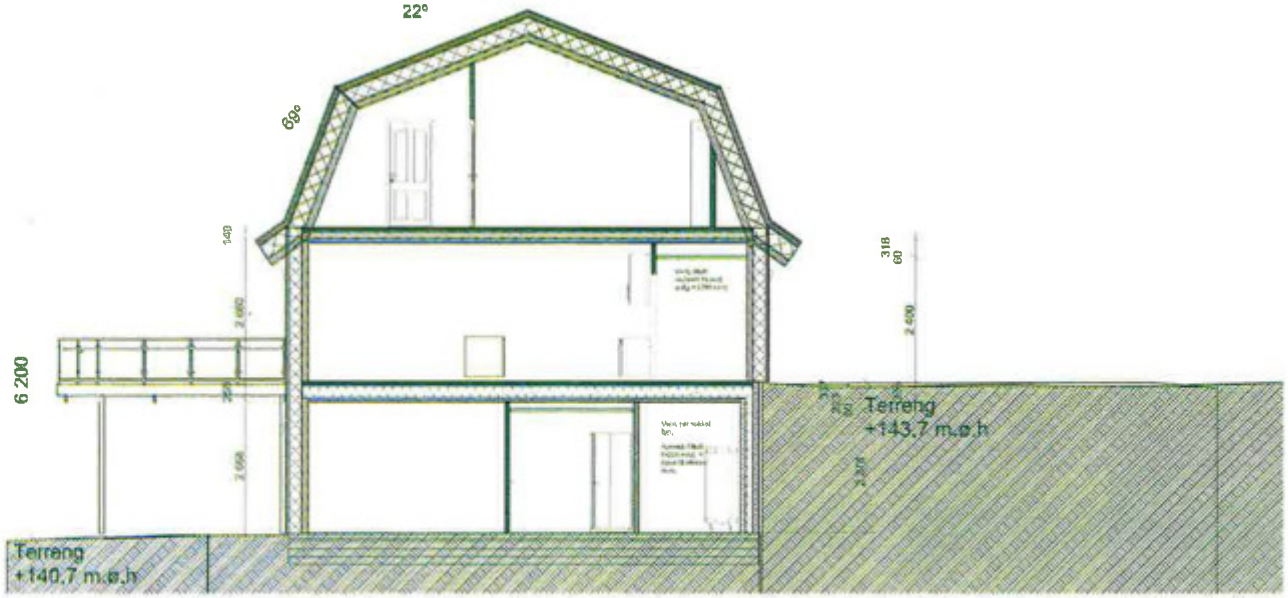


Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-02 Rev.: -



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontrollr:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan Sokkel	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-03 Rev.: -

Snitt B



Snitt A

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kommuneprosjekt: Sign.: Kommune:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A30-01 Rev.: -

Snitt C

Snitt D

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Snitt C og D	Målestokk: **1:200, 1:100**
	Tegningsnr.: **A30-02** Rev.: -

Fasade ØST

Fasade NORD

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Øst og Nord	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-01** Rev.: -

Fasade VEST

Fasade SYD

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** **Furavegen 8** **2340 Løten**	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** **Vikervegen 127** **2320 Furnes**	Dato: **Rev** **22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Vest og Syd	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-02** Rev.: -

Vesterås, May Britt

Fra:	Brekke, Pål Ivar
Sendt:	26. mars 2018 13:03
Til:	Postmottak Kart og byggesak
Emne:	VS: Byggesak - Vikervegen 125-127 - Tegninger iht. revisjon 23.03.2018
Vedlegg:	A10-01 Situasjonsplan.pdf; A20-01 Plan 1. Etasje.pdf; A20-02 Plan 2. Etasje.pdf; A20-03 Plan Sokkel.pdf; A30-01 Snitt A og B.PDF; A30-02 Snitt C og D.PDF; A40-01 Fasade Øst og Nord.pdf; A40-02 Fasade Vest og Syd.pdf

Journalføres som reviderte tegninger, sak 18/617

-Pål Ivar

Fra: Kaleb John Edward Ström [mailto:kas@hrprosjekt.no]
Sendt: mandag 26. mars 2018 12.53
Til: Brekke, Pål Ivar
Emne: Byggesak - Vikervegen 125-127 - Tegninger iht. revisjon 23.03.2018

Hei Pål,

Viser til samtale Fredag 23.03.2018.
Her er som ønsket tegninger iht. revisjon utført 23.03.2018.

Med vennlig hilsen

HRP
HR PROSJEKT AS

Kaleb Ström
Prosjektleder

Phone	+47 47 68 36 39
Sentralbord	+47 46 80 55 55
Email	kas@hrprosjekt.no
Web	www.hrprosjekt.no

Søknad om midlertidig brukstillatelse

Ringsaker kommune KART OG BYGGESAK
Journalpost ID 19/28733
Arkivsak ID/Dok nr. 18/647-14
2 JUL 2019
Klassering 807/28
Klassasjonsår Saksbeh. Pibr

BYGGSØK

Plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommunens saksnummer	Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
154/18	Ringsaker	807	28	Vikervegen 127, 2320 Furnes

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Kontaktperson	Telefon	e-postadresse
privatperson	Kaleb Ström	Furavegen 8, 2340 LØTEN	Kaleb Ström	94857297	k.strom85@gmail.com

Dato for søknad om ferdigattest

Dato: 2019-12-13

Midlertidig brukstillatelse søkes for

Hele tiltaket

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: - Utvendig fasadebord (delvis)
- Terrasser 1 og 2 etg. inklusive rekkever (Terassedører plomberes og lukkes midlertidlig)
- Noe dekorative beslag ifb vinduer og tak
- 1 stk våtrom 2 etg delvis ferdigstilt
-noe dekorativ behanding av innvendig vegg og gulv.
- generell utvendig ferdigstillelse.

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager

Tiltaket har pr i dag IKKE tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk
Følgende arbeider vil bli utført innen: 2019-07-12
Type arbeider: Bad og våtrom ihht krav, sikring av innvendig trapp og rekkverk, montering av dører og gulv.
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 2019-07-12

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
tegning_ny_fasade	E	Fasade Vest og Syd	elektronisk
tegning_ny_fasade	E	Fasade Øst og Nord	elektronisk
tegning_ny_plan	E	Plan sokkel	elektronisk
tegning_ny_plan	E	Plan 1 etg	elektronisk
tegning_ny_plan	E	Plan 2 etg	elektronisk
situasjonsplan	D	Situasjonsplan	elektronisk

Søknad om midlertidig brukstillatelse

søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Samsvarserklæring Dobloug entreprenør AS	elektronisk
søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Kontrollerklæring HRP AS (HR Prosjekt AS)	elektronisk
søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Samsvarserklæring Rørlegger Eliasen AS	elektronisk

Signering

(tiltakshaver signere for tiltak uten ansvarlig søker)

Ansvarlig søker

Dato_____

Signatur_____

Gjentas med blokkbokstaver

Gjennomføringsplan

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Dato	Sign.Ansv.søker	Kommunens saksnr.
Ringsaker	807	28	Vikervegen 127, 2320 Furnes			154/18

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Utvendig VA og fundamnetering	Tilkobling kommunalt VA. Fundamentering under grunnarbeider.	1	994486500 DOBLOUG ENTREPRENØR AS		30.01 2018		X	X
RIB - Bygnadsarbeider	RIB - Prosjektering og kvalitetssikring, samt grensesnittskoordinering mot leverandører og montører.	1	Selvbygger Kaleb Ström					
Grunnarbeider	RIB Grunnarbeider- Prosjektering og Kvalitetssikring, samt grensesnitts koordinering mot leverandør.	1	Selvbygger Kaleb Ström					
Innvendig VVS og sanitær	Innvendig VVS	1	997251458 RØRLEGGER ELIASSEN AS		29.01 2018		X	X

Gjennomføringsplan

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Utvendig VA og fundamentering	Utførelse utvendig VA og fundamentering	1	994486500 DOBLOUG ENTREPRENØR AS			07.05 2019	X	X
Innvendig VVS og sanitær	Utførelse innvendig VVS og sanitær og fundamentering	1	997251458 RØRLEGGER ELIASSEN AS			27.06 2019	X	X
RIB - utførende	Utførelse av bolig, samt koordinering av leverandører og underentreprenør.	1	Selvbygger Kaleb Ström				X	
Grunnarbeider	Utførelse av grunnarbeider, samt koordinering av leverandører og underentreprenør.	1	Selvbygger Kaleb Ström				X	

Kontroll

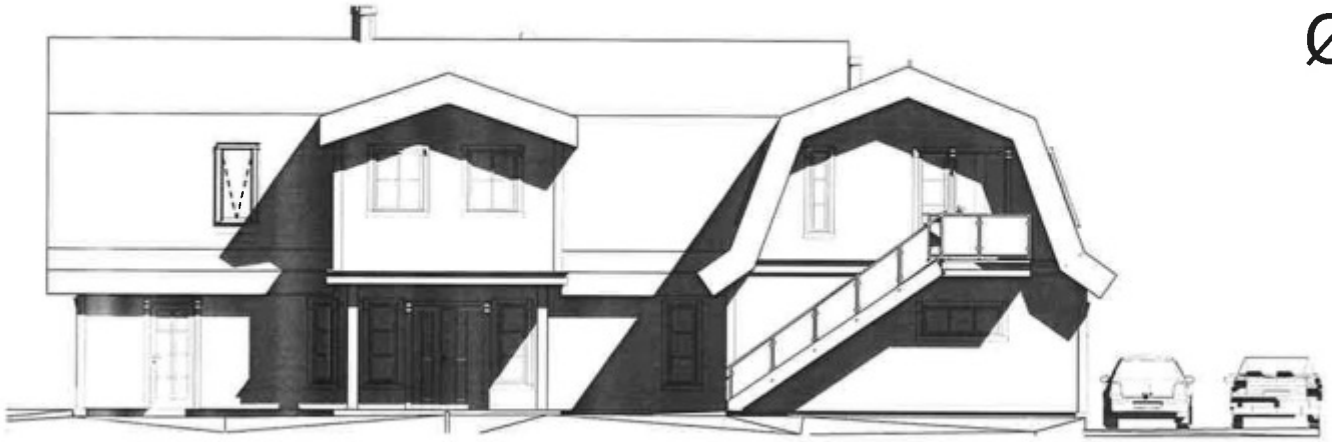
Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest
Uavhengigkontroll Våtrom og lufttetthet	Våtrom og lufttetthet	1	988889245 HR PROSJEKT AS			27.06 2019	X

Fasade VEST

Fasade SYD

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tillakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 24.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Vest og Syd	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A40-02 Rev.: -

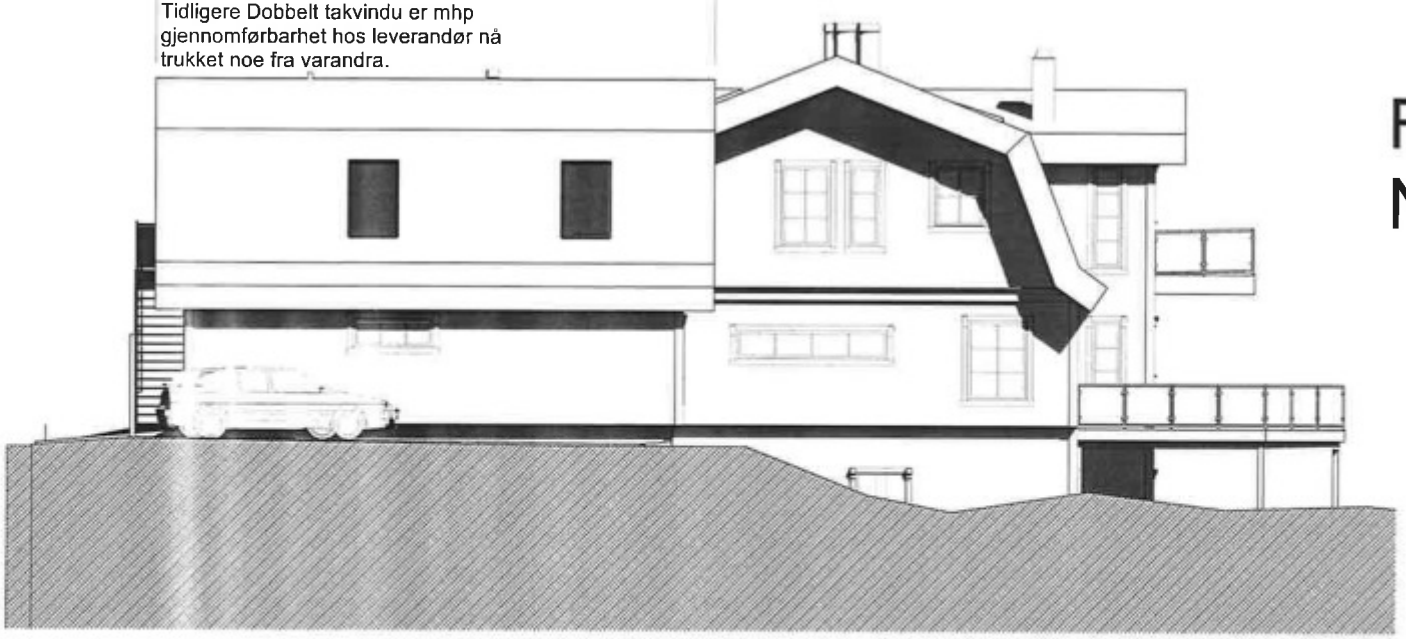
Fasade ØST



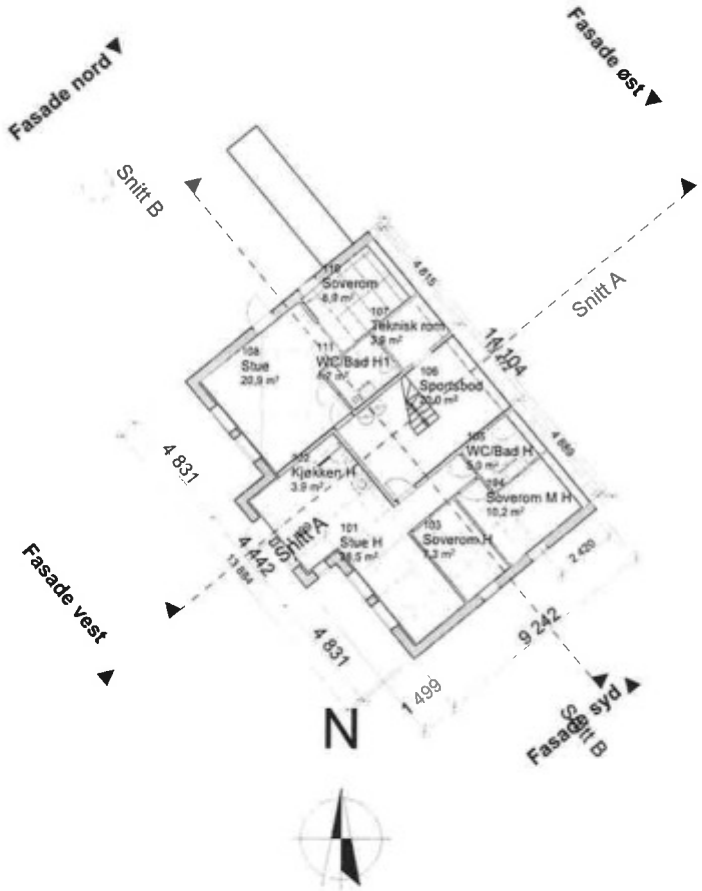
10 525

Tidligere Dobbelt takvindu er mhp gjennomførbarhet hos leverandør nå trukket noe fra varandra.

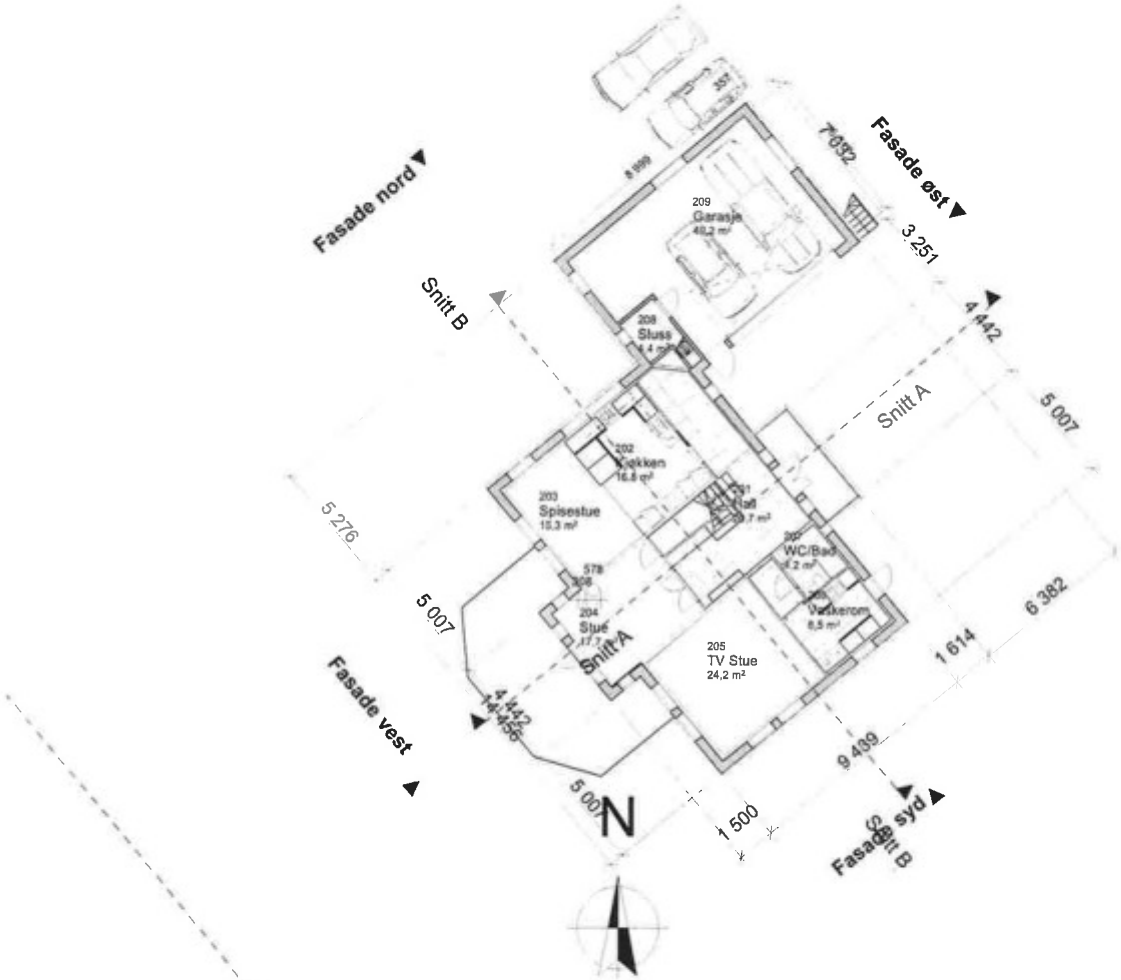
Fasade NORD



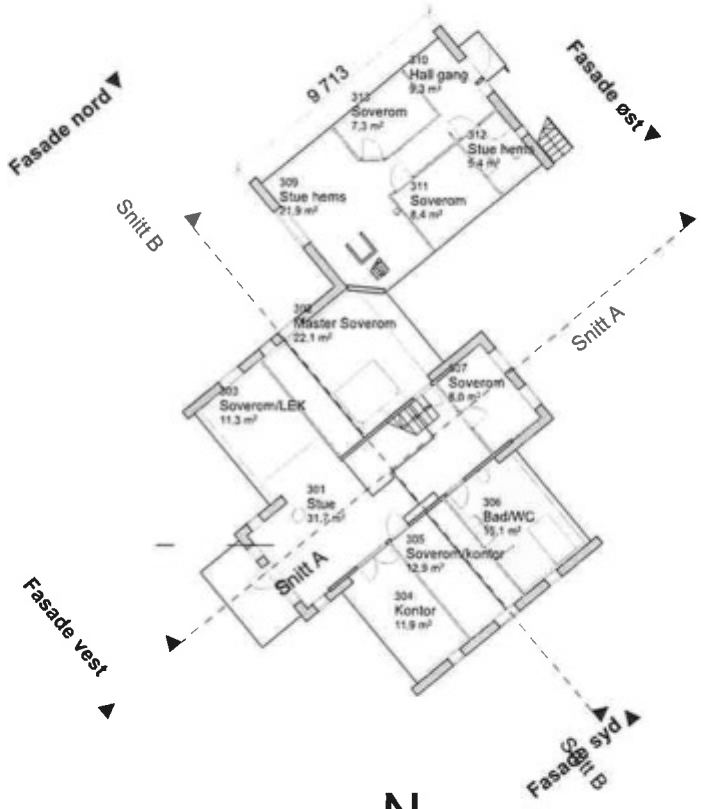
Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 24.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Øst og Nord	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A40-01 Rev.: -



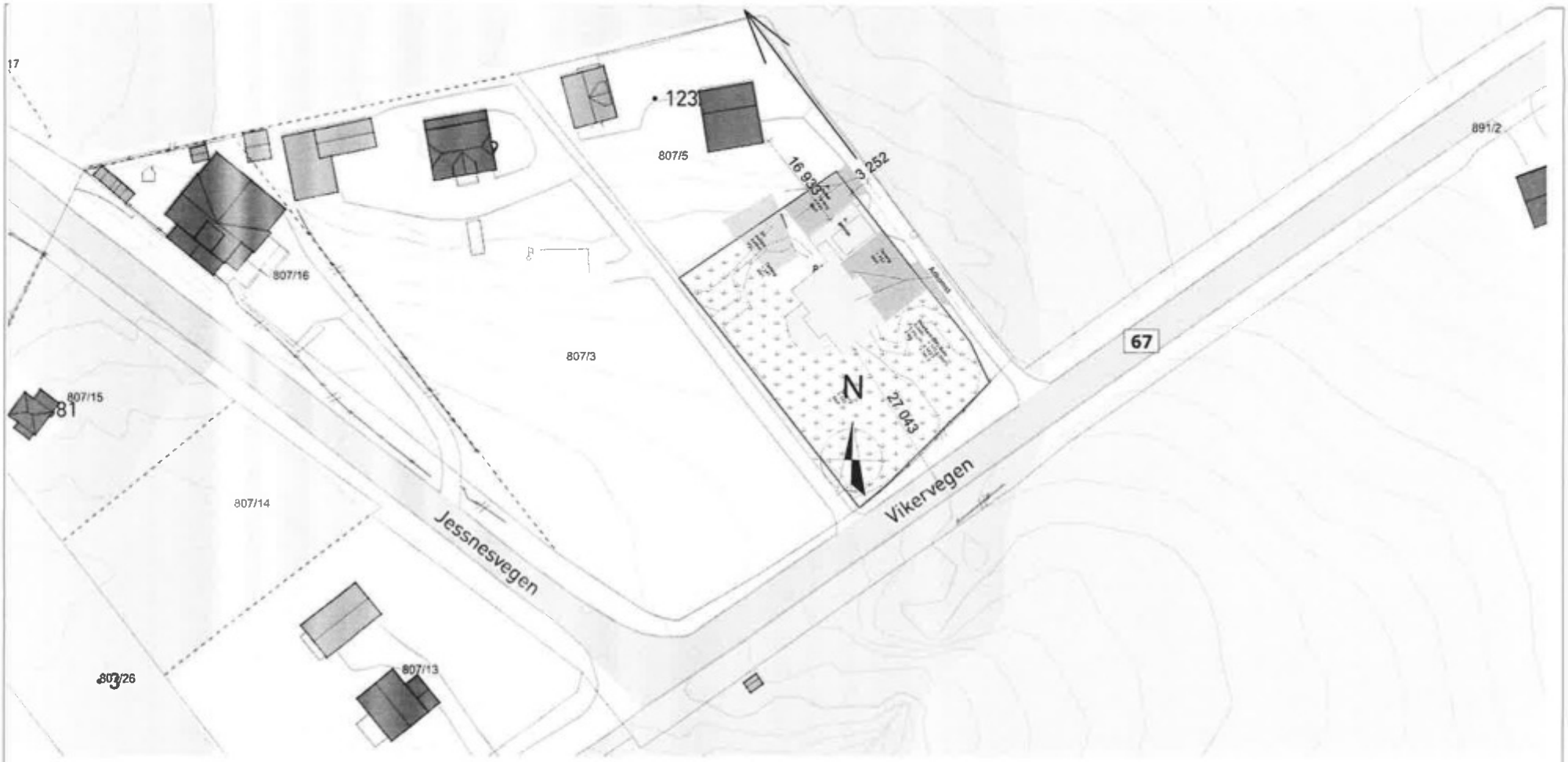
Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll gjennomført: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 24.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan Sokkel	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A20-03 Rev.: -



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontrollprosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 24.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utfarende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A20-01 Rev.: -



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tillakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 24.06.2019**
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: **1:200** Tegningsnr.: **A20-02** Rev.: -



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 24.06.2019
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500, 1:250 A3 Tegningsnr.: A10-01 Rev.: -

Samsvarserklæring

Plan- og bygningsloven § 23-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr. 154/18

Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Ringsaker	807	28	807/32	Vikervegen 127, 2320 Furnes

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
994486500	DOBLOUG ENTREPRENØR AS

Ansvar for utførelse

Beskrivelse av ansvarsområde	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Utførelse utvendig VA og fundamentering	Ja

Ferdigattest - Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato 7/5-19

DOBLOUG entreprenør as

Signatur

Engomsvingen 7 • 2323 Ingeberg

Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven § 24-2, jf. SAK10 §12-5 og §14-8

Kommunens saksnr. 154/18

Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Ringsaker	807	28	807/32	Vikervegen 127, 2320 Furnes

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
988889245	HR PROSJEKT AS

Ansvarlig kontollerende ansvarsområde knyttet til tiltaket

Beskrivelse av ansvarsområde

Våtrom og lufttetthet

Sluttrapport

Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll.

Erklæring og signering

Kontroll er gjennomført på en forskriffsmessig måte. Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 27.06.19

Signatur Arne Olav Klevin

HR PROSJEKT AS
Tlf 46 80 55 55
www.hrprosjekt.no
Org nr. NO 988 889 245 MVA

Samsvarserklæring

Plan- og bygningsloven § 23-1, SAK10 kapittel

Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/bnr	Adresse
Ringsaker	807	28	807/32	Vikerv

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn
997251458	RØRLEGGER ELIASSE

Ansvar for utførelse

Beskrivelse av ansvarsområde

Utførelse innvendig VVS og sanitær og fund

Ferdigattest - Det er ikke avdekket feil eller m

Bekreftelser

Prosjekt gjennomføres i selvbygger regi, Byggherre har da selv kjørt avfall til gjenvinningsstasjon og det leveres da ikke noen kvitteringer eller mengdekontroller på avfall.

2019.06.27

Kaleb John Edward Ström

Vesterås, May Britt

Fra:	Brekke, Pål Ivar
Sendt:	27. mars 2018 10:30
Til:	Postmottak Kart og byggesak
Emne:	VS: 18/617-8 Ansvarsretter, firemannsbolig med garasje, Gnr. 807 bnr. 28, Vikervegen 127, Furnes
Vedlegg:	A20-01 Plan 1. Etasje.pdf; A20-02 Plan 2. Etasje.pdf; A20-03 Plan Sokkel.pdf; A30-01 Snitt A og B.pdf; A30-02 Snitt C og D.pdf; A40-101 Fasade Nord og Vest.pdf; A40-102 Fasade Sør og Øst.pdf

Ringsaker kommune
KART OG BYGGESAK
JournalpostID
ArkivsakID/Dok.nr. 18/617-11
27 MAR 2018
Klassering 807/28
Klassasjonsår
Saksbeh. PIbr

Journalføres som endring av antall boenheter, sak 807/28

-Pål Ivar

Fra: Kaleb Ström [mailto:k.strom85@gmail.com]
Sendt: tirsdag 27. mars 2018 09.46
Til: Brekke, Pål Ivar
Emne: Re: 18/617-8 Ansvarsretter, firemannsbolig med garasje, Gnr. 807 bnr. 28, Vikervegen 127, Furnes

Hei Pål Ivar,

Viser nå igjen til Byggesøknad på GNR 807 Bnr 28.

Finn nå slutgiltig plantegning etter tiltakshavers revurdering m.h.p omfang og bruk.

Har sjekket dette nå med sakkunnig og kommune står nå fri å behandle denne sak iht. SAK10 § 6-8.

- En hybel i kjeller blir fjernet
- Gjester får helt enkelt leve uten kjøkken og å bruke våres.

Imøteser din videre prioritering i sak og hører fra deg snarlig.

Med vennlig hilsen/ Sincerely Yours
Kaleb Ström

2018-03-26 13:22 GMT+02:00 Brekke, Pål Ivar <pal.ivar.brekke@ringsaker.kommune.no>:

Se vedlagte saksdokument

Med vennlig hilsen

Pål Ivar Brekke

Ingeniør byggesak

Kart og Byggesak

Ringsaker kommune

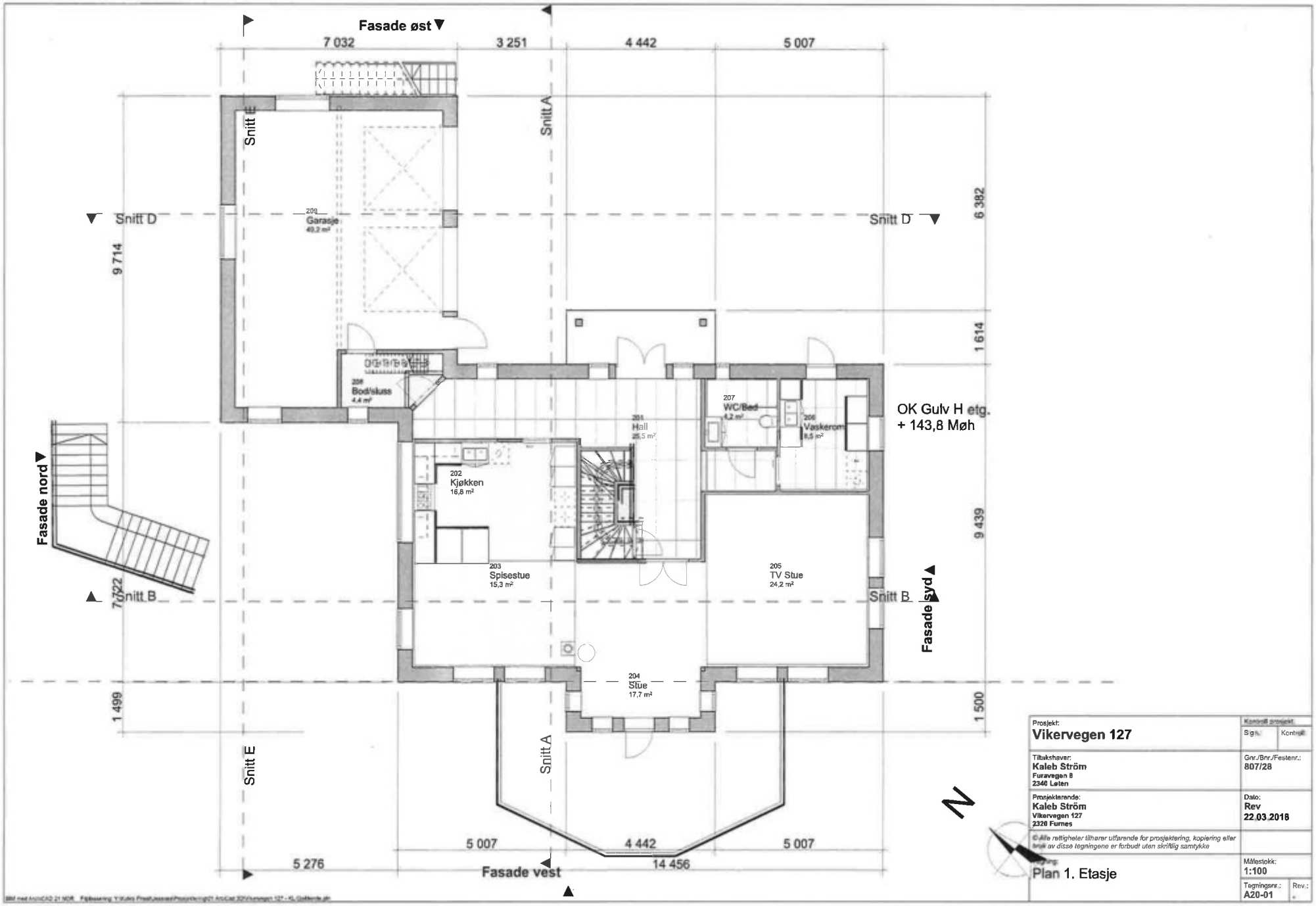
T: +47 62 33 50 00

D: +47 62 33 51 43

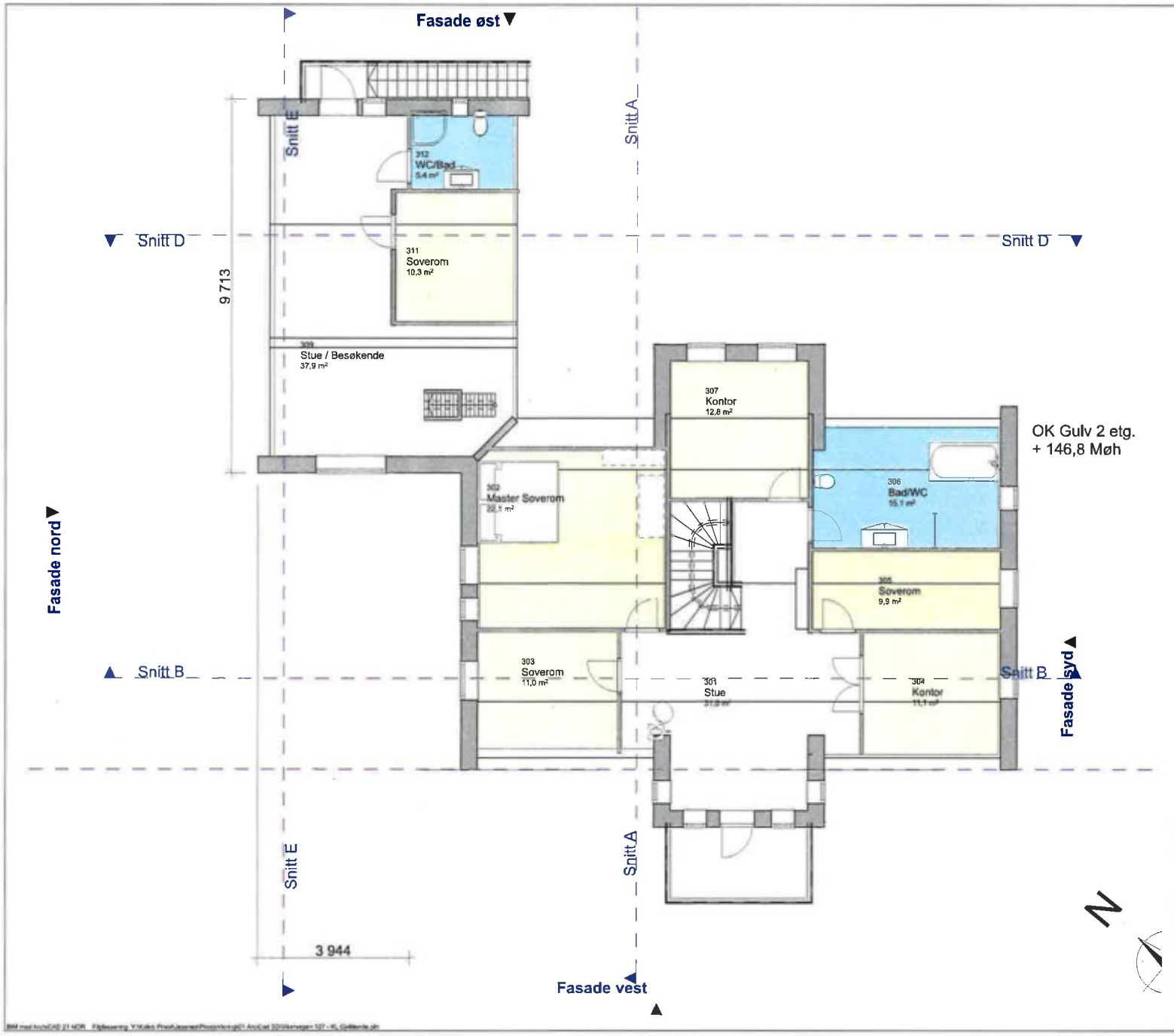
www.ringsaker.no

www.ringsaker.kommune.no

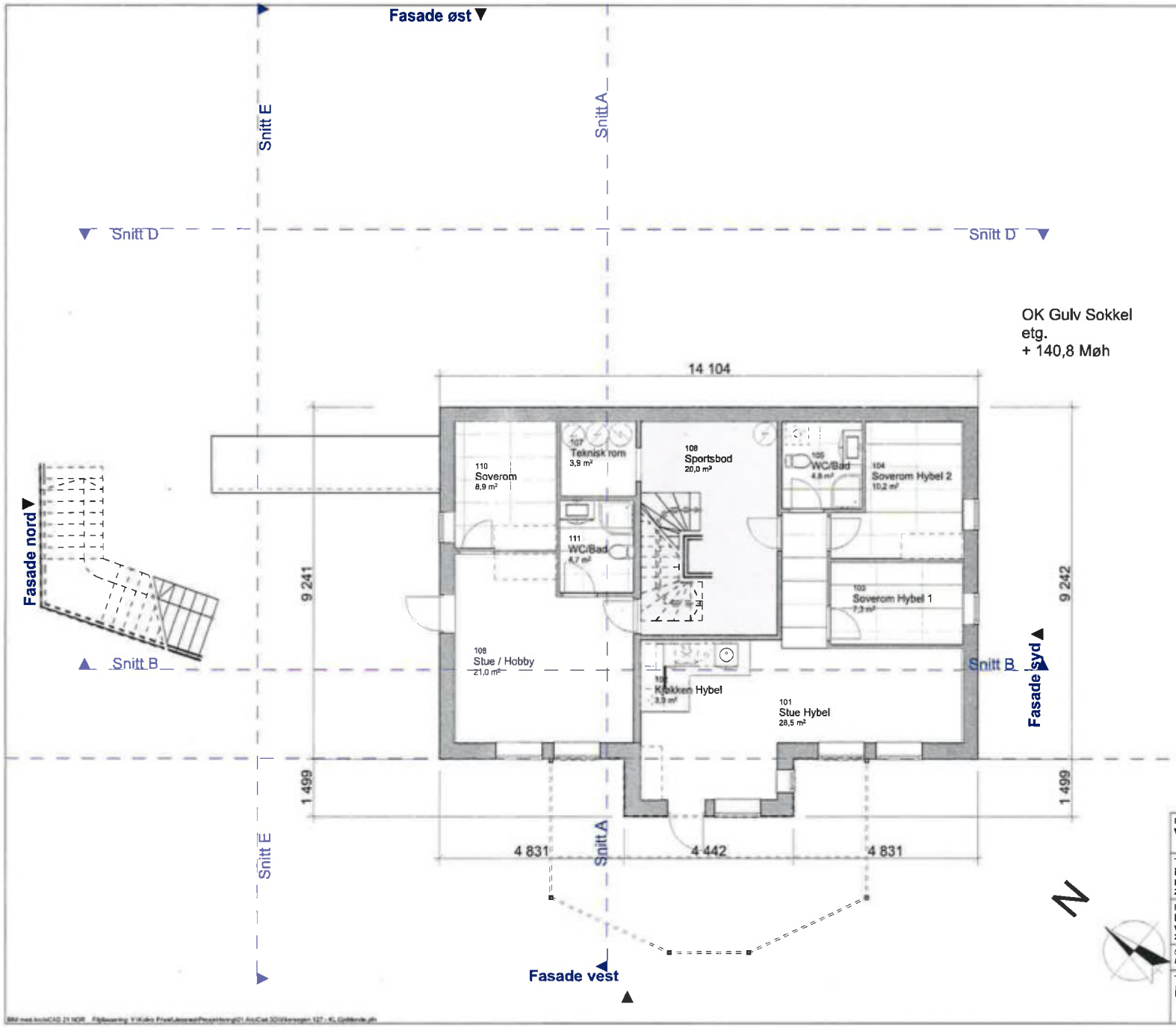
Ringsaker kommune



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: **Plan 1. Etasje**	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-01 / Rev.: -

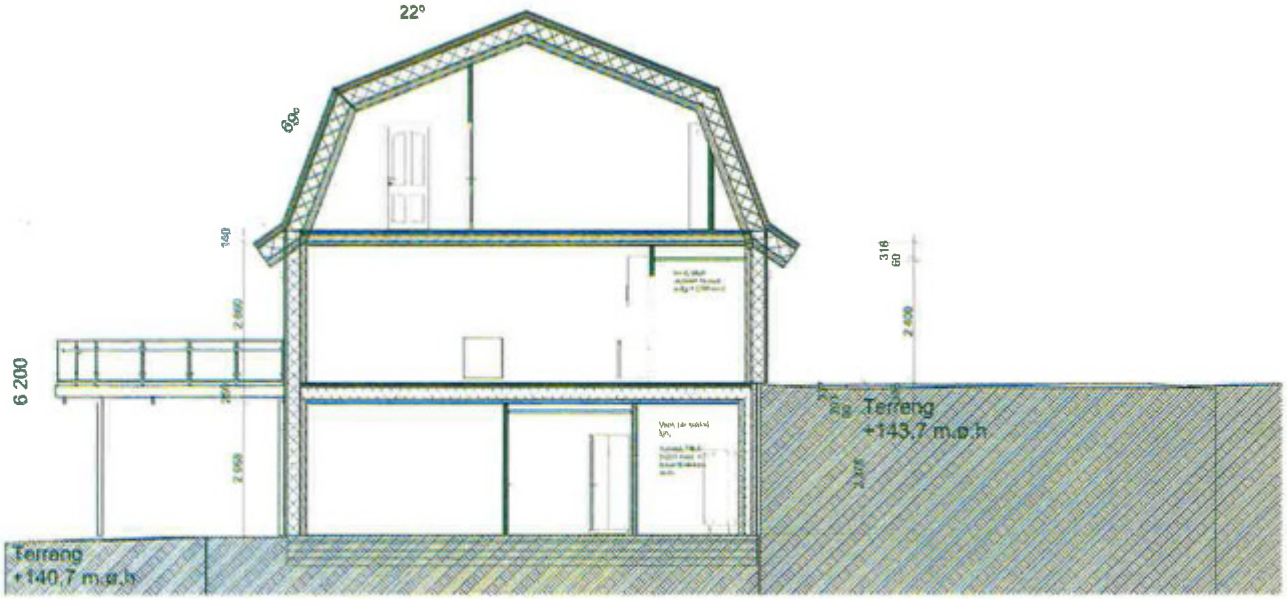


Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-02 Rev.:



Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan Sokkel	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-03** Rev.: -

Snitt B



Snitt A

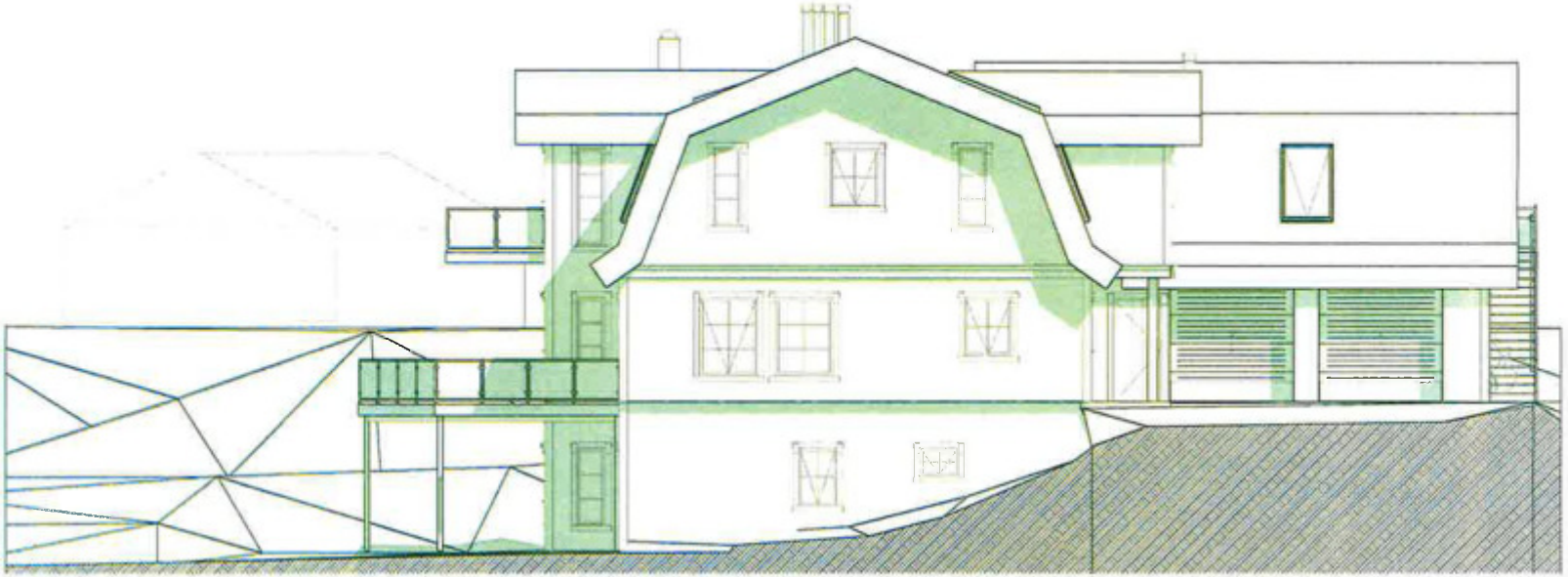
Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 6 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: 807/28
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: Rev 22.03.2018
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A30-01 Rev.: -

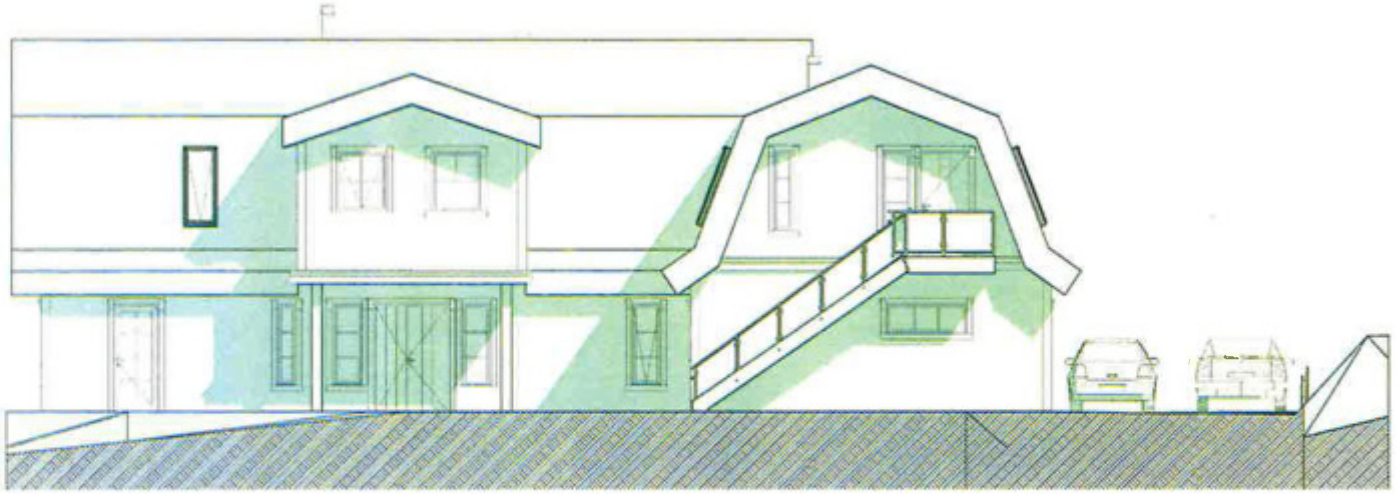
Snitt C

Snitt D

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Snitt C og D	Målestokk: **1:200, 1:100**
	Tegningsnr.: **A30-02** Rev.: -

Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** **Furavegen 8** **2340 Løten**	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** **Vikervegen 127** **2320 Furnes**	Dato: **Rev** **22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-101** Rev.:





Prosjekt: **Vikervegen 127**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kaleb Ström** Furavegen 8 2340 Løten	Gnr./Bnr./Festenr.: **807/28**
Prosjekterende: **Kaleb Ström** Vikervegen 127 2320 Furnes	Dato: **Rev 22.03.2018**
© Alle rettigheter tilhører utfærende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-102** Rev.: -

FORMUESVERDI

Skatteetaten

Dato
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3411 RINGSAKER

Gnr 807 Bnr 28 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vikervegen 127, 2320 FURNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 411 684 Som sekundærbolig: kr 9 646 735
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vikervegen 127
Gnr. 807 Bnr. 28 i Ringsaker kommune

Oppdragsnummer:
320-25-0041

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Arbresh Vitija
Telefon / Mobil: / 99 25 23 01
E-post: arbresh.vitija@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater