



PRIVATMEGLEREN
PARK

BORGHILD RUDDS VEG 14

Vedlegg

KMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

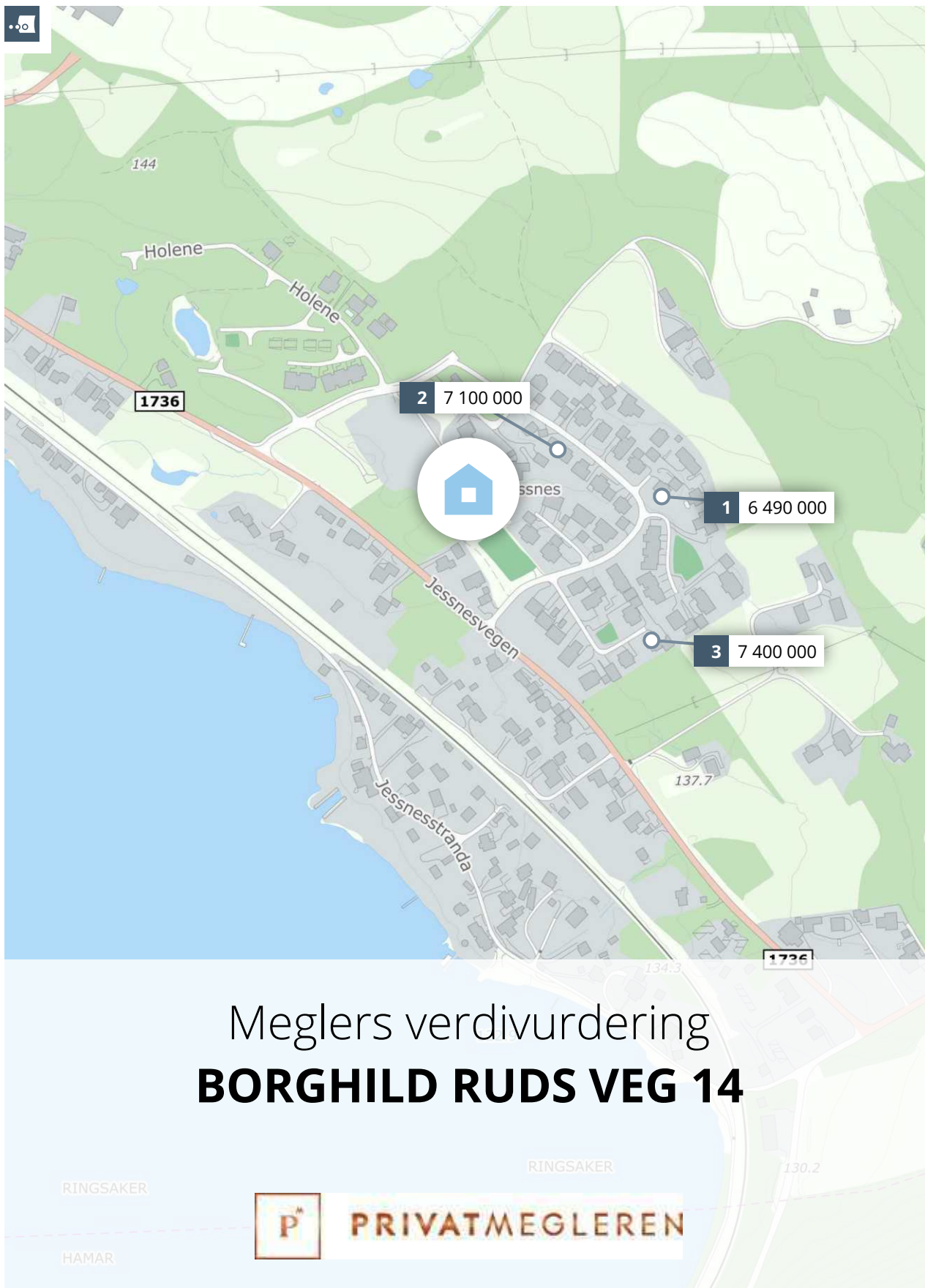
Kommunale avgifter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.09.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Hans Christian Gjestvang.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 754 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3411
RINGSAKER GRUNNKRETS VIKER

Verdivurdert til

12 900 000

-	12 900 000	27 331
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	472 m²	8 m²	- m²	114 m²	- m²	- m²
Tomt						6 246 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borghild Ruds veg 33 163 m² 2004 715 m² 4 sov	19.03.2024	6 490 000	6 490 000	0	6 490 000	39 816
2 Borghild Ruds veg 32 211 m² 1911 1 308 m² 5 sov	16.05.2023	6 500 000	7 100 000	0	7 100 000	33 649
3 Borghild Ruds veg 13 234 m² 2010 719 m² 5 sov	19.01.2022	7 490 000	7 400 000	0	7 400 000	31 624

Eiendommen er kjent som hovedhuset til gamle Hullemanstallen og består av en romslig enebolig med flere stuer og oppholdsrom, kjøkken, tre bad og fire soverom. Boligen fremstår som solid og velholdt, men har i hovedsak standard fra byggeår 1971 og tilbygg fra 2002, og det må påregnes modernisering.

Eiendommen består av tre gårds- og bruksnummer med et samlet areal på over 6 daa. Skjermet og landlig beliggenhet på Jessnes med store plen- og naturarealer, kort vei til Mjøsa og gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

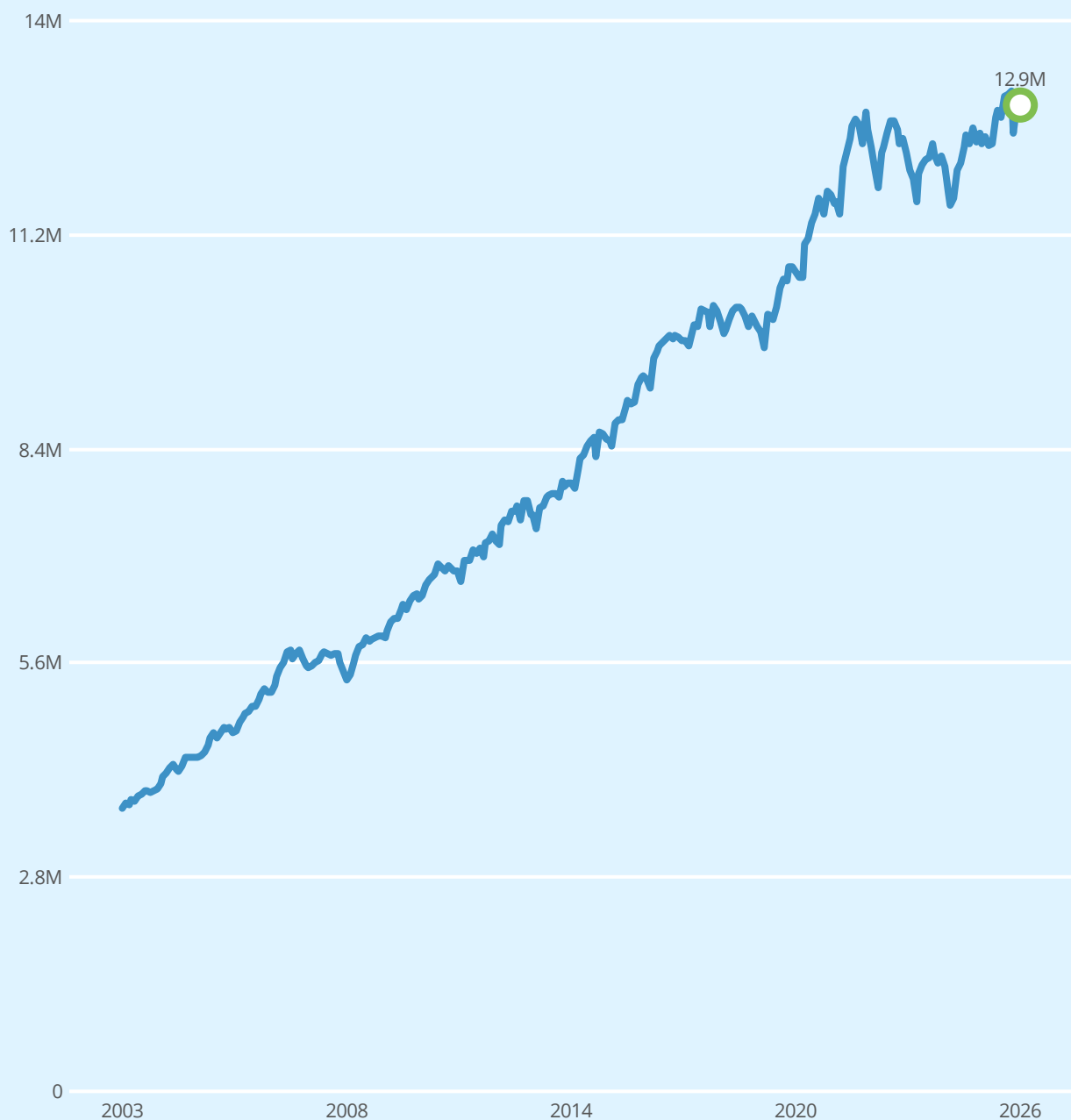
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2



Ingen historiske omsetninger registrert



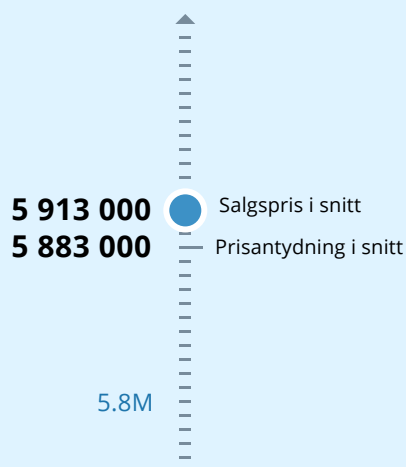
Eneboliger til salgs i 2320 FURNES nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

59
dager

Eneboliger solgt i 2320 FURNES siste 6 mnd

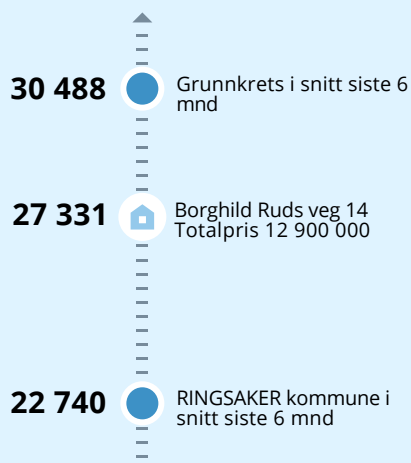


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Våningshus

 Borghild Ruds veg 14 , 2320 FURNES

 RINGSAKER kommune

 gnr. 754, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 489 m² BRA-i: 479 m²



Befaringsdato: 23.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 22732-1149

PropCloud ref nr: GX1769

Foretak: OBK Takst AS



Medlem av



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

OBK Takst AS

Taksering - Eiendom

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med BRA-i på 479 m² over kjeller, 1. etasje og loftstue.
Terrasse.
Bod.
Carport med to biloppstillingsplasser,

STANDARD:

Boligen er fra 1972, og tilbygd i 2002.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring, vannbåren varme til radiatorer (Fyrkjele med biodiesel) og luft til luft varmepumpe. Se energirapport.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og lett skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning.
Eiendommen består av tre gårds- og bruksnummer som til sammen er på 6246 m². Oppgitt tomteareal inkluderer bruksnummer 21, 44 og 45.

Våningshus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Tre ytterdører i treverk, malte, profilerte og med glassfelt.
En balkongdør i treverk, malt og med glassfelt.
En hev-skyv balkongdør i treverk, malt og med glassfelt.
Verandaer: Noe overbygd og noe delvis overbygd. Konstruksjoner i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.
Utvendige trapper: Støpte/murte. Betongheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett. Heltre. Fliser. Betong. Belegg.
Vegger: Trepanel. Betong.
Himling. Malte glatte flater. Trepanel.
Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Mursteinspipe.
Ildsteder er montert.
Innvendige dører: Finérdører. Heltre furu fyllingsdører. Dører med glassfelt.
Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Rom under terreng

Gulv: Belegg.
Vegger: Trepanel. Malt betong.
Himling: Malt betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Kjeller › Bad (Byggeår)

Vegger: Tapet.
Himling: Malt betong.
Gulv: Belegg.
Eldre soilsluk.
Vannettesjikt: Vinylbelegg.
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med blandebatteri. Speil, skap og belysning over.
Gulvmontert toalett. Opplegg for dusj på vegg.
Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom (Byggeår)

Vegger: Malt betong.
Himling: Malt betong.
Gulv: Malt betong.
Vannettesjikt: Malt betong.
Eldre soilsluk.
Vaskerommet har en dobbel vaskekum med blandebatteri.
Plass/opplegg til vaskemaskin. Varmekilde er radiator.
Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Våtrom › Etasje › Bad (2002)

Vegger: Fliser. Trepanel.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett.
Badekar.
Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Våtrom › Etasje › Bad 2 (2002)

Vegger: Fliser. Trepanel.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Badekar. Dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdører.
Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toaletrom
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser.
Gulvmontert toalett. Servant på vegg med blandebatteri.
Varmekilde radiator.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kopper/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmesentralen til vannbåren varme til radiatorer er bygd om fra oljefyr til biodiesel. Vannbåren varme fordeler varme i bygget via radiatorer.

Varmepumpe luft/ luft.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringssskapet er plassert i kjeller.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Nedgravd. Grunnforholdene er derfor ikke kjent.

Drenering fra byggeår.

Støpt grunnmur/plate på mark.

Tomten er flat og skrånet.

Utvendige vann og avløpsledninger: Nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Oljetank i stål med biodiesel. Plassert i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

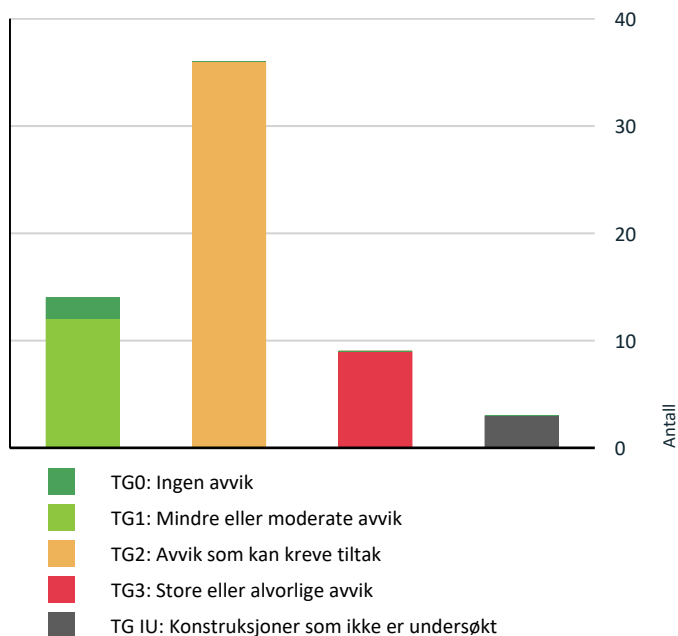
Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, de er avvik. Balkong mot sør er ikke bygget. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

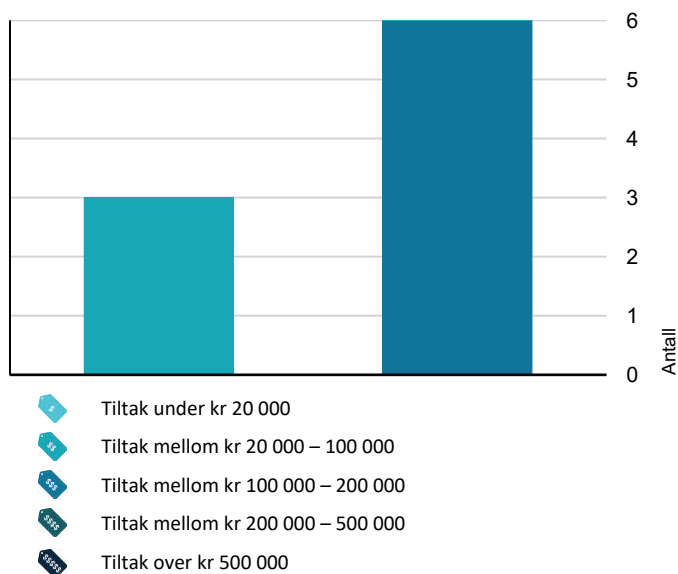
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av fyringsanlegget.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

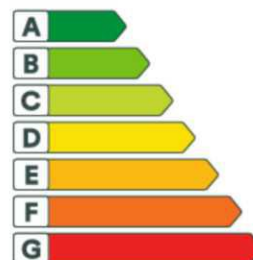
Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1972

Kommentar

Tilbygg 2002. Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

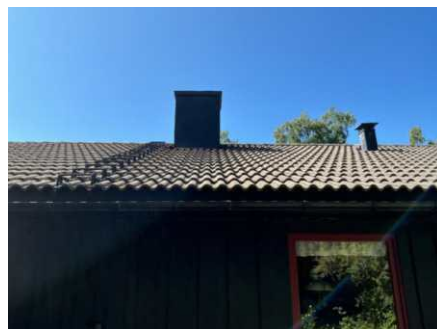
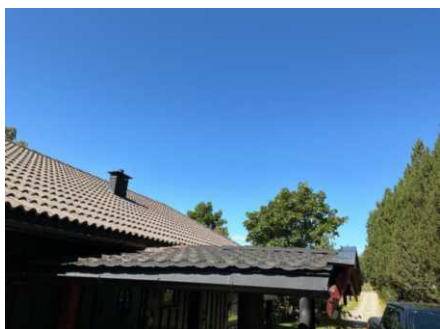
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

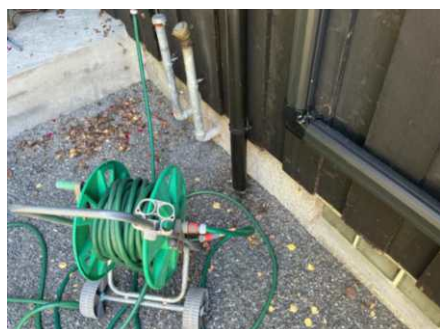
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd. Det er registrert slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

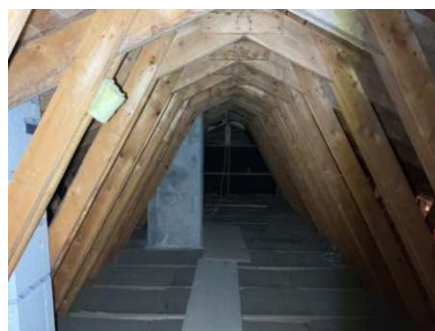
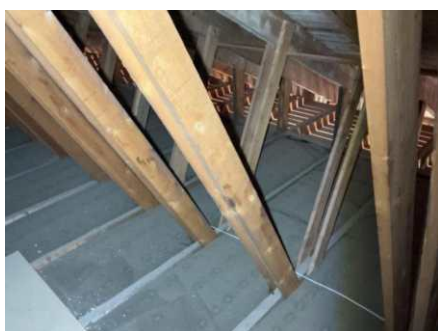
Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Det er ikke registrert konkrete skader, men alder medfører økt risiko for slitasje og skjulte svekkelser i konstruksjonene. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Det er ikke opplyst at dette er problematisk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det anbefales å følge med videre utvikling. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til missfaring/fuktmerker.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Småsprekker nederst på kledning er registrert. På gavlvegg mot vest ble det registrert noen litt større sprekker. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes. Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker. Lokalt vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer som er eldre enn ca. 1995 gis normalt TG2 på grunn av alder, uavhengig av om det er registrert konkrete skader. Eldre vinduer har generelt lavere isoleringsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer, men kan fortsatt fungere tilfredsstillende etter dagens bruk. Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører

Beskrivelse

Tre ytterdører i treverk, malte, profilerte og med glassfelt.
En balkongdør i treverk, malt og med glassfelt.
En hev-skyv balkongdør i treverk, malt og med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Dører bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaer: Noe overbygd og noe delvis overbygd. Konstruksjoner i treverk. Fundamentert på støpte/murte punkter.

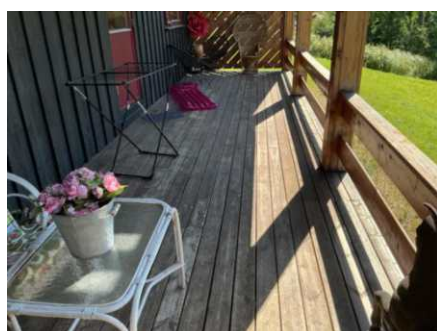
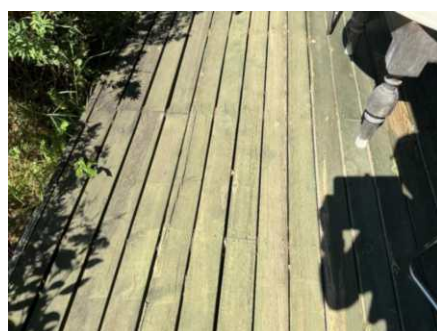
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter og noe svikt langs ytterkant på veranda. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

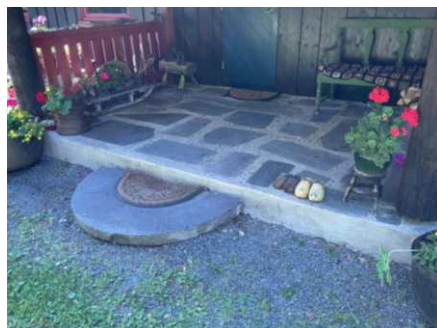
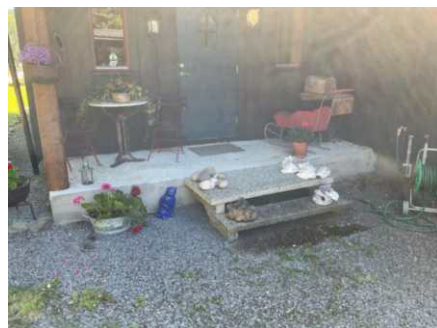
- Nærmere undersøkelser anbefales slik at man kan avdekke årsak til Skjevhet. Verandaer som står delvis under åpen himmel og utsatt for vær og vind vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper: Støpte/murte. Betongheller.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett. Heltre. Fliser. Betong. Belegg

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel. Betong.

Himling: Malte glatte flater. Trepanel.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har støpt gulv på grunnen. Over kjeller: Etasjeskille er utført i betong. Over øvrige etasje: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur. Det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm i stue i opprinnelig bygg.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med moderate til lave radon verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i

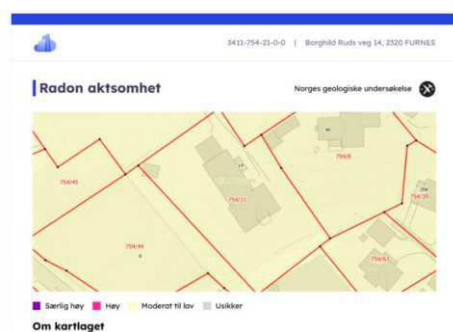
Tilstandsrapport

grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Det er foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier som er under helseskadelige verdier (verdier under 200Bq). Målingene har verdiene: 1- 144 +- Bq/m3 Annet oppholdsrom 1 DNR Stue 1- 149 +-22 Bq/m3 Soverom 1- 144 + 22- Bq/m3 . Opplyst i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er foretatt. Det er ikke opplyst at boligen er utført med radonsperre, og dette var heller ikke vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, men verdiene fra målingene er under helseskadelige verdier.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe.

Ildsteder er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Belegg. Betong.

Vegger: Trepanel. Malt betong.

Himling: Malt betong.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dette er en stikktakning på ett sted, og det utelukker ikke at det kan være risiko for skader andre steder i konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og innkledde vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det anbefales å følge med på utviklingen.

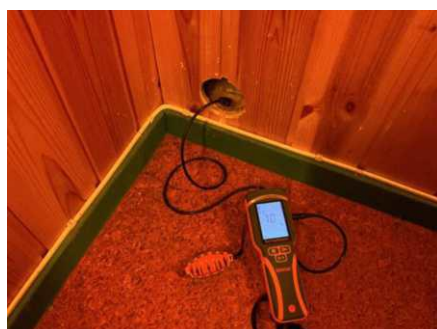
Vurdering av avvik:

- Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.
Rekkverk rundt trapp på loft målt til 90 cm.

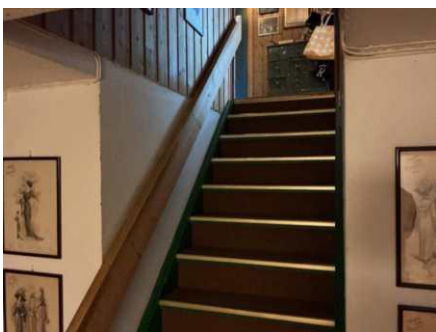
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

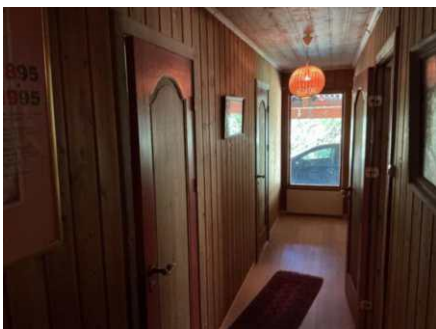


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: Finérdører. Heltre furu fyllingdører. Dører med glassfelt.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider.
Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert spor av mus på loft.

Eier opplyser i egenerklæring at de har hatt besøk av fagekspert/Pelias 06.07.23, som sier: "Aktivitet av skrukketroll og skolopendere i eldre bad i kjeller, ingen skade gjort av insekter. Litt luftfuktighet, ingen mistanke om fuktskade. Normalt til å være kjeller i eldre bolig "

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Tapet.

Himling.: Malt betong.

Gulv: Belegg.

Eldre soilluk.

Vannettesjikt: Vinylbelegg.

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med blandeblender. Speil, skap og belysning over.

Gulvmontert toalett. Opplegg for dusj på vegg.

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vurdering er basert på synlige skader/svekkelser. Det er symptomer på funksjonssvikt og det må påregnes ytterligere skader ved fortsatt bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Tapet.

Himling.: Malt betong.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har forventet levetid oppnådd. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Belegg.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid av rommet er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre soilsluk.

Vanntettesjikt: Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk og membran har forventet brukstid oppbrukt. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med blandebatteri. Speil, skap og belysning over. Gulvmontert toalett. Opplegg for dusj på vegg. Varmekilde er radiator på vegg.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Innredning av eldre dato. Defekt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger/fornyng må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert. Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tilluft i/under dør anbefales etablert.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vegger: Malt betong.

Himling: Malt betong.

Gulv: Malt betong.

Vannettesjikt: Malt betong.

Eldre soilsluk.

Vaskerommet har en dobbel vaskekum med blandebatteri. Plass/opplegg til vaskemaskin. Varmekilde er radiator.

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malt betong.

Himling: Malt betong. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt.

Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Rommet har forventet levetid oppnådd. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Malt betong.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet har forventet brukstid oppnådd. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntettesjikt: Malt betong.

Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har en dobbel vaskekum med blandebatteri. Plass/opplegg til vaskemaskin. Varmekilde er radiator.

Vurdering av avvik:

- Innredning av eldre dato, noe slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger/fornyning må påregnes.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilluft under dør. Det er ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tilluft i/under dør anbefales etablert. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Trepanel.

Himling: Trepanel.

Gulv: Fliser.

Plastsluk.

Innredning med glatter fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Badekar.

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Mangler tilluft.

Badet er rehabilitert 2002. Opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Trepanel.

Himling: Trepanel.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i badekar. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

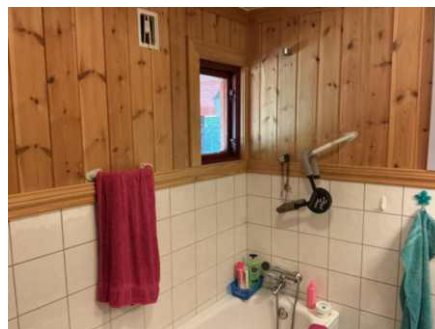
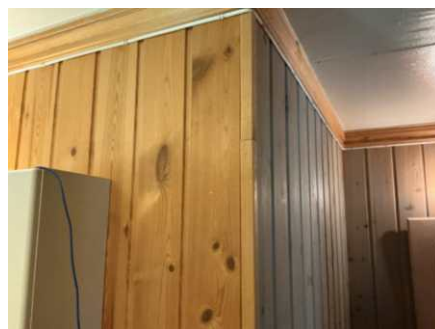
Vurdering av avvik:

- Det dusjes i badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran likevel er tilstede i områdene som defineres som "våtsone", og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Rommet har forventet levetid nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i badekar med direkte avløp til sluk. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende.

Årstall: 2002

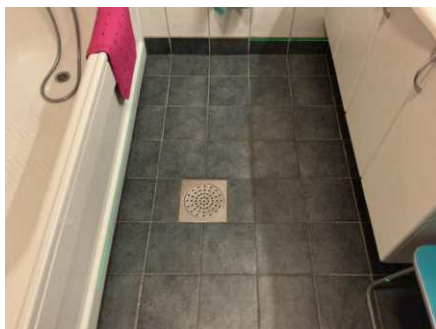
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

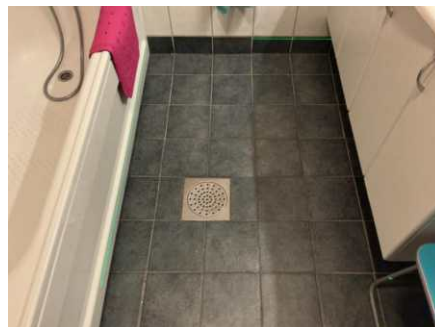
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk og membran har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vanntett sjikt og sluk løsning.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

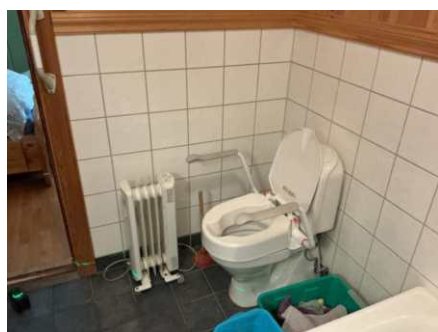
Beskrivelse

Innredning med glatter fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Badekar.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Mangler tilluft.

Årstall: 2002

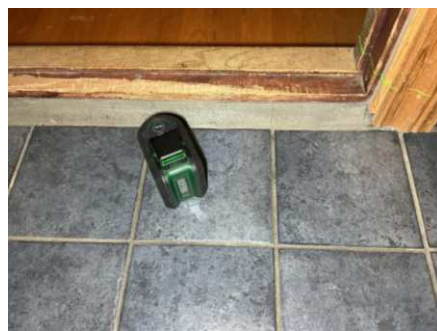
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tilluft i/under dør anbefales etablert.

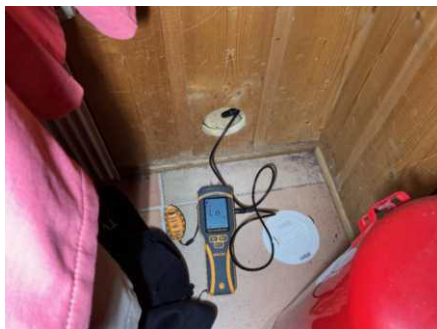


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Trepanel.

Himling: Trepanel.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Badekar.

Dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdører.

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Badet er fra 2002. Opplyst av eier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger godkjent ferdigattest for tilbygg. For og få ferdigattest må sluttdokumentasjon for våtrom legges frem.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser. Trepanel.

Himling: Trepanel.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har forventet levetid oppnådd/nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Sluk og membran har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på gulv anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vanntett sjikt og sluk løsning.

1. ETASJE > BAD 2

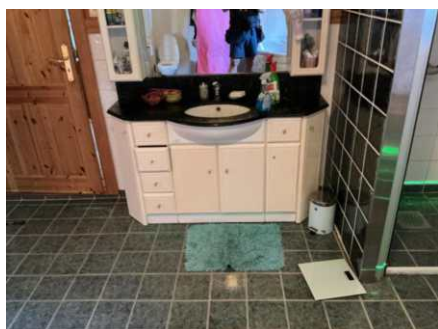
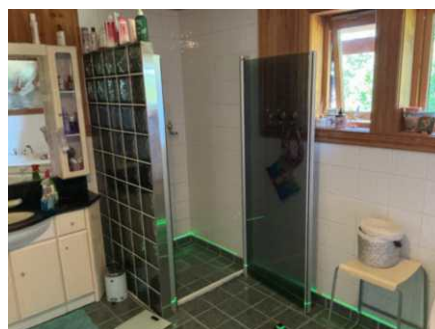
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Skap, speil og belysning over. Gulvmontert toalett. Badekar. Dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdører.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

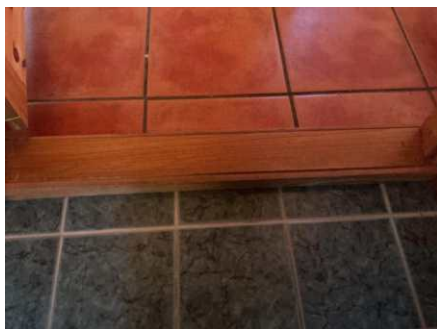
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatter fronter. Laminerte benkeplater. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående på kjøkkeninnredning. Det er ikke kontrollert tilstand på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk er av eldre dato med forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting/oppgradering må påregnes.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel.
Gulv: Fliser.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har over halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servant på vegg med blandebatteri. Varmekilde radiator.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tekniske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

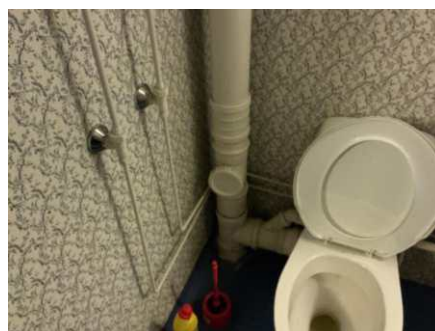
Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

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

Beskrivelse

Varmesentralen til vannbåren varme til radiatorer er bygd om fra oljefyr til biodiesel. Anlegget har blitt kontrollert årlig. Log er ført. HP energi. Sist utført 18.11.25. Opplyst av eier i egenerklæring.

Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

Vurdering av avvik:

- Som følge av alder på anlegg/tekniske installasjoner er det påregnelig med vedlikehold og utskiftninger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert i kjeller.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fordeler varme i bygget via radiatorer.

Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann og har ikke tilfredsstillende kunnskap til å vurdere anleggets tekniske tilstand. Det anbefales på disse områder å ta kontakt med rørlegger/VVS-fagmann.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller. Siste eltilsyn-2015. Anlegget ble godkjent. Opplyst i egenerklæring.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll av registrert elektrovirksomhet ved eiendomsoverdragelser

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/ luft.

Bygningssakkyndig er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra at det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Tilstandsgrad gitt på grunn av nevnte forhold og elde.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur/plate på mark.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånet.

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

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i stål med biodiesel. Plassert i kjeller.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av fyringsanlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Laftet bod oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i tømmer. Mønet skråtak i trekonstruksjoner teknet med tretak. Ytterdør i malt treverk.

Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

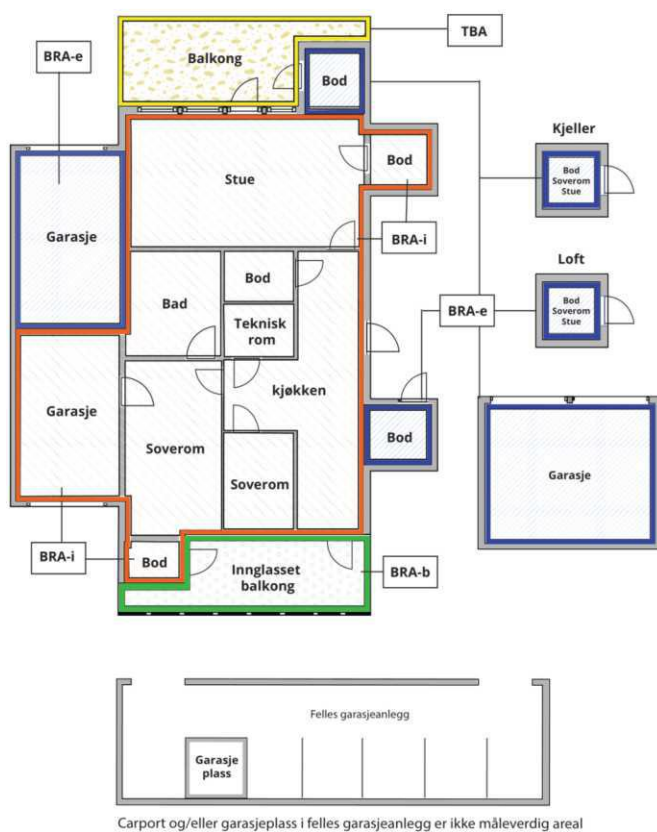
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	139			139			139
1. Etasje	256			256	85		256
Loftsetasje	84			84	8	6	90
SUM	479				93	6	485
SUM BRA	479						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad, bod, bod 2, kjellerstue 2, vaskerom, bod 3, teknisk rom		
1. Etasje	Entré, entré 2, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, mellomgang2, bad, soverom 4, stue 2, stue m/trapp, bad 2		
Loftsetasje	Loftstue		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler og 3D Scanner.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 3,69 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,40 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,05 m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3940. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, de er avvik. Balkong mot sør er ikke bygget. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Inger Else Hulleman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	754	21		0	6246 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borghild Ruds veg 14

Hjemmelshaver

Hulleman Inger Else

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Furnes i et etablert boligområde nordvest for Hamar, i Ringsaker kommune. Korte avstander til både skole, barnehage, turområder. Kort avstand til Mjøsa

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Ringsaker kommune kommuneplanens arealdel.

Deler av eiendommen ligger innenfor Gul støysone iht. T-1442, Støysoner for bane NORs jernbanenett.

Om tomten

Flat og lett skrånende tomt. Eiendommen består av tre gårds- og bruksnummer som til sammen er på 6246m². Oppgitt tomteareal inkluderer bruksnummer 21, 44 og 45.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.07.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260394
Adresse	Borghild Ruds veg 14		
Postnr.	2320	Sted	FURNES
Selgers navn	Inger Else Hulleman		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

bygget den selv 1971

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

55 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

fremtind

Polise/avtalenr.:

38000717

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Arve Hagen v/ oppførselen 1971.GK Rør v.nybygg 2002. og i 2008 badfornyng "Det er litt luftfuktighet,men ingen mistanke om fuktskade.Normalt til å være kjeller i eldrebolig."Viser til rapport av 04-09-23 fra Norsk Hussopp Forsikring.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Arve Hagen v/ oppførselen 1971.GK Rør v.nybygg 2002. og i 2008 badfornyng

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet i den nye delen i 2002: ommentar fra Arve Hagen vedr badet fra 2002:Utilstrekkelig fall rundt sluk, høydeforskjellmellom dør og sluk. Manglende rørmansjett, løse fliser, påklint membran ,flislim i overgangmellom membran og gulvsluk.

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kamera og ny strømpe inn satt i avløp grunnet tett avløp ;Waste water

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Waste water Rørfornying 9.02.2023 ved firma Waste Water, ved Andre Martinsen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Terassegulv på langsiden er slitt på den nye delen

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Panel i kjellerstue og linoleum gulv innsatt ,som kjellerstue

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Initialer selger:
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Innsatt varmepumpe og kontroll av den Ramsøy 22.07.2022. Oljen er konvertert til biololje.Årlige kontroller av oljefyr. ved HP energi årlig, 18.011.2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Befaringskjema varmepumpe , 22.07.2022 Olefyr årlig, står signerte hvert år, fysisk på fyren, forrige gang: 18.11.2025

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Befaringskjema varmepumpe , 22.07.2022 Olefyr årlig, står signerte hvet år, fysisk på fyren, Sist 18.11.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nye gulv på to soverom og gang pga lekkasje fra radiator, forsikring

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

"Aktivitet av skruketroll og skolependere i eldre bad i kjeller, ingen skade gjort av insekter. Litt luftfuktighet , ingen mistanke om fuktskade. Normalt til å være kjeller i eldre bolig. " Pelias , 06.07.2023 Mus obesvert på 90 tall , hatt kattsiden

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hva er verdiene?:

1- 144 +- Bq/m3Annet oppholdsrom 1 DNRStue 1- 149 +-22 Bq/m3Soverom 1- 144 + 22- Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er tre tomter som er regulert til bolig formål ,men de vedrører ikke selve huset.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

Oljetank konvertert til biololje.Rørlegger høst 2023 gav kommentarer: Feil og mangler bad fra 2002. WC kjeller fungerer ikkeHøsten 2023 ble taket rensket for mose og hele huset ble vasket og spylt utvendig.Varmepumpe ble installert 22.07.2022

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

28.07.2026

Signert av

Inger Else Hulleman

Initialer selger:

I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Borghild Ruds veg 14

SKOLER

Stavsberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 15 klasser	4 min  3.5 km
Kirkenær skole (1-7 kl.) 129 elever, 10 klasser	5 min  4 km
Mørkved skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	7 min  6.7 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) 309 elever, 24 klasser	9 min  6.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	7 min  5.1 km
Wang Toppidrett Hamar	9 min 

SPORT

 Lille Jessnes Balløkke	6 min 
 Furneshallen	4 min 
 Ankerskogen treningssenter/svømmehall	8 min 
 Espern express	9 min 

VARER/TJENESTER

 Storhamarsenteret	8 min 
 Olrud City	8 min 
 Ditt apotek Storhamarsenteret	8 min 
 Apotek 1 Olrud	8 min 
 Hamar Vinmonopol	13 min 
 Ditt vinmonopol	12 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Jessneslia Linje 637, 643	3 min  0.3 km
 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	12 min  7.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 

BARNEHAGER

Simenstua barnehage (1-5 år) 92 barn	5 min  3.7 km
Hamar gårdsbarnehage (1-5 år) 31 barn	5 min  4.2 km
Hol barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min  4.4 km

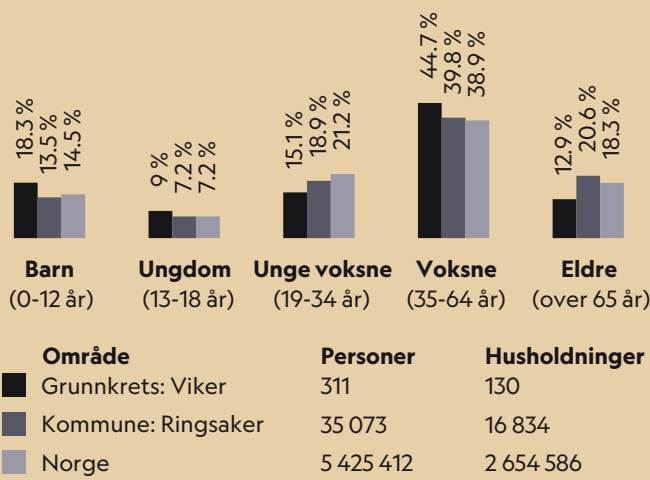
DAGLIGVARE

Coop Prix Ajer	6 min 
Kiwi Volljordet	6 min 

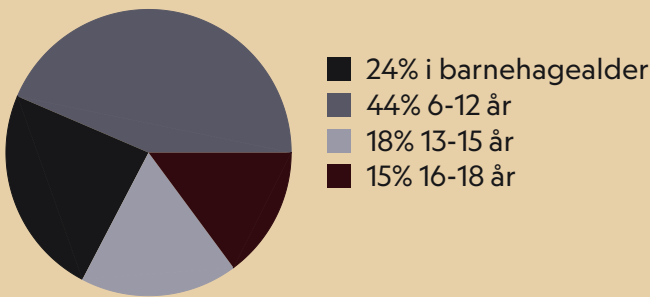
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Prix Ajer	6 min
Kiwi Volljordet	6 min

ALDERSFORDELING



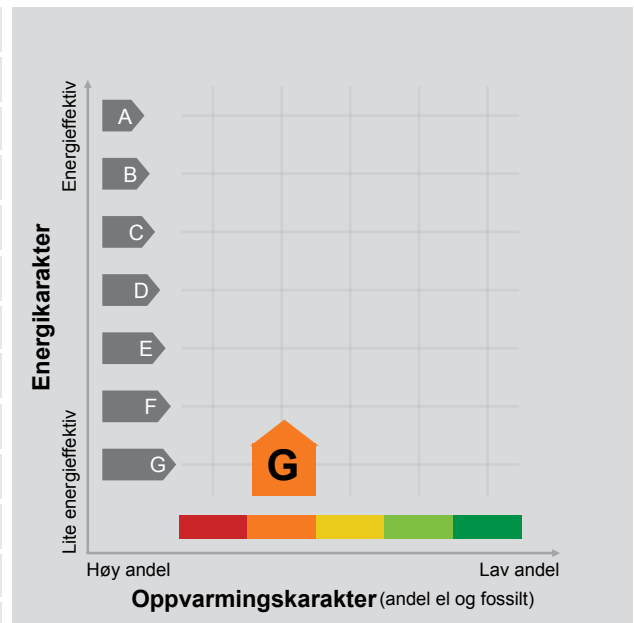
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

ENERGIATTEST

Adresse	Borghild Ruds veg 14
Postnummer	2320
Sted	FURNES
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	754
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152514646
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d7fd17e6-1097-49af-9a65-7ce44e7d607b
Dato	14.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	472
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borghild Ruds veg 14
Postnummer: 2320
Sted: FURNES
Kommune: Ringsaker
Bolignummer: H0101
Dato: 14.06.2024 6:08:31
Energimerkenummer: d7fd17e6-1097-49af-9a65-7ce44e7d607b

Kommunennummer: 3411
Gårdsnummer: 754
Bruksnummer: 21
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 152514646

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 22: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 23: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 28: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 29: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 30: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 31: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 27.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	754	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 207,72 kr
Eiendomsskatt	12 729,29 kr
Feiing	867,98 kr
Renovasjon	3 250,08 kr
Vann	5 913,08 kr
Sum	29 968,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
vann etter måler	25%	43.5 m3	36.92	1/1	0 %	1 606,24 kr	1 606,24 kr
kloakk etter måler	25%	43.5 m3	42.79	1/1	0 %	1 861,25 kr	1 861,26 kr
Tilsyn fyringsanlegg	0%	1 stk	344.00	1/1	0 %	344,00 kr	229,36 kr
Feiing annethvert år	0%	1 stk	352.50	1/1	0 %	352,50 kr	235,04 kr
Feiing hvert 6.år	0%	1 stk	117.50	1/1	0 %	117,50 kr	78,32 kr
80 ltr. restavfallsdunk	25%	1 stk	3250.00	1/1	0 %	3 250,00 kr	2 166,70 kr
fradrag vann	25%	-41 m3	36.92	1/1	0 %	-1 513,93 kr	-1 513,93 kr
fradrag kloakk	25%	-41 m3	42.79	1/1	0 %	-1 754,29 kr	-1 754,26 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr, vann	15%	1 stk	3847.99	1/1	0 %	3 847,99 kr	2 558,22 kr
Vannavgift etter måler	15%	43.5 m3	33.97	1/1	0 %	1 477,74 kr	1 477,74 kr
Fradrag vann	15%	-41 m3	33.97	1/1	0 %	-1 392,81 kr	-1 392,81 kr
Forskudd vann	15%	87 m3	35.03	1/1	0 %	3 047,52 kr	1 972,30 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	4795.99	1/1	0 %	4 795,99 kr	3 187,29 kr
Avløpsavgift etter måler	15%	43.5 m3	39.36	1/1	0 %	1 712,35 kr	1 712,36 kr
Fradrag avløp	15%	-41 m3	39.36	1/1	0 %	-1 613,94 kr	-1 613,92 kr
Forskudd avløp	15%	87 m3	40.70	1/1	0 %	3 540,77 kr	2 290,81 kr
Eiendomsskatt	0%	3193400 Prom	4.00	1/1	0 %	12 774,00 kr	8 471,61 kr
					Sum	32 452,88 kr	21 572,33 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 27.07.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	754	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 562 000,00 kr
Skatt	12 773,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2018
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 27.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	754	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
44367153	1182	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	87

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KART OG BYGGESAK

Saksbehandler: Terje Nygaard
Direkte linje: 62335143

Vår dato
08.06.2009
Deres dato
04.06.2009

Vår ref.
09:4535-2/GNBN-754/21, K2-L45/
Deres ref.

Inger-Else og Frans Hulleman
Borghild Ruds veg 14

2320 FURNES

Ferdigattest

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 99 nr. 1 gis det ferdigattest for
Tilbygg bolig

Eiendom/adresse: Borghild Ruds veg 14, 2320 Furnes

gnr: 854

bnr: 21

Bygningsnummer: 152514646

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert byggesak nr. 711/2000 Vedtaksdato: 20.10.2000

Kontroll:

Den kontrollansvarlige 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 ivarettatt. 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 § 93.

Med hilsen

Elling Bollestad
Arbeidsleder byggesak

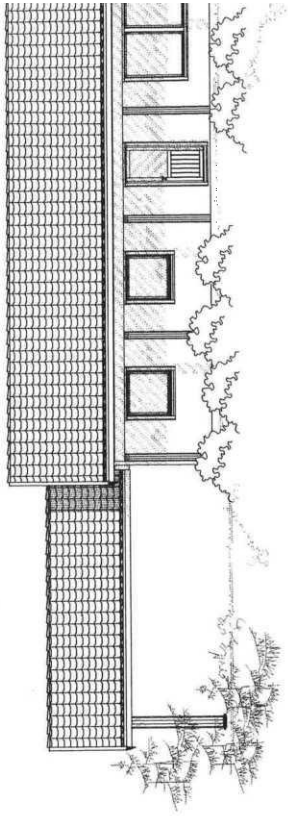
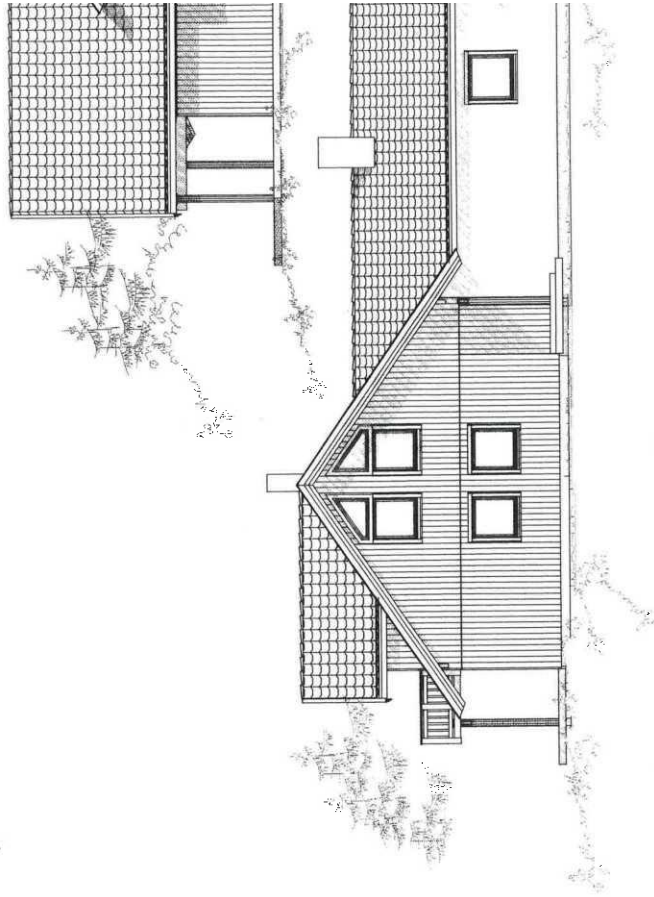
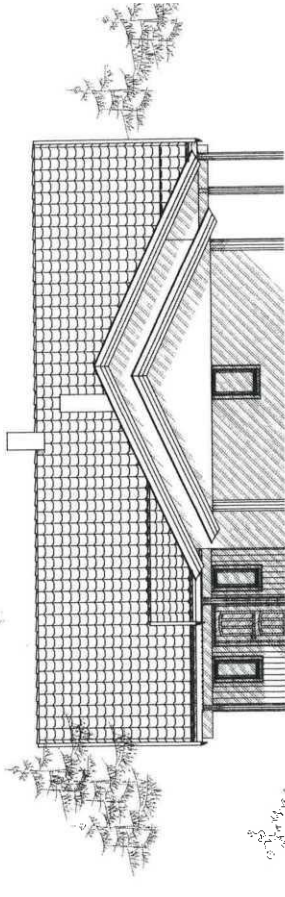
Terje Nygaard
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 64
2381 BRUMUNDDAL

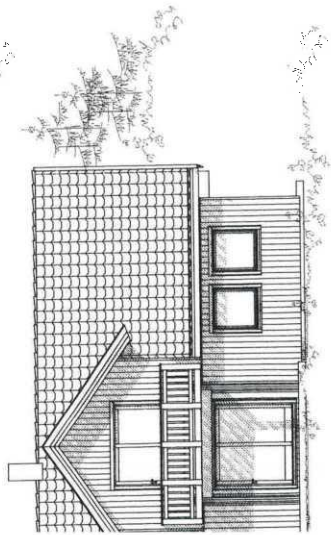
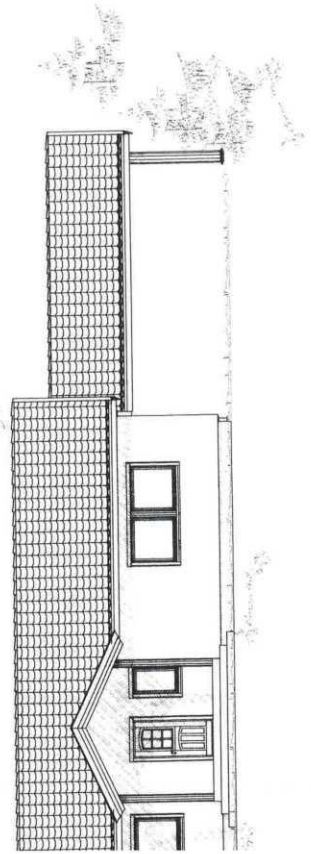
Kontoradresse:
Furnesvn. 28
2381 BRUMUNDDAL
E-mail:

Telefon:
Telefaks: 62 33 53 01
Organisasjonsnummer: 864 950 582

Side 4

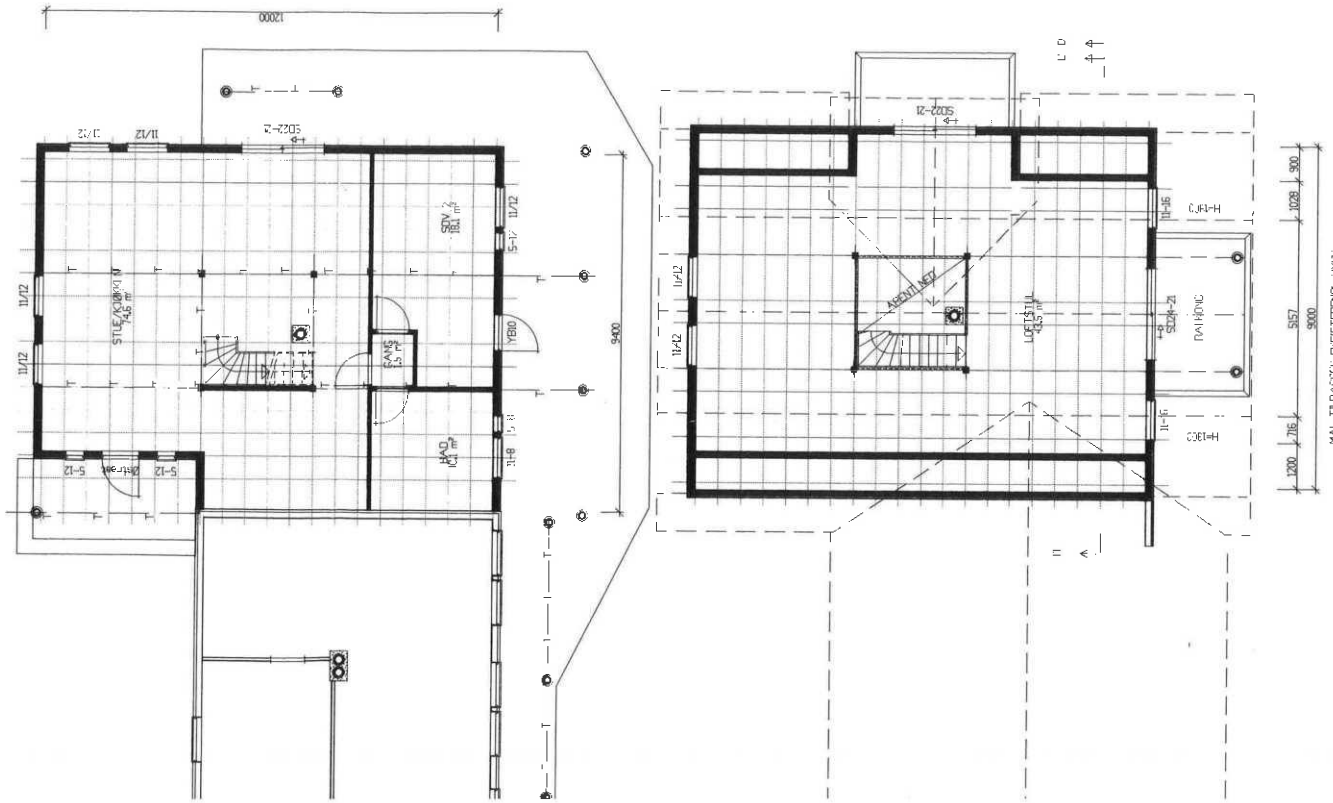


10/10/10

[illegible]

Se ber 23.08.2001

Side 3



7423	DATA DESIGN SYSTEM
Kunde:	Kunde

Frans Hulleman JESSNFS	
Utsøkte Tilbygg	
Mål 1 men på 11m, 13m, verk/oppsett med	Leser 1

506 Pløn 1. Elvstje - loft.

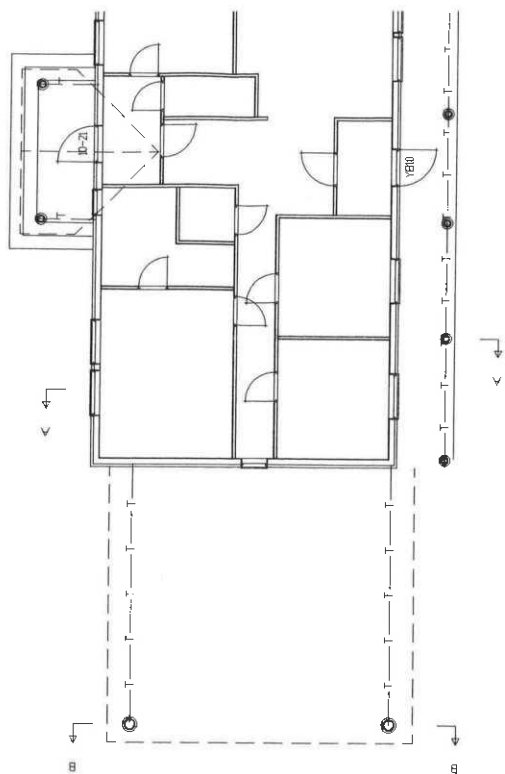
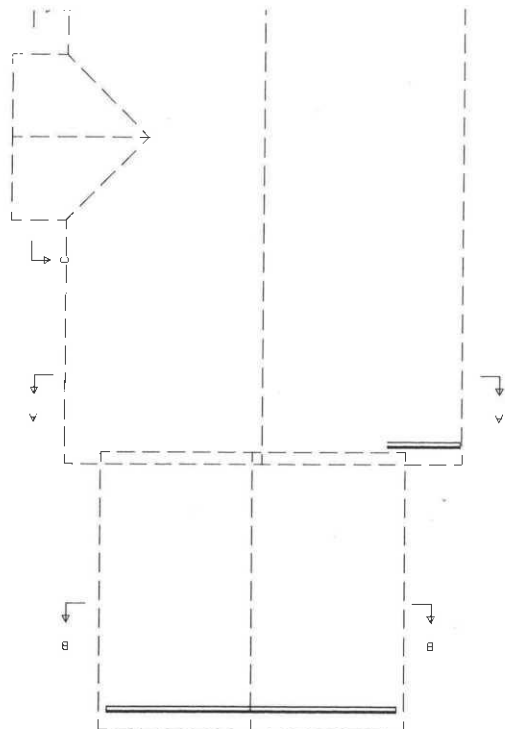
	Parent
	Child

Sign.	Hev. Part	Hev. Sign
1 : 100	30,0/50	Hev. Part
Sign. n. E3106	12/17	Hev. Sign

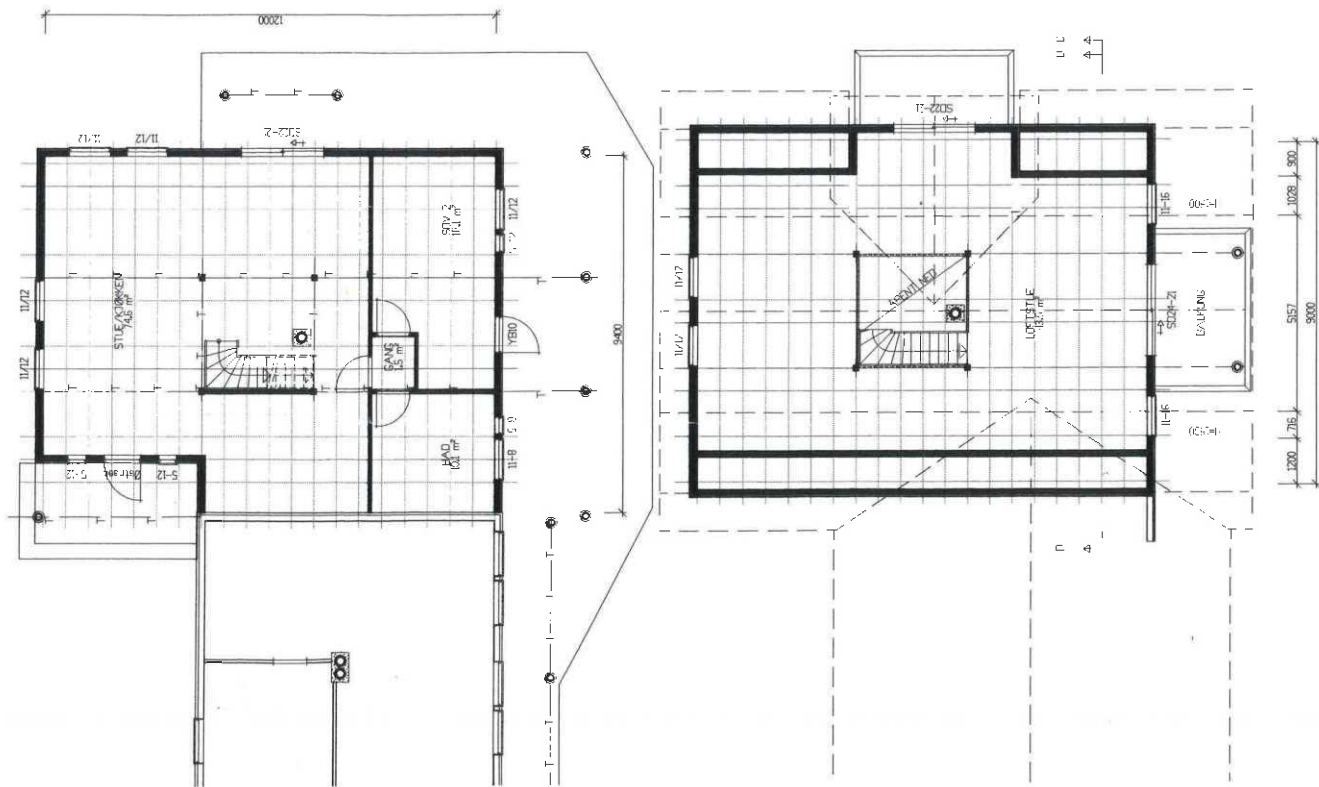


Hedalm Boliger AS

side 3



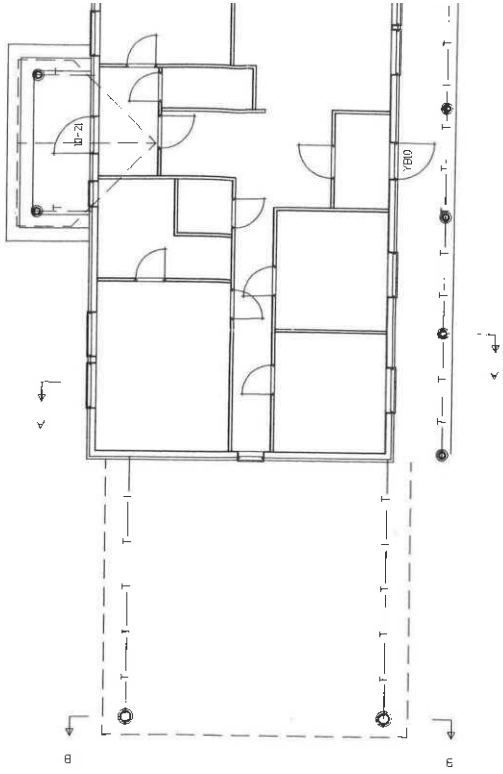
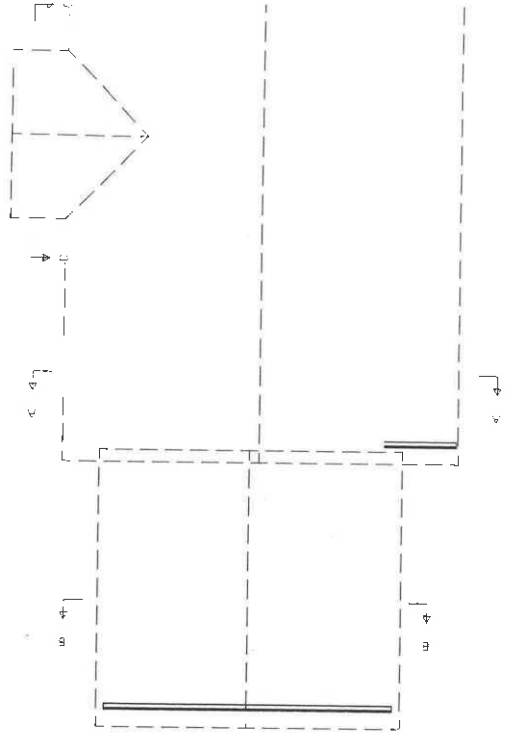
Side 2



FINIS VELLE COMPTURVE
P' S' G' E' F' Y
COMPTURVE D' S' A' K

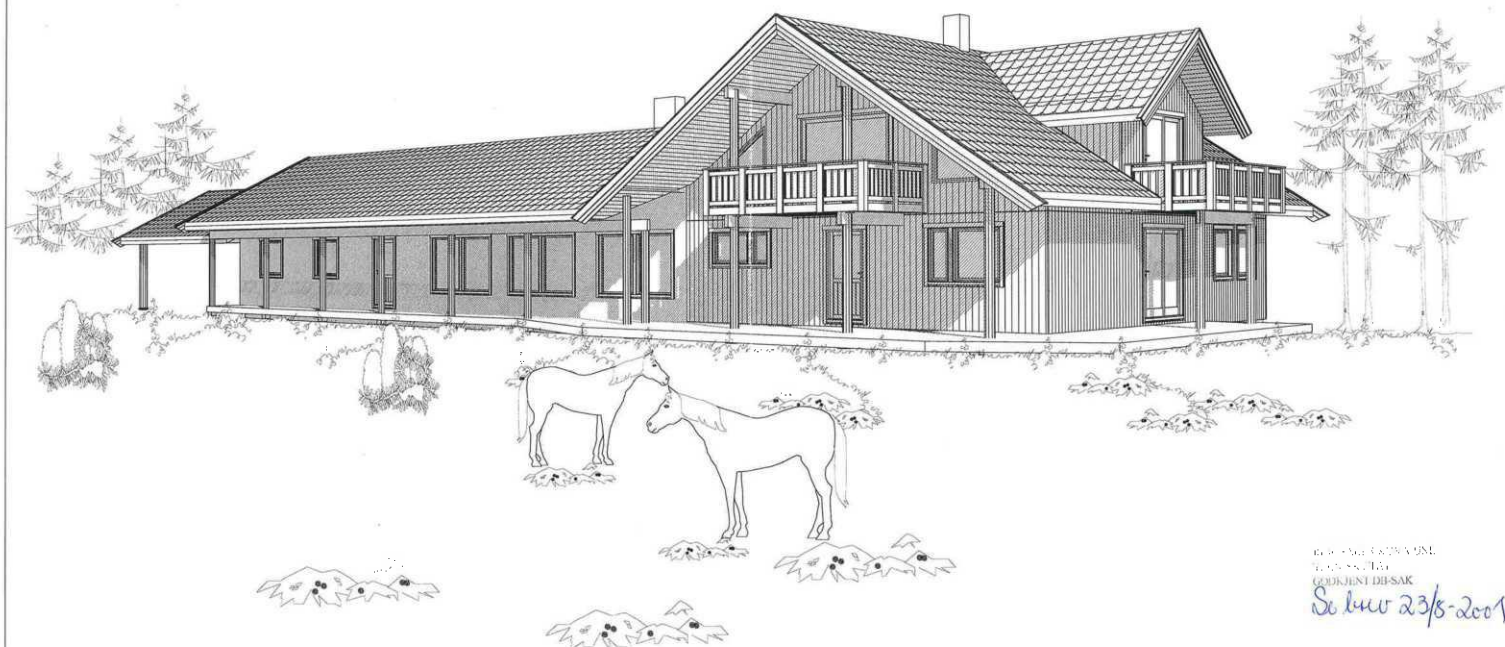
Si breu 23/8-2001

side h



side

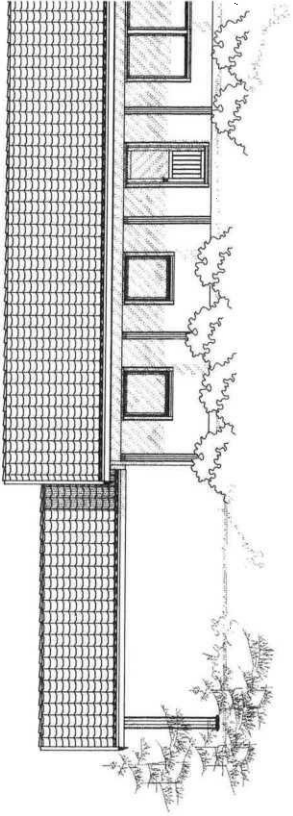
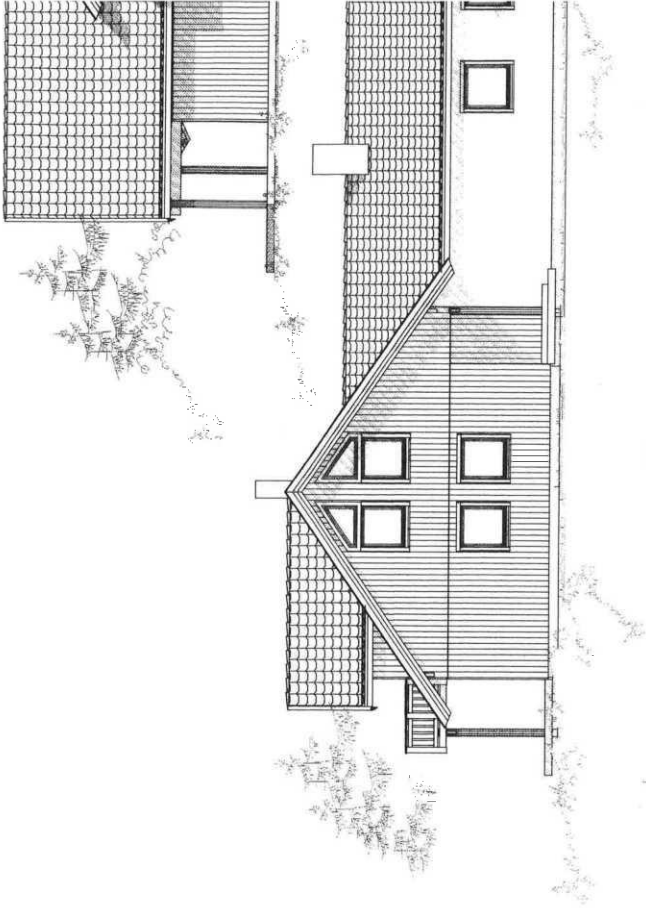
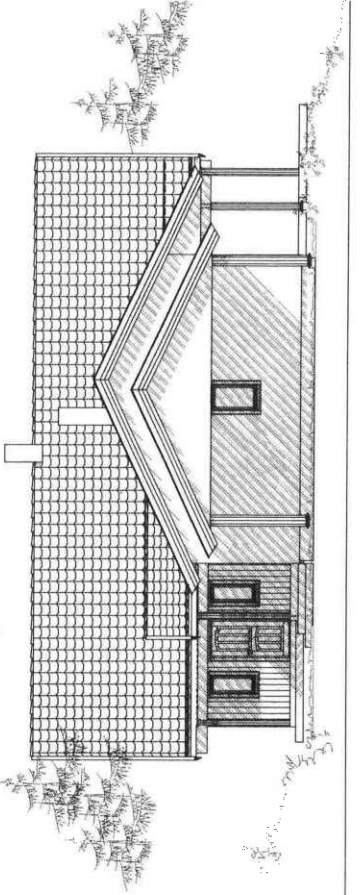
Tilbygg

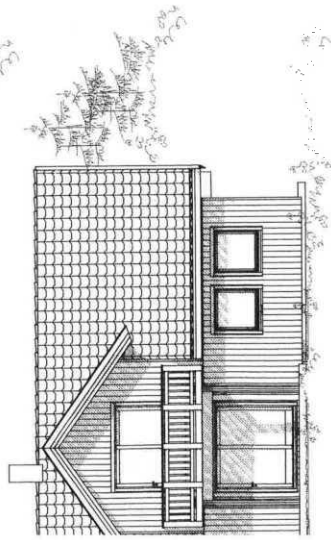
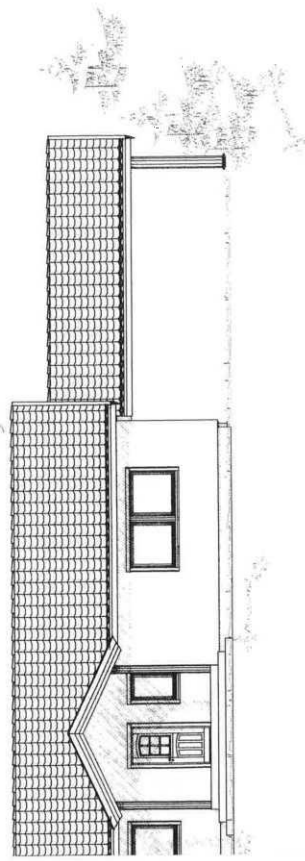


JESSNES
Frans Hultmann

KLING & GÖTTSCHE LOWE
TECHNISCHE
GEWERKE
Seit 23/8-2001

Hedalm
Anebyhus





7423	1944-1945 1946-1947 1948-1949 1950-1951 1952-1953 1954-1955 1956-1957 1958-1959 1960-1961 1962-1963 1964-1965 1966-1967 1968-1969 1970-1971 1972-1973 1974-1975 1976-1977 1978-1979 1980-1981 1982-1983 1984-1985 1986-1987 1988-1989 1990-1991 1992-1993 1994-1995 1996-1997 1998-1999 2000-2001 2002-2003 2004-2005 2006-2007 2008-2009 2010-2011 2012-2013 2014-2015 2016-2017 2018-2019 2020-2021 2022-2023 2024-2025 2026-2027 2028-2029 2030-2031 2032-2033 2034-2035 2036-2037 2038-2039 2040-2041 2042-2043 2044-2045 2046-2047 2048-2049 2050-2051 2052-2053 2054-2055 2056-2057 2058-2059 2060-2061 2062-2063 2064-2065 2066-2067 2068-2069 2070-2071 2072-2073 2074-2075 2076-2077 2078-2079 2080-2081 2082-2083 2084-2085 2086-2087 2088-2089 2090-2091 2092-2093 2094-2095 2096-2097 2098-2099 2100-2101 2102-2103 2104-2105 2106-2107 2108-2109 2110-2111 2112-2113 2114-2115 2116-2117 2118-2119 2120-2121 2122-2123 2124-2125 2126-2127 2128-2129 2130-2131 2132-2133 2134-2135 2136-2137 2138-2139 2140-2141 2142-2143 2144-2145 2146-2147 2148-2149 2150-2151 2152-2153 2154-2155 2156-2157 2158-2159 2160-2161 2162-2163 2164-2165 2166-2167 2168-2169 2170-2171 2172-2173 2174-2175 2176-2177 2178-2179 2180-2181 2182-2183 2184-2185 2186-2187 2188-2189 2190-2191 2192-2193 2194-2195 2196-2197 2198-2199 2200-2201 2202-2203 2204-2205 2206-2207 2208-2209 2210-2211 2212-2213 2214-2215 2216-2217 2218-2219 2220-2221 2222-2223 2224-2225 2226-2227 2228-2229 2230-2231 2232-2233 2234-2235 2236-2237 2238-2239 2240-2241 2242-2243 2244-2245 2246-2247 2248-2249 2250-2251 2252-2253 2254-2255 2256-2257 2258-2259 2260-2261 2262-2263 2264-2265 2266-2267 2268-2269 2270-2271 2272-2273 2274-2275 2276-2277 2278-2279 2280-2281 2282-2283 2284-2285 2286-2287 2288-2289 2290-2291 2292-2293 2294-2295 2296-2297 2298-2299 2300-2301 2302-2303 2304-2305 2306-2307 2308-2309 2310-2311 2312-2313 2314-2315 2316-2317 2318-2319 2320-2321 2322-2323 2324-2325 2326-2327 2328-2329 2330-2331 2332-2333 2334-2335 2336-2337 2338-2339 2340-2341 2342-2343 2344-2345 2346-2347 2348-2349 2350-2351 2352-2353 2354-2355 2356-2357 2358-2359 2360-2361 2362-2363 2364-2365 2366-2367 2368-2369 2370-2371 2372-2373 2374-2375 2376-2377 2378-2379 2380-2381 2382-2383 2384-2385 2386-2387 2388-2389 2390-2391 2392-2393 2394-2395 2396-2397 2398-2399 2400-2401 2402-2403 2404-2405 2406-2407 2408-2409 2410-2411 2412-2413 2414-2415 2416-2417 2418-2419 2420-2421 2422-2423 2424-2425 2426-2427 2428-2429 2430-2431 2432-2433 2434-2435 2436-2437 2438-2439 2440-2441 2442-2443 2444-2445 2446-2447 2448-2449 2450-2451 2452-2453 2454-2455 2456-2457 2458-2459 2460-2461 2462-2463 2464-2465 2466-2467 2468-2469 2470-2471 2472-2473 2474-2475 2476-2477 2478-2479 2480-2481 2482-2483 2484-2485 2486-2487 2488-2489 2490-2491 2492-2493 2494-2495 2496-2497 2498-2499 2500-2501 2502-2503 2504-2505 2506-2507 2508-2509 2510-2511 2512-2513 2514-2515 2516-2517 2518-2519 2520-2521 2522-2523 2524-2525
------	---



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 27.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	754	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	32375300	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	152514646	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 32375300.			

BruksenhetId	32375299	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	152514646	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		
Fyrrom	Fyrkjele		
Stue	Murt peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.02.2023	Tilsyn	28.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 32375299

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 3411 - 754/21//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 551,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6744920,02	Øst	608898,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6744890,71	608907,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23	
2	6744910,6	608929	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,17	
3	6744914,01	608932,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
4	6744939,31	608911,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,07	
5	6744951,36	608902,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,92	
6	6744946,44	608896,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,81	
7	6744960,05	608885,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,50	
8	6744935,27	608856,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,21	
9	6744889,9	608906,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,75	

Oversiktskart for eiendom 3411 - 754/21//



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.



Ringsaker kommune

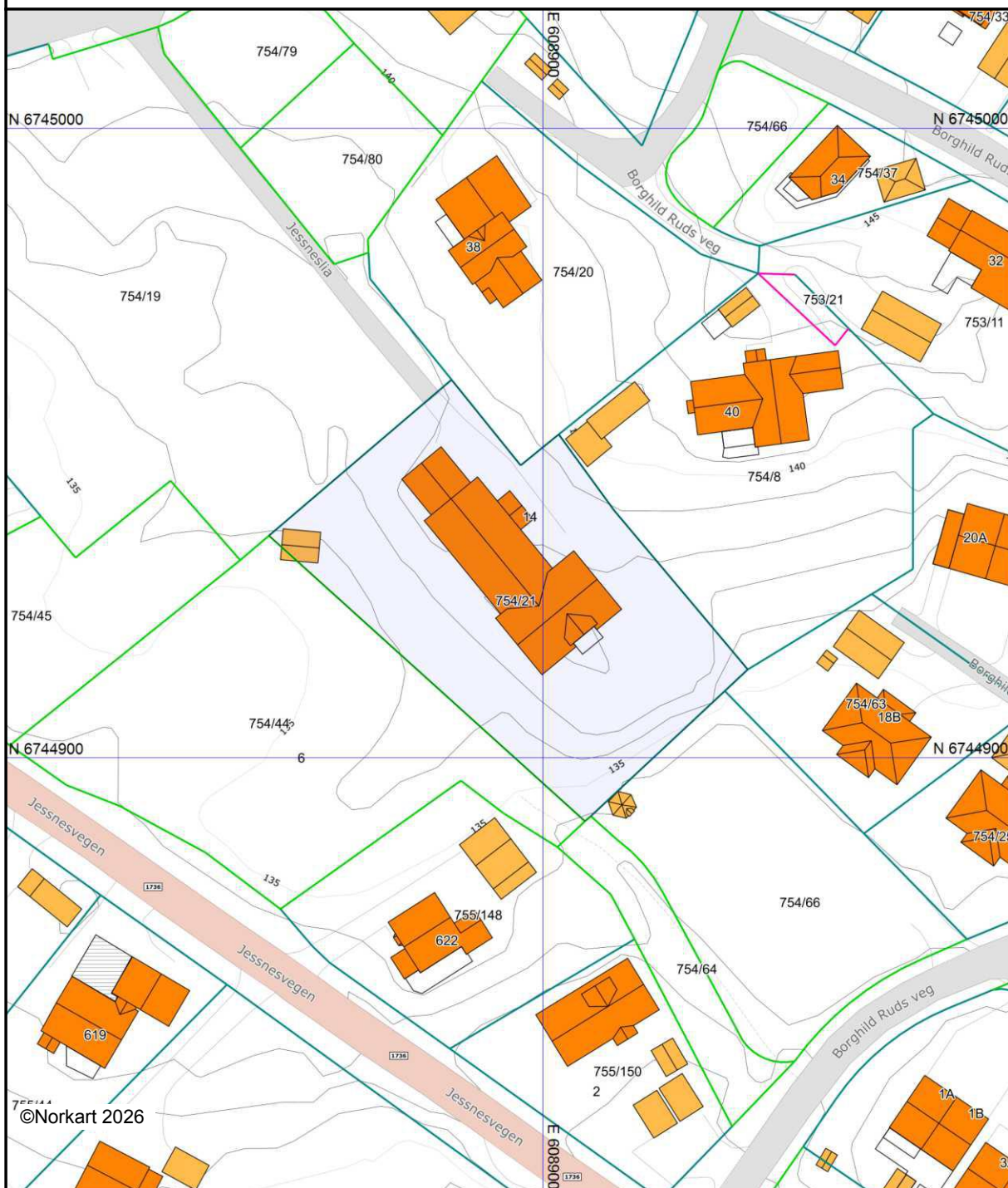
Grunnkart

Eiendom: 754/21
Adresse: Borghild Ruds veg 14
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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



Ringsaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 754/21
Adresse: Borghild Ruds veg 14
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



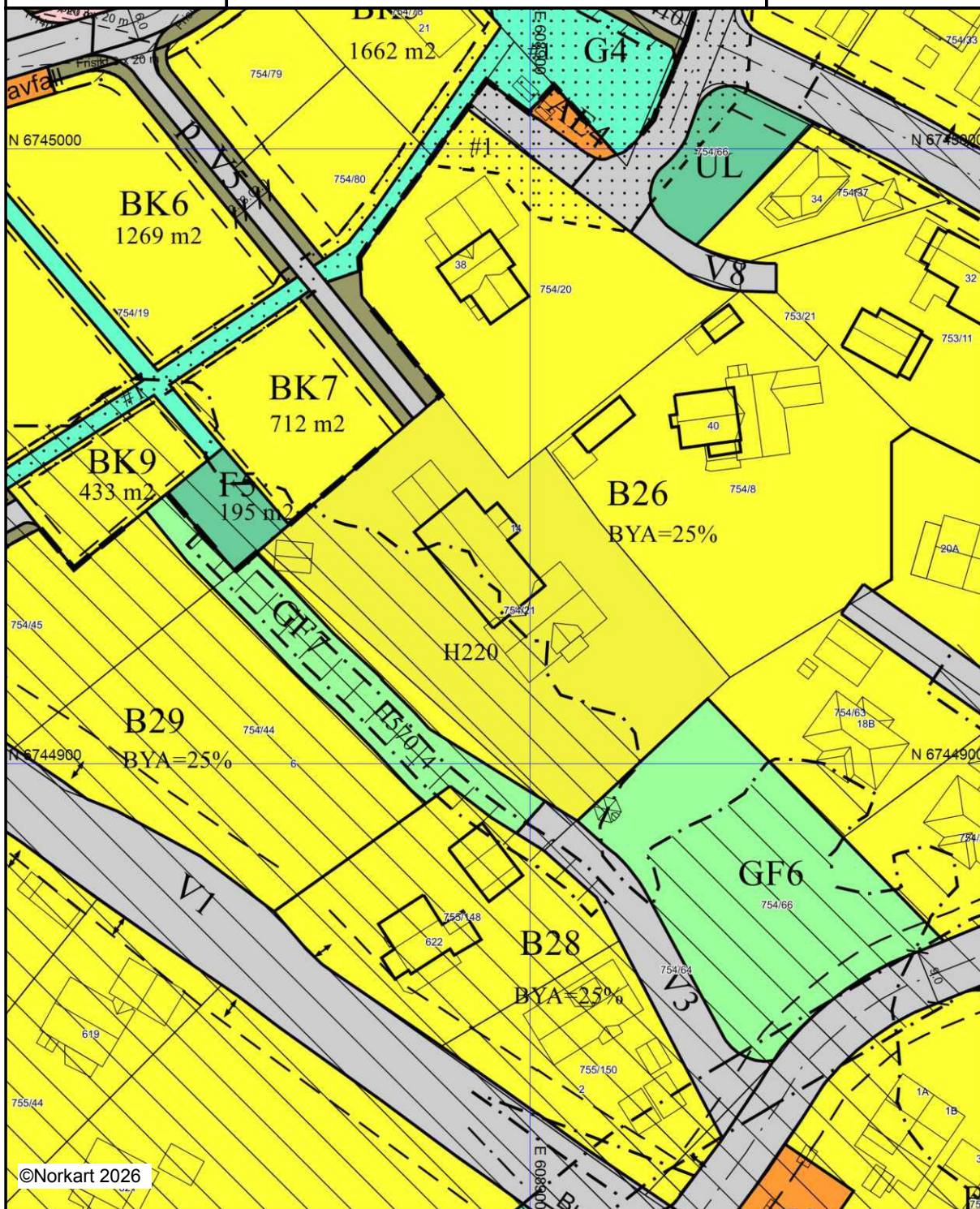
Ringsaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 754/21
Adresse: Borghild Ruds veg 14
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



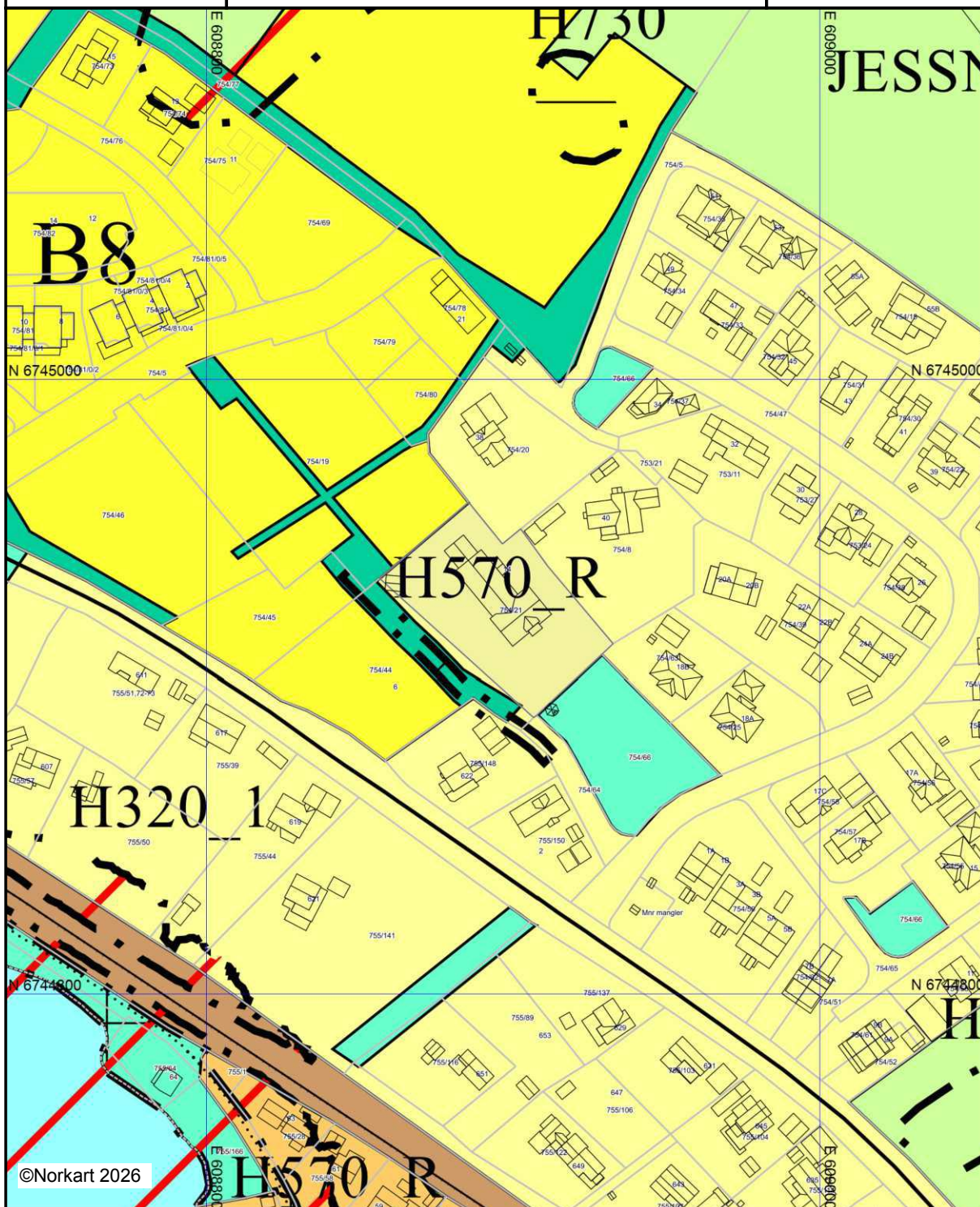
Ringsaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 754/21
Adresse: Borghild Ruds veg 14
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Ortofotorapport for eiendom 3411 - 754/21//

Beste



20 m

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

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

2025



2025



2024



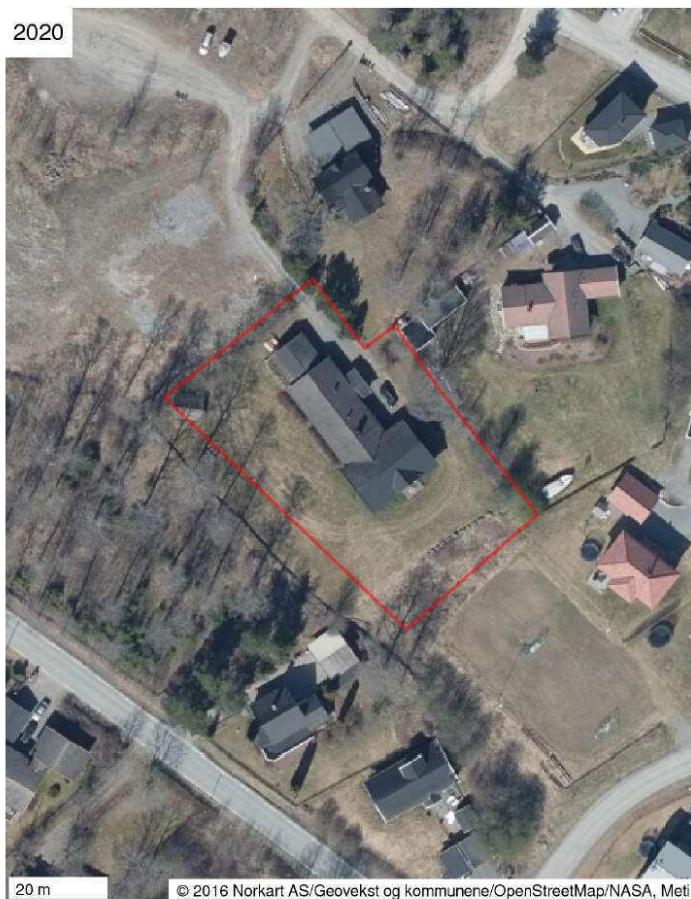
2023



2021



2020



2019



2016



2016



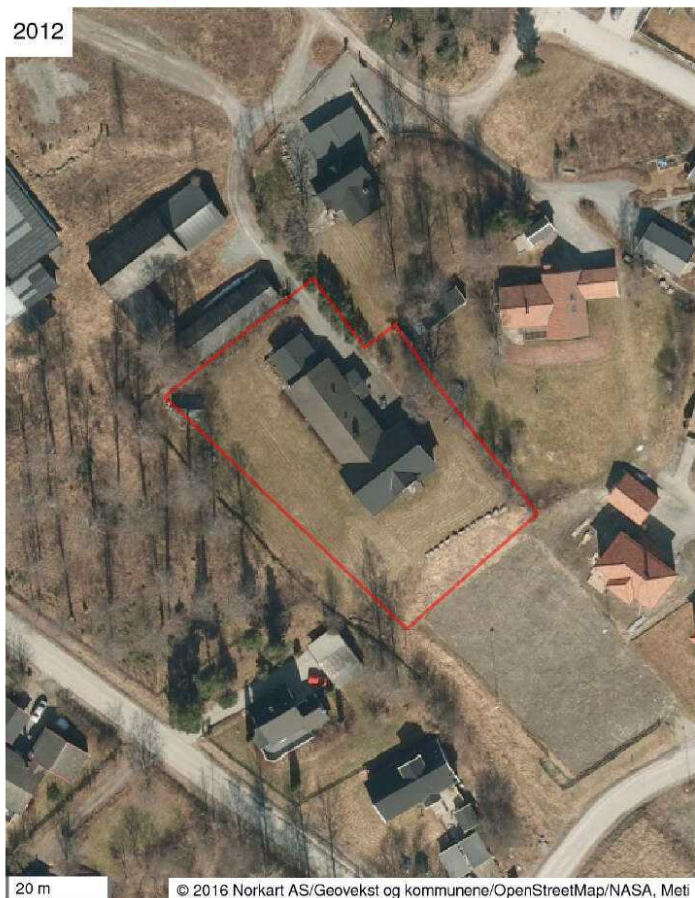
2016



2016



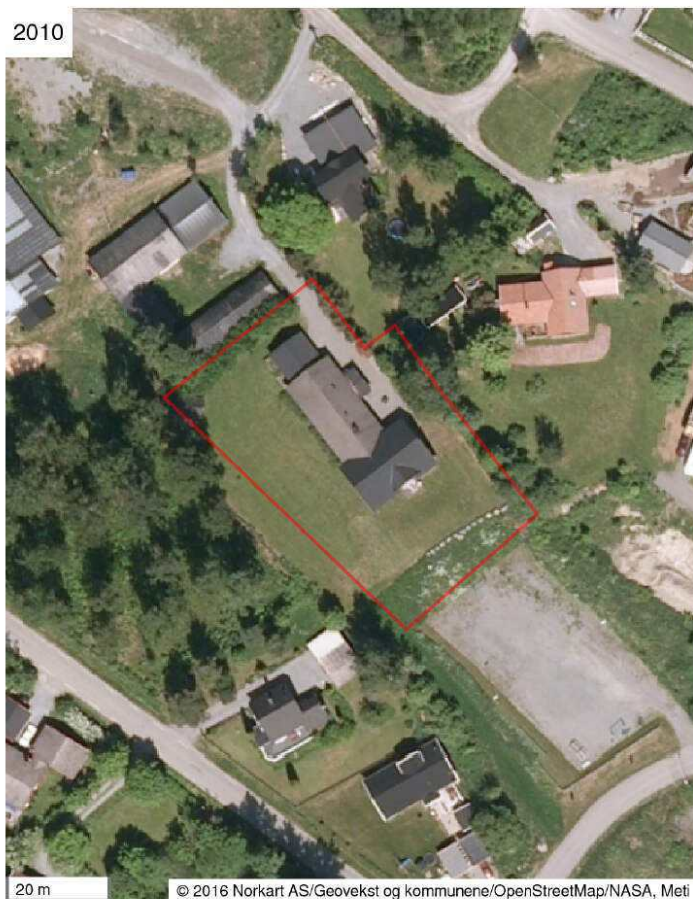
2012



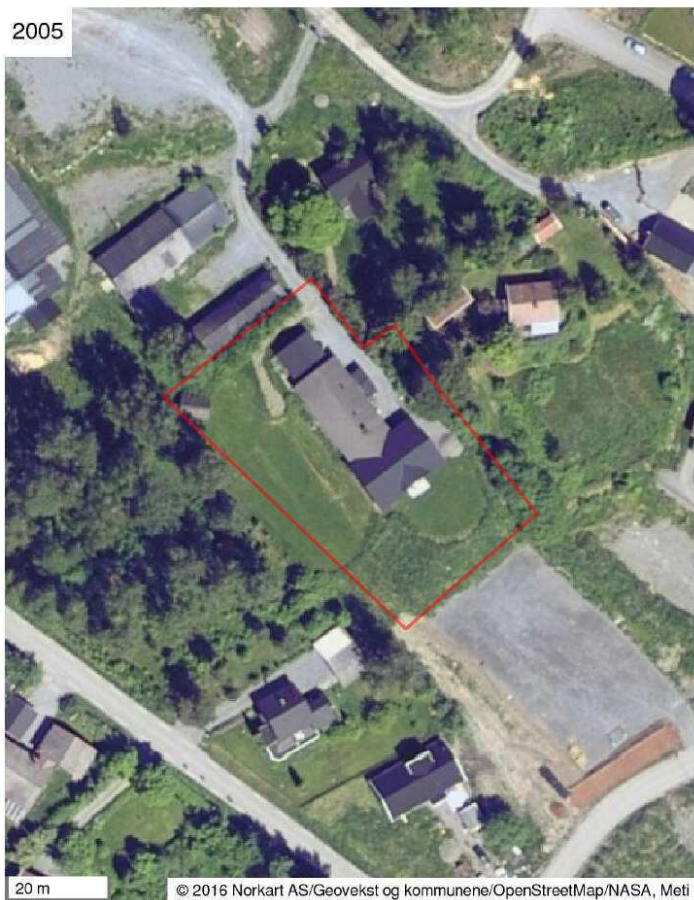
2011



2010



2005



2002



2001



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

2000



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

1993



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

1981



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

1968



20 m

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

1956



20 m

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

1947



20 m

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



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 27.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	754	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/8956/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 551 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019030933
Navn	JESSNES OMRÅDEPLAN
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.10.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3411/dokumenter/7692/933-1%20Jessnes%20omr%c3%a5deplan%20bestemmelser%20-%20vedtatt%2023-06-21%20sak%2041_23.pdf		
Delarealer	Delareal	2 547 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B26	
	Delareal	1 137 m ²	
	RPHensynsonenavn	H220	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Veg	
	Feltnavn	V3	

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	JESSNES LILLE III	Beregnet areal	2551.4
Etablert dato	31.05.2000	Historisk oppgitt areal	4993
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ 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	754/21
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.12.2013 02.12.2013	13/1999	Tinglyst 06.12.2013	754/5 (-3780,9), 754/66 (3780,9) 753/3, 753/4, 753/13, 753/18, 753/26, 754/21, 754/25, 754/27, 754/37, 754/47, 754/55, 754/63, 754/64
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.11.2013 29.11.2013	13/1999	Tinglyst 06.12.2013	754/5 (-413,8), 754/64 (413,8) 754/21, 754/44, 754/47, 755/148, 755/150
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.09.2013 29.11.2013	13/1999		754/5, 754/21, 754/44, 754/47, 754/63, 755/148, 755/150
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.08.2010 26.08.2010	10/5600	Tinglyst 04.09.2010	754/25 (-944,9), 754/63 (944,9) 754/5, 754/8, 754/21, 754/39
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.03.2005			754/21 (-2442), 754/44 (2442)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.05.2000			754/5 (-4993), 754/21 (4993)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6744920.02	608898.75	0	Ja	2551.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HULLEMAN INGER ELSE F061242*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORGHILD RUDS VEG 14 2320 FURNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Borghild Ruds veg 14

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	152514646		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1980
2	152514646	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.12.2002

1: Bygning 152514646: Våningshus (113), Tatt i bruk 01.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	333
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	333
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1980	07.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Borghild Ruds veg 14	H0101	754/21	333	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	260	0	260	0	0	0

2: Bygningsendring 152514646-1: Tilbygg, Tatt i bruk 20.12.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	112
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.10.2000	26.10.2000	

Igangsettingstillatelse	15.11.2000	20.12.2000	
Tatt i bruk	20.12.2002	15.01.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Borghild Ruds veg 14	H0101	754/21	112	3	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Reguleringsplan for Jessnes

Reguleringsbestemmelser med retningslinjer
PlanID: 2019030933

Områderegulering

Datert dato: 17.9.2021 Sist revidert 6.6.2023

Vedtatt av kommunestyret 19. oktober 2022
933-1 Endring forenklet prosess, 21.6.2023

Sak KST 63/22
Sak 41/23

ArkivsakID: 18/7096
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 friluftsmål	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 friluftsjnteresser 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 strandeieendommene.

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 igangsettes 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 sikringsone. 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 bebyggd 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 sikringsone 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 byggt teknisk 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 bestemmelsen 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 ivaretagelse av eksisterende furuvegetasjon ved tiltak, se også bestemmelse 2.5.

Av hensyn til naturmiljø og biologisk mangfold skal alle strandeierdommer 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, jmfør 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 begrensnings 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 trafiksikker 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 friluftsinnteresser 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 tomte 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 tilfredsstillte 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 m^2 -BRA=150 m^2 . Garasje skal medregnes med 20 m^2 . BYA opptil øvre grense kan bare tillates når funksjonelle krav til leke- og uteoppholdsareal er oppfylt og krav til parkering er ivarettatt.

For B/FB11 kan det tillates inntil 325 m^2 -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 ivarettatt, 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 luftstrek 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. Mol oanlegg 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.

V1 og V2 er offentlig veg.

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/vegmyndighet, 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.

V3-V12 Andre veger

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 tiliggende 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. Vilåret 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 (bestemmelse 5.2 om infrastrukturene 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 friluftsmål (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 grønnsones/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 trafiksikker 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 grønnstruktur/ tursti i tilstøtende planområde). Det skal være gjerde mellom GF9 og boligtomter.

4.4 Landbruks-, natur og friluftsmål

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 naturlig 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 siktetrekanter 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 luftstrekke 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 sikre 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 friluftsmål (jfr. Skjøtselsbeskrivelse 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 autenticitet 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 tomte 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 naturmangfoldsløven 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 terrenget. 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 Dovrebane 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 gjenoppbygging 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 friluftsfærdsel 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 gis 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.



Ringsaker
kommune



Kommuneplanens arealdel i Ringsaker 2025-2040

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 18. mars 2026

Innholdsfortegnelse

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer.....	3
1.1	Krav om reguleringsplan.....	3
1.2	Forholdet til eldre reguleringsplaner	4
1.3	Utbyggingsavtaler.....	5
1.4	Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur.....	6
1.5	Rekkefølgekrav til utbygging	7
1.6	Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting	8
1.7	Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm	9
1.8	100-metersbeltet langs vassdrag	11
1.9	Universell utforming og brukbarhet for alle	13
1.10	Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon	13
1.11	Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning	15
1.12	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
1.13	Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk	17
1.14	Skilt og reklame	18
1.15	Parkering	19
1.16	Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger	19
1.17	Støy og luftkvalitet	19
1.18	Forurenset grunn.....	21
1.19	Samfunnssikkerhet og beredskap	21
1.20	Bærekraft og klimatilpasning	22
2	Bebyggelse og anlegg	22
2.1	Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert	22
2.2	Boligbebyggelse.....	23
2.3	Fritidsbebyggelse.....	24
2.4	Sentrumsformål.....	26
2.5	Tjenesteyting.....	27
2.6	Fritids- og turistformål	27
2.7	Råstoffutvinning	28
2.8	Næringsbebyggelse	28
2.9	Idrettsanlegg.....	29
2.10	Andre typer bebyggelse og anlegg	29
2.11	Grav og urnelund.....	29
2.12	Kombinerte bebyggelses og anleggsformål	30
2.12.1	Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3.....	30
2.12.2	KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal	30
2.12.3	KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen	31
2.12.4	KBA 3 – Forretning og næring nær E6	31
2.12.5	KBA 4 - Øvrige kombinerte formål	32
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	32
3.1	Veger, gang- og sykkelveger	33
3.2	Jernbane	33
4	Grønnstruktur.....	34
5	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	34
5.1	Generelle bestemmelser for alle LNF-områder.....	34
5.2	Særskilte bestemmelser for LNF-spredt.....	35

6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	37
7	Sikrings- støy og faresoner	38
7.1	Sikringssone – drikkevann	38
7.2	Støysoner	39
7.3	Faresoner – skred	39
7.4	Faresone - flom.....	39
7.5	Faresone - høyspent.....	40
7.6	Faresone – brann-/ eksplosjonsfare.....	40
8	Soner med særlig angitt hensyn.....	40
8.1	Hensyn – landskap.....	40
8.2	Hensyn - naturmiljø	40
8.3	Hensyn - kulturmiljø	41
9	Sone for båndlegging iht. andre lover	41
9.1	Båndlagt etter lov om kulturminner.....	41
9.2	Båndlagt etter naturmangfoldloven.....	41
9.3	Båndlagt i påvente av planvedtak	41
9.4	Krav om felles planlegging.....	42
10	Bestemmelsesområder	42
10.1	Parkering sone 1	42
10.2	Sone for byutvikling rundt sentrum – avvikssone støy	42
10.3	Sone Ringsakerfjellet	42
10.4	Sone tjenesteyting.....	42
11	Vedlegg	43
	Vedlegg 1 – Parkering.....	43
	Vedlegg 2 – Skilt og reklame	45
	Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal	46

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

1.1 Krav om reguleringsplan

(§11-9 nr. 1)

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

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

Retningslinjer for krav om reguleringsplan

- a) *Reguleringsplan etter § 12-1 kreves der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg;*
- *Kan få vesentlig betydning for omgivelsene,*
 - *berører mange interessenter,*
 - *kan ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk,*
 - *kan være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
 - *trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform, kulturminner, kulturmiljøer, naturmangfold, samfunnssikkerhet mm.*
 - *gir etablering av konsentrert bebyggelse som flermannsboliger, rekke- og kjedehus eller lavblokk i områder med frittliggende småhus-/eneboligbebyggelse.*
- b) *Det kreves ikke reguleringsplan for ny bebyggelse forutsatt at forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt (§11-10 nr 1) og følgende forutsetninger er til stede:*
- *Tiltaket har små eller ingen negative virkninger for miljø og samfunnsinteresser*
 - *vernehensyn skal være avklart*
 - *hensynet til samfunnssikkerhet inkludert flom og overvannshåndtering, forurensningsfare og sikker byggegrunn mm. skal være ivaretatt*
 - *Byggetiltaket skal ligge i eksisterende utbygd område eller kunne innpasses i en bestående struktur.*
 - *Ny bebyggelse tilpasser seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnytting.*
 - *Ny bebyggelse skal kunne benytte eksisterende adkomst/avkjøring, infrastruktur og transportsystem.*
 - *Krav til lek- og uteoppholdsareal er ivaretatt for boliger*
- c) *I reguleringsplaner skal det fastlegges om veger og grønne områder i nye boligområder skal være offentlig eller privat. Hovedregelen er at veger og grønnstruktur som skal være tilgjengelige for allmennheten.*

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

(§ 1-5)

- 1) Tidligere vedtatte reguleringsplaner (og bebyggelsesplaner) som viser mer detaljert arealbruk enn kommuneplanen skal fortsatt gjelde i den grad de ikke er i strid med arealbruk, hensynssoner eller kommuneplanbestemmelser.
- 2) For eiendommer som ligger i nærings- og forretningsområder med eldre reguleringsplaner skal kommuneplanens føringer for grad av utnytting legges til grunn når dette gir høyere grad av utnytting enn eldre reguleringsplan. Eldre reguleringsplaner skal ikke være til hinder for etablering av virksomheter som er i samsvar med kommuneplanens arealbruksformål.
- 3) For boligområder preget av enebolig/småhusbebyggelse og med eldre reguleringsplaner, kan det tillates utbygging og fortetting etter kommuneplanens generelle bestemmelser i kapittel 2.2 uten krav om reguleringsplan. Vilåret er at gjeldende krav til lekeplass- og uteoppholdsarealer er oppfylt og at det ikke er tema som utløser plankrav jf. kapittel 1.1.
- 4) Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhets-, beredskaps- eller klimatilpasningshensyn kan være mangelfullt ivaretatt i gjeldende reguleringsplan. Ved tvil skal kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet etter gjeldende krav, før eventuell tillatelse til tiltak.

Retningslinjer om kommuneplanens forhold til eldre planer

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

1.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 nr. 2, 17-1, 17-2 og 17-3)

- 1) Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur
- 2) Behov for utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.
- 3) Utbyggingsavtaler kan omfatte organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og tiltak som framgår av bestemmelsen punkt 1.4. Det kan gjelde tiltak innenfor planområdet og nødvendige tiltak utenfor planområdet som forutsetning for utbygging, samt avklaring av rettigheter til grunn.
- 4) Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Retningslinjer for utbyggingsavtaler

- a) *Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen. Når kommunen ikke skal bidra økonomisk eller ha ansvar for gjennomføring, kan «Avtale om kommunal overtakelse av teknisk infrastruktur fra private» brukes.*
- b) *De fysiske realitetene som innhold og kvalitet avklares i kommunal arealplan og gjennomføring sikres ved utforming av rekkefølgebestemmelser.*
- c) *Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder parkeringsanlegg og friområder. Utbyggingsavtaler kan også omfatte boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, som antall boliger og fordeling av boligtyper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, og eventuelt forkjøpsrett til en andel av boligene. Videre kan avtalene omfatte spesielle infrastrukturtiltak som følger av utbyggingen, miljø- og kulturtiltak som støyskjerming og kvalitetstiltak i byrom og parkområder, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.*
- d) *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunale krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*
- e) *Ekstern teknisk infrastruktur som kommer flere brukere i et større område til nytte, skal i alminnelighet bekostes av kommunen, men det kan inngås avtale etter lovens bestemmelse om forholdsmessig kostnadsdeling.*
- f) *Der kommunal infrastruktur fornyes av utbygger, kan det forhandles om en kommunal andel med bakgrunn i for eksempel økt funksjonsevne.*
- g) *Ved utbygging innenfor sentrumsområder i Brumunddal og Moelv, skal i utgangspunktet grunneier dekke kostnader for anlegg mellom bygg/eiendomsgrense og fortauskant, inkl. belysning, beplantning og kantstein mv, i eiendommens lengde.*

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

1.4 Krav til blågrønn og teknisk infrastruktur

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

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

Retningslinjer for blågrønn og teknisk infrastruktur

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

- Gang- og sykkelveg, turveger eller annen løsning for gående og syklende i retning/til viktige målpunkt som areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, kollektivholdeplass og sentrum i Brumunddal og Moelv eller annet mindre tettsted/lokalsenter/bygdesenter.
 - Anlegg for vann, avløp, overvannshåndtering og vann for brannslokking
 - Anlegg for el- og telekommunikasjon.
 - Traseer og areal for flom og overvannsavrenning (avrenningslinjer/flomveger), samt areal til snøopplag/håndtering
 - Areal for lek, uteopphold og rekreasjon innenfor området og sammenheng til grønnstruktur rundt jf. Kap. 1.10 uteopphold, lek og rekreasjon og Kap. 4 Grønnstruktur.
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre).
- b) I områder for fritidsbebyggelse uten helårs veg, er det ikke tillatt med innlagt vann og lukket tank for avløp.
- c) For fritidsbebyggelse i seterområder kan det søkes om dispensasjon for tillatelse til boring i privat regi jf. punkt 2. Det bør være fellesløsninger. Tillatelse vil normalt bli gitt dersom forholdene for øvrig ligger til rette for det.
- d) Overvannsplan. Ved regulering, eller senest ved søknad om tiltak, skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Det må dokumenteres at tiltaket ikke fører til endrede flomveier eller økt overvannsproblematikk, uten at dette er håndtert. Det må også avklares om tiltaket kommer i konflikt med eksisterende overvannsinfrastruktur, f.eks. stikkrenner og veggrøfter. Planen må inkludere håndtering av ev. eksisterende overvann der overvann fra andre eiendommer renner inn i området. Se også NVEs veileder nr. 4/2022 for håndtering av overvann i arealplan og kapittel 1.19 om samfunnssikkerhet.
- e) Avrenning fra kjørearealer og parkeringsplasser bør ha fordrøyningsanlegg som også begrenser forsøpling og forurensning til vassdrag. Fordrøying med kapasitet minst for årlig nedbør vil normalt ivareta dette.
- f) Renovasjonsteknisk norm gjelder for utarbeiding av renovasjonsteknisk plan. Planen skal godkjennes av Sirkula/kommunen, jf. info og veiledning på sirkula.no og [lokal renovasjonsforskrift](#)

1.5 Rekkefølgekrav til utbygging

(§ 11-9 punkt 4)

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

Retningslinjer

- a) *Ved regulering av fritidsbebyggelse i fjellet vil kommunen vurdere rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg og andre trafikksikkerhetstiltak langs tilførselsveger. Finansiering forutsettes avklart i utbyggingsavtaler.*
- b) *Hva som er nødvendig blir fastsatt i den enkelte reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha direkte og saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle behov som oppstår eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene.*
- c) *Ved tvil om hva som er nødvendig eller rimelig krav til infrastruktur, gir kommunen en begrunnet vurdering der det legges vekt på løsninger som gir bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og sikrer oppdatert/framtidsrettet standard i nye byggeområder.*
- d) *Rekkefølgebestemmelser bør avklare mulighet for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når området kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål. Rekkefølgekrav kan stilles både for å sikre nyetablering av infrastruktur, men også for å øke kapasitet og/eller kvalitet på eksisterende.*

1.6 Senterstruktur og lokalisering av handel, næring og tjenesteyting

(§11-9 nr. 5)

- 1) Lokalisering av handel og virksomheter er av funksjonell og miljømessig betydning for samfunnet. Varehandel skal lokaliseres i sentra eller innenfor gangavstand fra bysentrum, bussholdeplass med høy frekvens eller jernbanestasjon. Det er et mål at alle typer detaljhandel og service som bidrar til byliv, samles i sentrumsområder. ABC-prinsippet jf. retningslinjene under, skal legges til grunn for lokalisering av handel, næring og tjenesteyting.
- 2) Byene Brumunddal og Moelv skal prioriteres for detaljvarehandel og tjenesteyting. Alle typer detaljvarehandel og tjenesteyting kan tillates. Byene skal fortrinnsvis fortettes og utvikles fra sentrum og utover, med fokus på områdene mellom sentrum, jernbanestasjon/kollektivknutepunkt og E6.
- 3) I lokalsentra Nydal, Stavsberg/Olrud, Mesnali, Sjusjøen sentrum, Næroset, Brøttum, Stavsjø og Tingnes-Sund tillates handel og tjenesteyting tilpasset lokalt behov. Sjusjøen sentrum, Mesnali, Næroset og Tingnes-Sund er også turiststeder og kan i tillegg ha handel, kultur og tjenesteyting for turistnæringen.
- 4) Jessnes, Nybygda, Byflaten, Rudshøgda, Gaupen, Åsmarka og Lismarka er bygdesentra der det kan tillates nærbutikk for handel med dagligvarer og nærservice tilpasset lokalt behov.
- 5) Utenfor områder avsatt til sentrumsformål skal all detaljvarehandel normalt være avklart i reguleringsplan for å avklare hvilken type handel som kan tillates hvor.
- 6) Store handelskonsepter og forretninger for transport og/eller plasskrevende varer som ikke kan innpasses i sentrum, skal lokaliseres sentrumsnært i Brumunddal og Moelv, eller i egnede områder med god lokal og regional tilgjengelighet både med kollektivtransport og bil, som i planavklarte områder på Rudshøgda, Nydal og Olrud/Arnkvern og ved Moelv.
- 7) Handel kan tillates lokalisert utenfor sentra når det er tilknyttet lokal produksjon, reiselivsdestinasjoner eller lignende og steds kvalitet eller -tilknytning er en del av tilbudet. Det er krav om avklaring ved regulering eller ved enkeltvedtak. Se også kap. 5 om LNF-områder.

Retningslinjer for senterstruktur og lokalisering av handel

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

A. Virksomheter med mye besøk og mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektivtransport, sykkel og til fots for mange.

B. Virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning.

C. Virksomheter med lite besøk, lav arbeidsplassintensitet, mye tungtransport, støy eller andre miljøutfordringer, bør lokaliseres utenfor tettsted og nær kjøreveg/bane.

I lokalsentra/bygdesentra kan det lokaliseres virksomheter med handel og tjenester tilpasset lokalt marked og kundegrunnlag for dagligvarer og nærservice.

Annen lokalisering kan vurderes når det etter kommunes skjønn ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med ABC-prinsippet. I slike tilfeller bør plankrav og avbøtende tiltak vurderes. Synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre kan tillegges vekt.

- b) Med detaljvarehandel menes alle typer handel for forbrukermarkedet (privatpersoner). Detaljvarehandel omfatter for eksempel dagligvarer og utvalgsvarer.
- c) Arealkrevende handelskonsepter (dvs behov for store bygg og/eller varer som krever areal) eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke egner seg i sentrum, men som bør lokaliseres sentrumsnært eller i områder med god kollektivtransport, kan avklares gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger med plasskrevende varer (som for eksempel hagesenter, hvitevarer, brunevarer, møbler, bygningsmaterialer og biler) skal lokaliseres nær hovedvegnett og ha god adkomst og bør også ha kollektivbetjening. Handel med salg til næringslivet (engros) kan også plasseres innenfor områder for næringsbebyggelse.
- d) I bybebyggelse (KBA1) bør handel begrenses til plasskrevende varegrupper som ikke kan innpasses i senterområdene.
- e) I områder med kombinerte formål som inkluderer forretning og med høy konsentrasjon av boliger, kan det vurderes etablert dagligvare jf. Omtale av lokalsentra under.
- f) Lokalsentra bør utvikles med nærbutikk/nærservice for å styrke lokal identitet og tilhørighet og redusere samfunnets samlede transportbehov i en kommune med store avstander.

Nærbutikk er dagligvare, dvs. handel med hovedvekt på mat, drikke og husholdningsartikler.

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

1.7 Energi – produksjon, lokalisering og tilknytningsplikt mm

(§ 11-9 punkt 3)

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

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

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

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

- 2) Ved klargjøring av nye utbyggingsområder har konsesjonshaver for fjernvarme plikt til å delta i en samlet infrastrukturplanlegging og -utbygging dersom tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det aktuelle området.
- 3) Lokalisering av større, ikke-konsesjonspliktige anlegg for produksjon av fornybar energi skal avklares gjennom reguleringsplan. Se plankrav i kap. 1.1. Reguleringsplaner for energiproduksjon skal fastlegge tiltakets omfang, og det skal gis bestemmelser om istandsetting og etterbruk.
- 4) Elforsyning i Ringsakerfjellet. Det kan ikke tillates utbygging av elforsyning til områder i Åstdalen uten forutgående avklaring i reguleringsplan. Se plankrav i kap.1.1.
- 5) Det er et mål at potensialet for produksjon av fornybar energi i kommunen utnyttes bedre. Anleggene skal så langt mulig plasseres innenfor etablerte byggeområder, for å unngå omdisponering av grønne areal (LNF og grønnskulptur mm). Solcelleanlegg skal så langt mulig plasseres på bygg eller grå areal. For utforming av anlegg, se estetikk og byggeskikk kap. 1.13.

Retningslinjer for energi

- a) *Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2040 har mål om klimanøytralitet i 2030 og lavutslippssamfunn i 2050. Målsettinger og tiltak i gjeldende kommunedelplan for klima og energi legges til grunn i reguleringsplaner.*
- b) *For ny bebyggelse bør det etableres energiløsninger med bruk av lokalt produsert fornybar energi. For plassering og utforming av anlegg, se også kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.*
- c) *Med større anlegg for produksjon av fornybar energi menes alle typer anlegg som bygges med formål om vesentlig overskudd for leveranse av strøm til nett e.l. og frittstående anlegg som forsyner flere husstander eller næringsvirksomheter. Hensikten er å sikre åpenhet og medvirkningsprosesser før beslutning om etablering. Energiloven med forskrift setter grense for konsesjonsplikt ved 1 MW for vindkraft og 10MW for solkraft.*
- d) *Solcelleanlegg for enkelthusstander, enkelthytter eller enkeltvirksomheter, montert på vegg eller takflater av bygg eller i direkte tilknytning til bebyggelse vurderes ikke som større anlegg. Det er en forutsetning at anleggene ikke er reflekterende eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. For plassering og utforming av slike anlegg, se kap. 1.13 og estetikk og byggeskikk.*
- e) *Restriksjoner for el-utbygging i Ringsakerfjellet settes for å sikre en helhetlig vurdering av de følgene som kan komme for ferdsel, hensyn til naturmiljø inkludert villrein og opplevelseskvaliteter mm. Dette fordi store deler av Åstdalen og indre/nordøstre deler av Ringsakerfjellet bør bevares som et naturpreget område.*
- f) *Ved vurdering av nye areal for energiproduksjon i LNF-områder er det en forutsetning for positiv vurdering at anlegget ikke:*
 - *er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser, herunder villreinområder*
 - *har negativ virkning for viktige trekkpassasjer for hjortevilt, verdifulle eller truede naturtyper eller arter, og store sammenhengende områder med få eller ingen menneskelige inngrep*
 - *berører våtmarks- og myrområder eller karbonrike områder med drenert/tresatt myr*
 - *kan ha negativ virkning for kulturminner, kulturmiljøer eller landskap med stor verdi*
 - *hindrer allmenn ferdsel langs viktige turveier eller skiløyper*
 - *fører til økt avrenning til vassdrag som gir flomfare i tettbebygde områder*

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

1.8 100-metersbeltet langs vassdrag

(§11-11 nr. 5, jf. § 1-8 siste ledd)

- 1) I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til vassdragets vannføringskapasitet ved flom, natur- og kulturmiljø, vannkvalitet, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Det skal også tas hensyn til flom- og erosjonsfare.
- 2) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene i punkt 3, 4 og 5 gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- 3) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 50 meter langs Mjøsa, Stavsjøen, Botshaugtjernet, Næra, Sør-Mesna, Nord-Mesna, Sjusjøen, Ljøsvatnet, Kroksjøen, Aksjøen, Grunna, Øyungen, Brumundsjøen, Brumunda, Moelva, Mesna, Tyria, Fjellelva, Skvaldra, Skolla, Åsta og Flakstadelva. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- 4) I avstand fra 50-100 m langs nevnte vassdrag kan det tillates tiltak etter PBL § 1-6 første ledd, forutsatt at:
 - tiltaket er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg,
 - tiltaket ikke medfører reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget
 - ikke reduserer flomkapasitet i vassdraget
 - tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealbruksformål,
 - tiltaket ikke er strid med andre nasjonale eller regionale interesser.Avstand måles i horisontalplanet fra strandlinjen langs sjøer og elver ved regulert maksimum vannstand eller gjennomsnittlig flomvannstand.
Se også retningslinje c.
- 5) For vassdrag som ikke er nevnt i punkt 3, kan det ikke tillates tiltak nærmere enn 20m fra vassdraget med mindre det er avklart at tiltaket ikke er til hinder for flomvannsføring eller utsatt for flomfare. Kommunen kan kreve fagkyndig utredning. Tiltak skal heller ikke vanskeliggjøre allmennhetens ferdsel og interesser i vassdraget med tilhørende strandsone.
- 6) Forbud mot tiltak langs vassdrag som nevnt i punkt 3, 4 og 5 gjelder også midlertidige tiltak av tilsvarende karakter. I sone med forbud mot varige tiltak, vil midlertidige tiltak heller ikke kunne plasseres inntil 2 måneder eller som unntak etter byggesaksforskriften § 4-2, noe som innebærer forbud mot oppstilling av campingvogner, bobiler mm.
- 7) Ved Bergsbuvollen, Olshølen, Åkersætra, Aksjøstrømmen, Skvaldravollen og Øvre Åstbru kan etablerte oppstillingsområder for campingvogner, bobiler mm. i LNF-område videreføres innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag. Det er en forutsetning at områdene har forsvarlige sanitærforhold. Sanitæranlegg skal være tilrettelagt slik at det ikke medfører fare for forurensning av Åsta. Gjerder kan opprettholdes, men områdene skal være åpne for allmennheten. Det er ikke tillatt med utvidelser eller oppføring av permanent bebyggelse ut over eventuelle sanitær-/ toalettanlegg.
- 8) Kantvegetasjon. Det skal opprettholdes og sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vannføring av hensyn til visuell opplevelse, biologisk mangfold og begrenning av forurensning og erosjon. Konkret bredde på kantvegetasjon langs vassdrag fastsettes ved regulering av areal innenfor 100m-metersbeltet. Se retningslinje g)

Retningslinjer om byggegrenser og kantvegetasjon langs vassdrag

- a) Tiltak etter PBL § 1-6 gjelder f. eks. oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. For detaljerte bestemmelser om hvilke tiltak som omfattes av forbudet vises det til angitte bestemmelser i PBL. (§1-6 første ledd) Mindre fasadeendringer er ikke omfattet av forbudet. Iht. PBL §20-3 er mindre fasadeendringer tiltak som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse.
- b) Tiltak mellom 0-50 m (i 100-metersbeltet) krever at dispensasjon må være gitt før byggesøknaden kan behandles og tiltak gjennomføres.
- c) Tiltak i en avstand fra 50 – 100 m (i 100-metersbeltet) som er i samsvar med bestemmelsen 1.8 punkt 4), kan tillates/gjennomføres uten dispensasjonsbehandling, dersom tiltakene innebærer en naturlig utvikling av de tiltakene som allerede er etablert. Tiltakene kan ikke medføre en begrensing i allmenne interesser i området. Dette innebærer f.eks. at nye bygninger, konstruksjoner, anlegg eller terrenginngrep som ligger nærmere vassdraget enn eksisterende hovedbygninger vil kreve dispensasjon, mens tiltak som ligger på linje med eller lenger unna vassdraget kan tillates uten dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tilbygg som vender vekk fra vassdraget vil ikke kreve dispensasjon, mens tilbygg som vender mot vassdraget vil kreve dispensasjon i forhold til denne bestemmelsen. Ved tvil skal det legges fram søknad om dispensasjon.
- d) Kravet om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser gjelder alle vann, elvestrekninger, bekker med helårs vannføring og dammer med naturlig tilsig. Nødvendig hensyn til natur- og kulturverdier og andre allmenne interesser skal avklares på hensiktsmessig måte.
- e) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Det bør tilrettelegges flere adkomster og turveier ned til og langs strandsona, og større sammenhengende strandområder bør tilrettelegges for allmennheten.
- f) Innhengning/gjerder rundt bebyggelse bør ikke tillates i strandsonen innenfor 20 meter fra høyeste regulerte vannstand (HRV).
- g) Kantsone. Bredden på vegetasjonsbeltet bør være minimum 10 meter på hver side av vassdraget målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring. Vegetasjonsbeltet kan ha varierende bredde og utforming langs vassdraget så lenge den økologiske funksjonen opprettholdes. Terreng, grunnforhold, flomsoner og byggegrenser langs vassdraget er andre forhold som må tas med i vurdering ved fastsetting av bredden på vegetasjonsbeltet i reguleringsplaner.

For aktivitet som er i tråd med LNF-formålet gjelder krav om minimum bredder for kantvegetasjon med hjemmel landbrukslovverket
Inngrep i vassdrag og fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktige hos Statsforvalteren (jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannressursloven §11)
- h) Innenfor byggegrensen langs vann og vassdrag er det kommunens intensjon at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet kan vurderes. Eventuell tillatelse forutsetter at allmennhetens friluftsinnteresser samtidig sikres ved at området åpnes og tilrettelegges for allmennhetens frie ferdsel med adkomst til stranda, turstier, renovasjonsordning og godkjent toalett. Forutsatt at nevnte vilkår er oppfylt, kan kommunen tillate småskala næringsvirksomhet med parkering, og andre tjeneste- og aktivitetstilbud for fritid og turisme, så som overnatting, servering, utleie av utstyr for fiske og ferdsel på vannet, fellesanlegg for småbåthavner mm. På gitte vilkår kan det tillates istandsetting av eksisterende bygninger for slikt formål. Eventuelle tillatelser forutsettes avklart gjennom plankrav eller dispensasjon fra byggeforbud.

1.9 Universell utforming og brukbarhet for alle

(§11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer for universell utforming og brukbarhet for alle

- a. *Krav om universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygning, boligbygg med krav om heis og uteareal for allmennheten, og tilsier at de skal være utformet slik at flest mulig kan bruke dem på en likestilt måte. Det er et mål at alle brukergrupper oppfatter at bygg/uteområder er tilgjengelige, har kvaliteter og er attraktive og brukbare. Universell utforming omfatter tilgjengelighet, lys-, luft- og lydkvalitet, allergihensyn, at det er lett å orientere seg og at omgivelsene oppleves trygge.*
- b. *"Tilgjengelig boenhet" brukes om krav til boligbygg og er mindre omfattende enn krav om universell utforming. En tilgjengelig boenhet skal bla. ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og trinnfri atkomst (ref. byggt teknisk forskrift (TEK)).*
- c. *Ved planlegging av boenheter i bygninger med 2 (3) etasjer der det ikke er krav om heis, og som får boliger med inngang fra 2. etasje bør plassering av løfteplattform planlegges slik at det er forberedt for (etter-)montering.*
- d. *Ved etablering av leilighetsbygg/offentlige bygg med parkeringsplasser i kjeller/underetasje, bør HC-parkeringsplass lokaliseres i kjeller/underetasje nærmest heis og ikke ute på parkeringsplass.*
- e. *Det bør generelt ikke gis unntak for krav til universell utforming ved bruksendring av eksisterende bygg til formål som er omfattet av krav til universell utforming.*

1.10 Arealer for uteopphold, lek og rekreasjon

(§ 11-9 nr. 5, 6 og 8)

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

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

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

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

Se retningslinjene for utdypende informasjon.

- 4) For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass.
- 5) Fritidsbebyggelse skal også sikres hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Ved feltutbygging av fritidsboliger (småhusbebyggelse) skal det sikres arealer for lek og rekreasjon. For konsentrert fritidsbebyggelse og fritidsboliger i blokkbebyggelse, skal det etableres leke- og uteoppholdsplasser som for boligbebyggelse.

Retningslinjer for arealer til uteopphold, lek og rekreasjon

- a. Tilgjengelighet til og sammenheng i arealer for uteopphold, lek og rekreasjon og annen grønnstruktur bør sikres i plan- og byggesaker.
- b. *Alle boligområder skal ha gode utearealer egnet for aktivitet og opphold, jf. rundskriv T-2/08. I reguleringsplan skal områder ses i sammenheng og fordeling og størrelser på arealer kan tilpasses når det gjelder innhold/møblering. Krav til rekreasjonsområde og lekeplass i nærmiljøet kan også ivaretas ved bruk og eventuelt opprusting eller fornyelse av et offentlig areal.*
- c. Leke- og uteoppholdsareal ved bolig (A) er for eksempel hager eller andre (private) fellesareal ved boligkompleks. Areal til parkering kan ikke medregnes.
- d. Lekeplass i nærområdet (B) er primært for yngre barn. Plassene skal være egnet både for lek og for opphold også for andre aldersgrupper, inkludert eldre.
- e. I rekreasjonsareal (C) inngår natur- og friområder, parker og andre større, grønne områder, samt barnehage-, skole- og idrettsanlegg som er allment tilgjengelige.
- f. Nye leke- og rekreasjonsarealer bør tilrettelegge for allsidig aktivitet og rekreasjon og bevare eller etablere blågrønne kvaliteter som trær, annen vegetasjon, natur- og vannelementer (feks som del av overvannshåndtering) der det ligger til rette for det. Trær som gir skygge på lekeplasser må ikke hogges for å oppfylle kravet om gode solforhold. Ved nyplanting bør det velges løvtrær for å gi best mulig sol-/lysforhold om vinteren.
- g. Ved fortetting og omforming skal egnet uteareal forstås slik at hver tomt/bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal på minimum 150m², jf. punkt A over. Normalt skal arealet ligge på eller i flukt med bakkeplan.
- h. *For å ivareta større barn bør det ved fortetting og omforming, sikres plass til ballspill på felles areal dersom det ikke er rekreasjonsområde eller lekeplass i nærområdet som har slik funksjon. I slike tilfeller bør felles areal være 350-500m². Trafiksikker adkomst, gårdsplass, lekegate, eller*

gatetun med lite trafikk kan inngå i felles lekearealer for større barn forutsatt at konflikt med parkerte biler forebygges. Ved fortetting og omforming kan flere regulerte lekeplasser sees i sammenheng når de til sammen oppfyller normene i punkt 2 B).

- i. Ved fortetting og omforming i sentrumsområder i Brumunddal og Moelv kan arealer på tak godkjenne som lekeareal. Krav om felles private uteoppholdsarealer kan utelates forutsatt at det er egnede og trafikksikre uteoppholdsarealer i offentlig miljø (lekeplass, park, gågate, lekegate, gatetun, plass, torg etc.). Ved fortetting med boliger i sentrumsområder kan det legges vekt på økt tilrettelegging og bruk av uteoppholds- og aktivitetsområder i offentlig miljø som supplement eller alternativ til felles private utearealer.

1.11 Naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

(§11-9 nr 6 og 8)

- 1) Arealer med registrerte verdier for naturmangfold, områder med uthevet landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønnstrukturen skal ivaretas på lang sikt. Tap av naturmangfold skal unngås så langt det er mulig. Dersom tap av naturmangfold (truede arter eller naturtyper) ikke kan unngås, skal det vurderes avbøtende tiltak og muligheter for restaurering av natur som kompensasjon.
- 2) Der hvor mineralske ressurser (inkludert stein og grus) overlapper med områder vist til LNF-formål i plankartet, skal LNF-formålet opprettholdes inntil eventuell utnyttelse er avklart. Utnyttelse skal avklares gjennom reguleringsplan. Se også bestemmelse 1.1. og bestemmelse 2.7. I eller nær områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.
- 3) Stein-, grus- og jordmasser er en begrenset ressurs og det skal legges vekt på å minimere overskudd og deponering og å fremme gjenbruk og gjenvinning. Reguleringsplaner skal ha en beskrivelse av massene og en vurdering av massebalanse. For tiltak som generer mer enn 1000 m³ masser skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom en slik plan ikke foreligger allerede.
- 4) Dyrka og god dyrkbar jord skal som hovedregel ikke omdisponeres til bebyggelse eller anlegg gjennom arealplan eller enkeltvedtak. Omdisponering for viktige samferdselstiltak, næring og offentlige formål kan tillates gjennom reguleringsplan, der det ikke finnes gode alternativ til nedbygging.
- 5) Når bygge- og anleggstiltak berører dyrket jord, skal det ved søknad om tiltak legges fram matjordregnskap med plan for bruk av overskytende matjord til matproduksjon og jordbruksformål for godkjenning av kommunen, jf. Jordvernstrategi for Ringsaker 2023-2040. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde inntil et område er regulert og klargjort til utbygging.
- 6) Bekkelukking er ikke tillatt.

Retningslinjer for naturverdier, naturressurser, jordvern og vannforvaltning

- a) Ringsaker har nasjonalt ansvar for de utvalgte naturtypene hule eiker, slåttemark og kalksjøer, og et særskilt forvaltningsansvar for planten dragehode som er en prioritert art etter naturmangfoldloven. Utvalgte naturtyper og prioritert arter skal ikke forringes og har egne forskrifter for forvaltning, se hensynssone naturmiljø H560_1. Ringsaker har ansvar for villreinen i Rondane sør-stammen jf. Hensynssone H560-2. Det må tas særskilte hensyn til villreinen ved planlegging av utbygging (hytter), veier og sti- og løypenett.
- b) Hensyn til sjeldne og truede arter og naturtyper, viktige viltbiotoper og vegetasjonstyper må innarbeides i arealplaner og ved planlegging av tiltak jf. naturmangfoldloven. Det samme gjelder grøntkorridorer og kantsoner mellom forskjellige naturtyper.

- c) I tillegg til hensynssone naturmiljø skal informasjon i nasjonale databaser brukes som kunnskapsgrunnlag fordi bla. trua arter, MJS-registreringer og geologisk mangfold ikke er av merket i hensynssonene for naturmiljø og fordi nasjonale databaser oppdateres hyppigere enn kommuneplanen.
- d) I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var - prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9).
- e) Forekomster av mineralske ressurser (stein og grus) bør skjermes for å sikre mulig framtidig råstoffutnyttelse. I eller inntil forekomster som kan være drivverdige, bør det ikke tillates bebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av ressursene.
Mineralske ressurser (inkl. stein og grus) er stedbundne naturressurser der lokalisering av uttak styres av forekomst, mens utvinning styres av samfunnsmessig behov og økonomiske interesser. For å sikre best mulig kunnskapsgrunnlag i beslutningsprosessen bør slike ressurser ikke planavklares for uttak før konkret drift i forekomsten er aktuelt. Balanse mellom naturverdier og samfunnsnytte samt konsekvenser av varige inngrep og konsekvenser av utvinningsprosessen inkludert støy og transport skal vektlegges ved beslutning om massetak/utvinning av naturressursen kan iverksettes.
- f) Mottak av jord- og steinmasser fra eksterne kilder kan ikke igangsettes uten nødvendige avklaringer/tillatelser etter gjeldende lovverk som plan og bygningsloven og forurensningsloven.
- g) I en massedisponeringsplan inngår dokumentasjon av:
 - Massenes omfang og kvalitet
 - Kunnskap om ev. forurensede masser i området
 - Massebalanse og mengde masser som må tilføres/fraktes vekk
 - Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet
 - Behandling av masser som må fraktes ut
 - Kartlegging og håndtering av ev. fremmede arter
 - Matjord skal beskrives separat jf. veiledning for flytting av matjord fra NIBIO/NLR
- h) Bruk av den digitale markedsplassen Porfyr for smart gjenbruk av masser kan bidra til reduserte kjøreavstander og mer bærekraftig bruk av massene, se Porfyr.no.
- i) Dyrka jord omfatter fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeiter. God dyrkbar jord er i Jordvernstrategi for Ringsaker (2023) definert som arealer som ved nydyrking vil kunne bli godt arrondert, enkle å drifte og med beliggenhet som tilsier at arealet vil kunne være egnet for kornproduksjon.
- j) Myrområder forutsettes bevart både som naturtype og som ledd i vannforvaltning. Utbygging, drenering og andre tiltak som berører myr må unngås. Dersom tiltak likevel vurderes, må konsekvensene for vannforvaltning og naturmangfold vurderes grundig og legges til grunn ved avgjørelse om tiltak kan igangsettes.
- k) Vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid og ved tiltak etter pbl §1.6 som berører overflatevann. Dersom inngrep som er i strid med miljømålene planlegges, må vilkårene i vannforskriften §12 være oppfylt før planforslaget kan vedtas. Vann-nett gir informasjon om miljøtilstand og påvirkningsfaktorer for aktuelle vannforekomster.
- l) Det bør ikke tillates tiltak som kan medvirke til at tildekkede bekkeløp ikke lar seg gjenåpne helt eller delvis.

1.12 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 nr. 6)

- 1) For arealplaner eller tiltak, som kan virke inn på kulturminner eller kulturmiljøer, skal kommunen vurdere hvordan bevaringsverdiene skal ivaretas. Regional kulturminnemyndighet

skal kontaktes ved behov. Bruk og vern kan kombineres. Nye tiltak forenlig med verneverdiene kan tillates. Bevaringsverdier kan sikres gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Se også retningslinjer til hensynssoner H570_# kulturmiljø.

- 2) Helgøya og sørlige del av Nes, samt Steinsodden, Mjøskastellet og området rundt Ringsaker kirke er kulturhistoriske landskap med nasjonal interesse (KULA). Områdene skal være levende landbruksområder der bruk og vern kombineres. For nye tiltak skal det tas hensyn til landskapsverdiene. Det skal ikke gjøres planering, graving eller fyllinger som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen. Se også retningslinjer for hensynssone landskap (H550).
- 3) Dersom det blir gitt tillatelse til rivning av bygg med kulturminneverdi kan kommunen kreve at kulturminneverdiene dokumenteres (beskrivelse med tegninger, oppmåling og foto).

Retningslinjer om kulturminner og kulturmiljøer

- a) *Målet er at kommunen skal ta rollen som lokal kulturminnemyndighet og gjøre en egen vurdering av bevaringsverdi og ivaretagelse av verdier i alle saker som berører bygninger, anlegg eller områder som har eller kan ha bevaringsverdi.*
- b) *Kommunen har ansvar for å kontakte regional kulturminnemyndighet når det er nødvendig. Vurdering av om regional kulturminnemyndighet skal kontaktes, skal baseres på enhver tid gjeldende lovverk, planbestemmelser og føringer fra den regionale kulturminnemyndigheten om hvilke tiltak som skal forelegges.*
- c) *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ringsaker (2018) er kunnskapsgrunnlag for vurdering av bevaringsverdier for kulturminner og kulturmiljøer som er omtalt i planen.*
- d) *Lokalhistorie og kulturminnevern skal være et viktig element i by- og stedsutvikling. Det bør legges særlig vekt på de elementene som har vært viktige for opprinnelsen og den historiske formingen av stedet.*
- e) *Kulturminnevern og gjenbruk av eksisterende bygninger og bygningsdeler skal vurderes som et ledd i bærekraftig samfunnsutvikling.*
- f) *I områder med verneverdige bygninger må nye byggverk og andre tiltak utformes i samspill med eksisterende bygningsmiljø og landskap. Eldre hus i disse områdene bør vedlikeholdes og bygges på med utgangspunktet i sin opprinnelige byggeskikk og autenticitet*

1.13 Estetikk og byggeskikk, terrengtilpasning og vegetasjonsbruk

(§ 11-9 nr. 6)

- 1) Bebyggelse og anlegg skal samspille med og videreføre kvaliteter i naturgitte og bygde omgivelser, så som landskap, terreng, vegetasjon, uterom, bebyggelse og kulturminner. Kravet gjelder både for nybygg og ved rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg.
- 2) Bebyggelse og tilhørende utomhusanlegg skal ha gode kvaliteter i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Takformer skal vurderes nøye med tanke på samspillet med omgivelsene. Denne vurderingen er spesielt viktig på bygg med stor grunnflate.
- 3) Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk legges til grunn ved saksbehandling.
- 4) Terrengendringer skal begrenses. Det er ikke tillatt å etablere skjæringer og fyllinger der vertikal høydeforskjell mellom skjæringens fot og topp eller fyllingens fot og topp er større enn 1,5m. Nybygg skal så langt det er mulig plasseres med høyder tilpasset naturlig terrengnivå.
- 5) Tomta skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås. Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord og tilsås eller beplantes.

- 6) Utendørs lyskilder skal rettes mot de flatene som skal belyses og selve lyskilden skal skjermes slik at den ikke er blendende. Strøbelysning/lysforurensning til omgivelser og atmosfære skal unngås.
- 7) I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For spredt bebyggelse i Ringsakerfjellet og hyttefelt omgitt av LNF-områder skal utendørsbelysning begrenses. For fritidsbebyggelse i fjellet skal det ikke tillates vinduer i takflaten.
- 8) Uteanlegg for vinterbruk skal utformes slik at de også ser tiltalende ut sommerstid.
- 9) Solcelleanlegg o.l. knyttet til bebyggelse skal som hovedregel plasseres på vegg eller tak. Andre løsninger kan tillates. Se retningslinje g).

Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, terrengtilpassing og vegetasjonsbruk

- a) *Det er et mål at alle tiltak fremmer god byggeskikk, skaper gode uterom og tar vare på kvaliteter i eksisterende vegetasjon. Planlegging og utforming av et prosjekt bør ta utgangspunkt i eksisterende terreng, natur og særpreg. Kommunen skal ta i bruk PBL §29-2 dersom det er tvil om et tiltak har tilfredsstillende visuelle kvaliteter.*
- b) *Ved fortetting med ett eller et fåtall bygninger bør disse samspille med tomtestruktur, bebyggelsesmønster, møneretninger, byggelinjer, gesimshøyder og stedets målestokk. Større fortettingsprosjekter kan ha sin egen struktur og avvike fra en eksisterende struktur. Større fortettingsprosjekter forutsettes avklart i reguleringsplan.*
- c) *I alle plan- og byggesaker skal tiltakets estetiske side vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene, og til fjernvirkning. Nærområdets bebyggelsesstruktur, plassering og utforming av bygning og uterom, og hvordan det nye samspiller med eksisterende skal vurderes. Det skal også redegjøres for hvordan tiltaket samspiller med naturmiljø og kulturminner. Kommunen kan kreve oppriss av ny bebyggelse sammen med nabobebyggelse.*
- d) *For utendørsbelysning bør antall lyskilder begrenses og det oppfordres det til å unngå lysforurensning.*
- e) *I fjellområdene bør det tas særskilt hensyn til naturlig mørke. Antall lyskilder bør begrenses og lyspunktene må skjermes slik at de blir minst mulig synlige på avstand. Det gjelder spesielt hytteområder med utsikt til Åstdalen, i Åstdalen og øst før Åsta. Det samme gjelder i seterområder.*
- f) *Kommuneplanens regler gjelder for nye lamper/lyspunkt, og ved utskifting/fornyelse av utebelysning.*
- g) *Energianlegg som solceller o.l. knyttet til bebyggelse må utformes med hensyn til bygningsmiljø og landskapskvaliteter. Solcelleanlegg ol. skal primært monteres på tak eller vegg. På nye bygg bør solcelleanlegg integreres i tak/vegg. Plassering utenom bygningskropp kan vurderes dersom det gir estetisk bedre løsninger for eiendommen og landskapet, eller av hensyn til kulturminneverdier. Solceller regnes som en byggteknisk installasjon og kan kreve byggesaksbehandling.*
- h) *En bør være varsom med bruk av vindturbiner i områder med store landskapskvaliteter og i fjellområdene.*

1.14 Skilt og reklame

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for skilt og reklame gjelder, se vedlegg 2.

1.15 Parkering

(§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser for parkering gjelder, se vedlegg 1.

1.16 Byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

(§11-9 nr. 5)

- 1) Byggegrense langs offentlige vann- og avløpsnett. Det er ikke tillatt å bygge/gjennomføre tiltak nær offentlig VA-nett som vil vanskeliggjøre tilgang til ledningsnett for vedlikehold, normalt 4 meter regnet fra senter ledningstrase.
- 2) Byggegrense langs kommunal veg. Innenfor boligområder der byggegrenser til kommunale veger ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke finnes reguleringsplan, gjelder byggegrenser 10 m fra senterlinje veg. I øvrige uregulerte områder gjelder veglovens bestemmelse om byggegrense 15m. Plassering av bygg og anlegg skal ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler.

Retningslinjer om byggegrenser langs kommunale veger og vann- og avløpsledninger

- a) *I bratt terreng eller der vann- og avløpsnett ligger dypt kan kommunen kreve større avstander enn angitte grense, eventuelt dokumentasjon for at tiltaket ikke vanskeliggjør vedlikehold av ledningsnett.*
- b) *Se retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker for krav til friskt og byggegrenser mot kryss mm.*

1.17 Støy og luftkvalitet

(§11-9 nr. 6 og 8)

- 1) Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støvende anlegg og virksomheter. Krav om støyutredning gjelder også deling av eiendom til støyfølsomt formål. For eiendommer som er berørt av støysone, skal det være dokumenter at lydnivåer for uteoppholdsareal kan bringes innenfor gjeldende grenseverdier for støy før det kan gis tillatelse til deling. Ved fradeling fra eksisterende støyfølsom bebyggelse gjelder kravene både for avgivertomt og ny tomt.
- 2) Grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442 (2021) gjøres gjeldende. Enhver bolig skal ha tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal som er stille/skjermet mot støy. Generelt tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Unntak gjelder for bestemmelsesområde jamfør punkt 4) og kap. 10.2. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes.
- 3) Kommunen skal kreve reguleringsplan for utbygging av støyfølsom bebyggelse dersom det er nødvendig for å oppnå god plassering av bebyggelse og uteoppholdsarealer, planløsninger tilpasset støysituasjonen og avklaring av kompenserende kvaliteter og tiltak.
- 4) I Brumunddal og Moelv kan det tillates etablering av støy- og luftfølsom bebyggelse i rød støysone innen sentrum og sentrumsnære områder som vist med bestemmelsesområde i plankartet, se kap. 10.2. Det forutsettes at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås og at enhver bolig har tilgang til stille uteoppholdsareal. Det er krav om reguleringsplan for bebyggelse med boliger i rød støysone.

Retningslinjer for støy og luftkvalitet

- a) *Nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging og for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1442/2021 og T-1520 eller senere vedtatte utgaver) med grenseverdier og kvalitetskriterier skal*

legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Innendørs lydnivåer forutsettes ivarettatt i samsvar med kravene i byggt teknisk forskrift (TEK).

- b) Luftkvalitet. Veger og vedfyring er hovedkilde til luftforurensning. Soner med utfordringer for luftkvalitet er derfor i hovedsak sammenfallende med støysoner langs veg og er derfor ikke vist som egen sone. Følgende vegstrekninger kan ha luftforurensning ut over grensene i nasjonale retningslinjer: Fv. 184 Kryss ved Olrud til avkjøring Nydal, Fv. 184 i Brumunddal sentrum mellom kryss Nordåsvegen til kryss Nils Amblies veg, Fv. 186 Kårtorpvegen ved Olrud, Fv. 213 Moelv sentrum og E6 gjennom hele Ringsaker kommune.

Ved lokalisering av luftfølsom bebyggelse som helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnsstruktur i Brumunddal sentrum og nær ovennevnte vegstrekninger må luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal dokumenteres. Ved overskridelse av grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i T-1520 forutsettes nødvendige tiltak sikret gjennom bestemmelser i reguleringsplan.

- c) Støysoner. Rød og gul støysoner for vegtrafikk (riks- og fylkesveger) og jernbane framgår av offentlige temadata (DOK) og er tilgjengelige i kommunens kartinnsynsløsning. Temadataene oppdateres jevnlig og skal brukes som grunnlag ved saksbehandling. For skytebaner og flyplass er rød og gul støysoner vist i kommuneplankartet og viser støysoner tilgjengelige på vedtakstidspunktet.
- d) Unntak fra forbud mot støyfølsom bebyggelse i rød sone framgår i punkt 4) jf. Bestemmelsesområde i kap. 10.2. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke områder med støyverdier tilsvarende rød støysoner. Gjenoppbygging av og tiltak på eksisterende bygninger for støyfølsomt formål må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates.
- e) Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- f) I gul støysoner kan bruksendring til støyfølsomt formål eller ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- g) Ved etablering av boliger i rød støysoner i sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv jf. punkt 4) kan det tillates at en mindre andel av boliger ikke har stille side forutsatt at boligene har kompenserende tiltak som sikrer tilfredsstillende bokvalitet. Tilfredsstillende bokvaliteter forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
- a) Kvalitetskrav for utearealer. Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ha tilfredsstillende støynivå. Stille del av uteoppholdsareal for nye boenheter bør være minst 5m². Det samme gjelder eksisterende boliger ved fradeling. Stille del av felles leke- og uteoppholdsareal bør være 1/3 av minstekravet til arealets størrelse. Stille del bør ha gode solforhold. Privat uteplass kan lages som vinterhage/innglasset balkong i sentrumsområder i Moelv og Brumunddal dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.
- b) Tiltak mot vegtrafikkstøy og banestøy. Demping av støy ivaretas primært med skjerming ved støykilden utenfor tettbygd strøk. Lokal skjerming av uteoppholdsplass og evt. fasadetiltak kan benyttes. I tettbygd strøk bør oppføring av støyskjerm langs offentlig veg unngås. Eventuell støyskjerm med harde flater inntil trafikkert veg bør avklares i reguleringsplan. Ved regulering eller byggetiltak må en være oppmerksom på mulighet for refleksjon av støy og vurdere bruk av støyabsorberende materialer for å unngå støyrefleksjon. Ved større utbyggingsprosjekter må utbyggingens støymessige effekt også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

1.18 Forurensset grunn

(§11-9 nr.8)

Enhver utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen enten området er kartfestet eller ikke. Innenfor områder med kjent forurensset grunn eller mulig fare for grunnforurensning skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og om nødvendig, tiltak for utskifting av masser.

Retningslinjer om forurensset grunn

- a) *Se også forurensningsforskriftens kapittel 2 om tiltaks- og undersøkelsesplikt.*
- b) *Miljødirektoratets database Grunnforurensning har oversikt over eiendommer med registrert forurensset grunn eller mistanke om grunnforurensning. Informasjon er tilgjengelig i offentlige temadata i kommunens kartinnsynsløsning og legges til grunn for saksbehandling. Faresoner er ikke kartfestet i kommuneplanen fordi databasen delvis er basert på punktregistreringer, viser hele eiendommer selv om ikke hele eiendommen har grunnforurensning, samt at databasen oppdateres fortløpende.*
- c) *Ringsaker har forekomst av svartskifer (herunder alunskifer) i grunnen. Dette er naturlig berggrunn som danner syre dersom den kommer i kontakt med luft og vann. Syredannende bergarter må håndteres som forurensset grunn dersom det skal gjøres bygge- eller gravearbeider som berører fjellgrunnen.*

1.19 Samfunnssikkerhet og beredskap

(§§ 3 –1, 4-3, 28-1 og TEK kap. 7)

- 1) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger og retningslinjer for flom, erosjon, skred, stabilitet og sikkerhet skal legges til grunn for arealplaner og tiltak.
- 2) Tilstrekkelig sikkerhet er et vilkår for bygging i nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel og i områder som er regulert i eldre reguleringsplaner. Der ny kunnskap inkludert fare- og aktsomhetssoner tilsier at det kan være fare, skal reell fare avklares gjennom reguleringsplan før nye byggetiltak i sikkerhetsklasse F2, F3, S2 og S3 som definert i byggteknisk forskrift (TEK).
- 3) Sikringstiltak mot flom og skred må være opparbeidet før kommunen kan gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor fare- og aktsomhetsområder.

Retningslinjer for samfunnssikkerhet og beredskap

- a) *Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. I områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er av eldre dato, kan kommunen kreve dokumentasjon av ROS-vurderinger ved søknad om tiltak og i byggesaksbehandling.*
- b) *Se også om sikrings- støy- og faresoner i kap. 7*
- c) *I rundskriv H5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak stilles det krav om at reell flom-/skredfare skal være utredet og avklart på siste plannivå for nye byggetiltak innenfor fare-/aktsomhetsområder. Dette gjelder også for områder der avklaringer i reguleringsplan ikke lenger tilfredsstillende senere oppdaterte nasjonale eller lokale anbefalinger og retningslinjer.*
- d) *Dersom utbygging i områder utsatt for flom-, erosjon- eller skredfare ikke kan unngås, må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert. Tilstrekkelig sikkerhet er definert i TEK, kap. 7. I byggefasen er det i tillegg krav om dokumentasjon av lokal stabilitet for byggetiltak.*
- e) *Så lenge det ikke foreligger kartlegging som viser at annet risikoakseptnivå er forsvarlig, skal anbefalte grenseverdier i NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplan nr. 4/2022 legges*

til grunn. Nye tiltak skal ha lokale overvannstiltak og trygge flomveger som til sammen har kapasitet til å ta unna klimajustert 100-årsregn. Gjeldende nasjonale retningslinjer for flom og skred er tilgjengelige på [NVE.no/arealplanlegging](https://nve.no/arealplanlegging). Klimaprofil Hedmark er kunnskapsgrunnlag for klimapåslag for flom og kraftig nedbør (klimaservicesenter.no).

- f) Plankrav for nye byggetiltak er avgrenset til byggetiltak innenfor hhv sikkerhetsklasse F2 og F3 flom og S2 og S3 Skred. Byggetiltak i klasse F1 og S1 er mindre tiltak med lite personopphold og små økonomiske og samfunnsmessig konsekvenser ved ev. skade. Det vurderes ikke som formålstjenlig å sette krav om reguleringsplan for oppføring av feks en garasje innenfor et aktsomhetsområde.

1.20 Bærekraft og klimatilpasning

(§ 11-9 nr. 6 og 8)

- 1) Prinsipper om klimatilpasning og økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft skal tillegges vekt i alle planarbeider og enkelttiltak. Kommunen skal oppfordre til valg av bærekraftige og klimatilpassede løsninger.
- 2) De til enhver tid gjeldende nasjonale anbefalinger om klimatilpasning skal legges til grunn i reguleringsplaner og byggesak. Se også om håndtering av overvann (1.4, 1.5, 1.11 og 1.19).
- 3) Realiserbare VA-løsninger skal være vilkår for nye byggeområder og for utnyttelse/utbygging av tidligere planavklarte områder for å sikre økonomisk og miljømessig bærekraft inkludert å forebygge belastning av naturmiljø og vassdrag.
- 4) Det skal tas hensyn til energi og klima i arealplanleggingen ved å lokalisere nye byggeområder for bolig og næring primært i byene nær trafikknutepunktene, og sekundært i tettstedene.
- 5) I tråd med prinsipper om sirkulær økonomi skal rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse og anlegg, helt eller delvis, vurderes fremfor å rive og bygge nytt.

Retningslinjer for bærekraft og klimatilpassing

- a) Økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft og klimatilpassing bør ikke ses som isolerte tema, men implementeres i all virksomhet og alle tiltak. Bestemmelser om dette finnes derfor i flere tema i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.
- b) Sosial bærekraft og boligsammensetning. Ved regulering for boligformål bør det vurderes å gi bestemmelser om eiermodeller, andel utleieboliger og andel boliger skal tilbys med boligkjøpsmodeller. (Ref. endringsforslag ny PBL §11-10 nr.6, 2024).
- c) Bruk av tre i konstruksjon og i kledning/overflate bør alltid vurderes. Resirkulerte materialer og materialer med lavest mulig klimagassutslipp bør velges.

2 Bebyggelse og anlegg

Områder for bebyggelse og anlegg omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veier, parkering, grønnsstruktur mm. Jf. Pbl §§ 11-7, 11-10 og 11-11.

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg der arealbruk ikke er spesifisert

- 1) Bestemmelsene gjelder områder som er vist som områder for bebyggelse og anlegg (BA) i plankartet.
- 2) For større bygge- og anleggstiltak vil det være plankrav (kapittel 1.1. nr 2). Ellers tillates tiltak som åpenbart er i samsvar med denne bestemmelsens punkt 3) til 5). Annen arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan eller ved enkeltvedtak. Ved enkeltvedtak skal også regionale myndigheter gis anledning til å uttale seg i den grad fagområdet blir berørt.

- 3) For tidligere forsamlingslokaler, skoler, pensjonater etc. er det positivt med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Eiendommene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, næring, bolig, fritidsbolig eller andre formål. Ombygging og mindre tilbygg kan tillates uten reguleringsplan. Oppføring av nybygg, større tilbygg eller deling av eiendom krever avklaring gjennom reguleringsplan.
- 4) Nesvegen 180 i Kvarbergsvika. Eksisterende bygg tillates brukt til klubblokale. Stranda forutsettes holdt åpen for allmennheten med bademulighet.
- 5) BA3 Mengshol brygge, ved Gaupen, forutsettes utviklet som et strandsted med tett bebyggelse i samspill med tilgjengelighet for allmenheten. Det tillates utbygging av boliger og fritidsboliger. Forholdet mellom private utbyggingsinteresser og offentlige og allmenne interesser skal avklares i reguleringsplan før utbygging. Dette gjelder blant annet parkering for allmenheten, badeplass, strandområder, bryggeområder og tilgjengelighet samt forholdet til adkomst og parkering for småbåthavn.

Retningslinjer for områder for bebyggelse og anlegg

Formålet bebyggelse og anlegg omfatter eksisterende virksomheter, anlegg eller eiendommer (næringsseiendommer, tidligere skoler, forsamlingslokaler, etc.) og noen nye arealer. Felles for områdene er at arealbruk bør avklares etter individuell vurdering og at ulike formål kan være aktuelt. Noen av områdene har vært godkjent som ervervsområder i tidligere kommuneplaner. Områdene ligger spredt i LNF-områder og i eller nær områder med annen bebyggelse. Framtidig bruk må vurderes individuelt på grunnlag av beliggenhet, eksisterende bygninger og anlegg og hensiktsmessig bruk av eiendommen.

2.2 Boligbebyggelse

- 1) Områder for boligbebyggelse (B) omfatter angitt formål med tilhørende arealer til vegger, parkering, grønnsstruktur mm. I byggeområder for boligbebyggelse skal det primært være boliger. Det kan tillates en blanding av bolig og næring/tjenesteyting, der dette er vist i reguleringsplan.
- 2) Ved fortetting i etablert boligbebyggelse skal det legges særskilt vekt på å bevare områdets egnethet som oppvekstområde for barn og unge. Alle boliger både for eksisterende og nye boenheter, skal sikres egnet uteoppholdsareal på egen tomt eller felles areal. Ved fradeling skal det påses at avgivertomt og ny tomt sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vise uteoppholdsarealer. Fortetting kan tillates uten detaljregulering dersom følgende minimumskrav er oppfylt:
 - Eiendommer for eneboliger skal ha tomter på minst 500m².
 - Ved bygging av flere boenheter på samme eiendom skal tomtearealet per boenhet være minst 400m².
 - Areal der andre eiendommer har vegrett og areal brattere enn stigning 1:3 skal ikke medregnes i tomtearealet.
- 3) Ved fortetting i etablerte boligområder skal nye bygninger tilpasses områdets struktur (volum, gesims- og mønehøyder, fasadelinjer etc.), jf. kommunens estetiske retningslinjer. Ved fortetting i områder med frittliggende eneboligbebyggelse kan det ikke tillates omforming til lavblokker, rekkehus eller kjedehus uten avklaring i reguleringsplan.
- 4) Ved regulering av nye boligområder og omformingsområder skal det legges til grunn høy utnyttelse og effektiv arealbruk når boligbebyggelse befinner seg innenfor 1 km fra sentrum og kollektivknutepunkt i Brumunddal og Moelv, eller medfører omdisponering av dyrket jord.

- 5) I områder for boligbebyggelse der reguleringsplan mangler kan det tillates grad av utnytting opp til %-BYA=20% og opp til %BRA=35%. Oppfyllelse av gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er en forutsetning for angitt grad av utnytting. Det samme kan tillates i områder med reguleringsplaner der angitt grad av utnytting er lavere eller mangler.
- 6) På boligeiendommer utenfor i definerte sentra (se kap. 1.6 om senterstruktur) eller med større avstand enn 3 km fra bysentrum, kan det ikke tillates oppføring, ombygging, eller annen utvikling av eksisterende bygningsmasse til store boligbygg (mer enn 4 boenheter).
- 7) Terrengendringer skal begrenses. Se kap. 1.13 nr 4.
- 8) B70 Larsåsvegen, Åsmarka. Det må gjennomføres kartlegging av naturmangfold (NIN) av alt areal som grunnlag for forslag til reguleringsplan.
- 9) Områdene B31 og B111 i Børkelia, Brumunddal skal reguleres samlet. Ved regulering skal det legges til grunn høy utnytting og 4 boenheter per dekar dyrket jord.

Retningslinjer for fortetting og bruksendring i etablert boligbebyggelse

- a) Fortetting forstås som bygging av flere boenheter eller fradeling av tomter i områder med eksisterende bebyggelse, «mer av det samme». Eneboliger og tomannsboliger kan bygges gjennom fortetting uten reguleringsplan der tomtene er store nok og det er lekeplassdekning. Flermannsboliger, rekke- og kjedehus og lavblokker gir store bygningsvolum som normalt ikke kan innpasses i eneboligbebyggelse. Slik omforming krever reguleringsplan. Se kap. 1.1, krav om reguleringsplan. Se også kap. 1.13 retningslinje b).
- b) I områder utenfor byer og bygdesentrum og/eller utenfor gangavstand til sentrum eller kollektivtransport med høy frekvens, bør det bare tillates frittliggende småhusbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger. Prosjekter med høy boligtetthet (mer enn to boliger/daa), som oppføring eller utvikling av store boligbygg (mer enn 4 boenheter) skal unngås. Fire eller flere boenheter per bygning kan unntaksvis vurderes ved gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og forutsatt at det er tilstrekkelig areal for lekeplass med ballpøkke.
- c) Ved fortetting skal det legges vekt på funksjonelle hensyn som gode uteoppholdsarealer, gode bokvaliteter. Det er en fordel dersom flere eiendommer ses i sammenheng. Aktuelle hensyn er søppel, solforhold, hagedybder og at det ikke begrenser tilsvarende fortetningsmulighet for naboeiendom eller mulighet felles adkomst.
- d) Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om arealer til uteopphold, lek og rekreasjon (Kap. 1.10) gir føringer for hvordan hensynet til barn og unges oppvekstmiljø kan ivaretas ved fortetting. Det skal ikke tillates fradeling/fortetting der krav til leke- og uteoppholdsareal ved bolig og lekeplass i nærområdet ikke er oppfylt.
- e) Kravene til tomteareal i punkt 2) har som hensikt å ivareta livskvalitet og å redusere konsekvensen av fortetting med tanke på grønnsstruktur, infiltrasjon av overvann og areal til lek og rekreasjon.
- f) Bruksendring fra bolig til næring/tjenesteyting i etablerte boligområder kan tillates etter en individuell vurdering dersom virksomheten skjer i egen bolig, og bruksendringen knyttes til en bestemt virksomhet eller person. Det tillates ikke bruk av utearealer/gårdsplass til lagring i forbindelse med virksomheten.

2.3 Fritidsbebyggelse

- 1) Områdene omfatter fritidsbebyggelse (FB) med arealer for samferdselsanlegg og grønnsstruktur.
- 2) Krav om vedtatt reguleringsplan gjelder for nye byggeområder og for alle eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse når områdene skal fortettes eller utvides.
- 3) Ved fortetting, utvidelser og for nye byggeområder for fritidsbebyggelse skal det sikres nødvendige lekearealer og korridorer for turveger/stier og skiløyper gjennom områdene. Det

- skal også avklares i hvilken grad det er myr eller andre naturområder som skal skjermes mot utbygging. Alle bygninger og veger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå, kan det kreves at bygningen avtrappes eller bygges med underetasje/sokkeletasje. Se også punkt 11), kap. 1.13 nr. 4) og retningslinje b).
- 4) Maksimalt bruksareal, bebygd areal og grad av utnyttning i reguleringsplan gjelder. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er maksimumsstørrelse for fritidsbebyggelse maks BRA 125 m² og BYA 145 m². Gjennom reguleringsplan/-endring kan det avklares rammer for inntil BRA 150 m² og BYA 170 m² per tomt. Uthus/garasje og/eller anneks på maksimalt 30 m² BRA hver kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal tomteutnyttelsen være maks % BRA=20%. Det tillates én boenhet pr. tomt/seksjon.
 - 5) I hytteområder der det ikke foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:
 - a. Sør og vest for Åsta elv kan eksisterende enheter utvides eller gjenoppbygges inntil maks BRA 125 m² og BYA 145 m² og inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal 5 meters mønehøyde. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Uthus eller anneks på maksimalt 30 m² BRA kan bygges innenfor øvre ramme for BRA. Det tillates én boenhet pr. tomt.
 - b. Øst for Åsta elv gjelder retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten med en øvre ramme på 120 m² bruksareal (BRA)/tomt. Se også kapittel 8.2 om hensynssone naturmiljø.
 - 6) Bruksarealet for bebyggelse skal beregnes etter teknisk forskrift. Biloppstilling kommer i tillegg.
 - 7) Når annet ikke er bestemt i reguleringsplan, skal fritidsbebyggelse i utgangspunktet ha saltak med møne parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning og med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
 - 8) For byggeområder til fritidsbebyggelse i fjellområdet tillates inngjerding av et mindre område i forbindelse med inngangsparti, parkering og/eller uteoppholdsareal slik at beitedyr hindres adkomst. Det tillates maksimalt 60 løpemeter gjerde. Der det i reguleringsplan er gitt bestemmelser om felles inngjerding gjelder disse. Gjerder skal være av tre og utformet slik at beitedyr ikke setter seg fast.
 - 9) Fritidsbebyggelse skal etableres uten kjellerrom, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Heller ikke kjellerrom med takhøyde under 1.9 m er tillatt.
 - 10) Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antennar og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygning, begrenses til inngangsparti og ikke være blendende. Se også bestemmelser om utedørsbelysning i kapittel om estetikk og byggeskikk.
 - 11) Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen på naturlig terreng skal bevares, slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende på tomta tillates ikke.
 - 12) Langs Mjøsa tillates ikke ny fritidsbebyggelse plassert i områder der naturlig terreng er lavere enn flomgrense (200-årsflom). Oppfylling av terreng og oppmurte konstruksjoner for å heve byggetomta til flomsikkert nivå, er ikke tillatt.
 - 13) Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tillates i alle regulerte byggeområder for fritidsbebyggelse bortsett fra områdene Lauvli, Ljøsheim, Grunnåsen, Hamarseterhøgda, Kroksjølia, områdene nord for Kroksjødammen og områdene øst for Åsta. Nødvendige forutsetninger for bruksendring må være oppfylt, se retningslinje d). Det må søkes om bruksendring av bygget etter plan- og bygningslovens § 20-1 d).

- 14) Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, skal fargen på fritidsboliger være tilpasset omgivelsene. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekkingsmaterialer skal ha mørk og matt overflate. Takvindu tillates ikke.
- 15) For plassering og utforming av solcelleanlegg o.l. på fritidsbolig, se kap. 1.13 om estetikk mv.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse

- a) Hovedtraséer for skiløyper og turveger/stier gjennom byggeområdene bør ha minimum 30 m brede korridorer. Mindre skiløyper og turveger/stier bør ha minimum 15 m brede korridorer. Smalere traseer kan avklares gjennom reguleringsplan.
- b) Store skjæringer og fyllinger bør unngås. Når annet ikke er avklart i reguleringsplan, vises det til bestemmelse 1.13 nr 4) om at det ikke skal tillates skjæringer eller fyllinger med høyere vertikal høydeforskjell enn 1,5 m mellom fot og topp. Terrenginngrep som oppstår skal istandsettes med opprinnelig topplag, eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. I Ringsakerfjellet bør det brukes grasblandinger som er utviklet for fjellområdene på Østlandet.
- c) Andre takformer, takvinkler eller møneretninger kan akseptere for enkeltbygg ved tilpassing til eksisterende bygning. Avvik for selvstendige nybygg kan vurderes forutsatt at bygningen har god arkitektonisk, teknisk og funksjonell kvalitet i seg selv, og er i samspill med omgivelsene. Avvik for enkeltbygg kan avklares gjennom enkeltvedtak, mens avvik for større områder forutsettes avklart gjennom reguleringsplan.
På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 25 % av boligens BYA. Terrasser bør avtrappes etter terrenget for å unngå høye piler. Det anbefales ellers å etablere uteplass direkte på bakken.
- d) Det er en forutsetning for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig at bygget har tilfredsstillende adkomst, vannforsyning og offentlig avløp. Bygget må også tilfredsstille tekniske krav til bolig bl.a. når det gjelder isolasjon og tetthet jf. TEK.
- e) Ved eventuell søknad om dispensasjon for å overskride grensene for bruksareal i punkt 5) skal det samtidig også foreligge grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplankravet i punkt 4).
- f) For vann og avløp i fritidsbebyggelse, se kapittel 1.4 og 1.5 om krav til infrastruktur.

2.4 Sentrumsformål

- 1) Sentrumsområdene i Brumunddal og Moelv skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, næring og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige samferdsels-, grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.
- 2) Sjusjøen sentrum er hovedsenteret for fritidsbebyggelse og turisme i Ringsakerfjellet. Det tillates formål som nevnt i punkt 1).
Det er et mål å utvikle en stedsidentitet, øke grad av utnytting og effektivisere arealbruk med mer konsentrert bebyggelse. Visuelle kvaliteter skal vektlegges. For utforming av nye bygninger og anlegg, se retningslinjer og kapittel 1.13 om estetikk og byggeskikk. Dersom områder skal gjerdes inn, skal det benyttes skigard for å knytte ulike bygningsmiljøer sammen. Eventuell inngjerding skal avklares i reguleringsplan.
- 3) I andre områder med sentrumsformål tillates arealbruk som nevnt i punkt 1) tilpasset områdets størrelse og behov.

Retningslinjer for sentrumsformål

- a) Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for gode og trafikk sikre forbindelser, sikt mellom byområdene og aktivt byliv i byrommene.
- b) Byrom skal lokaliseres og utformes slik at de får godt lokalklima, gode solforhold og akseptabelt støynivå.
- c) Brumunddal og Moelv bør utvikles bymessig med sammenhengende bebyggelse (sluttede kvartaler). I Brumunddal og Moelv legges eksisterende bystruktur til grunn for videre byutvikling. Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsområdene.

Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. Se også illustrasjon med anbefalte byggehøyder i vedlegg 3.

- d) For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen utvikling av et stedstilpasset bygningsmiljø som klart skiller seg fra hytteområdene mht. tetthet, struktur og formgivning. Ny konsentrert bebyggelse bør være i 3-4 etasjer. Ny konsentrert bebyggelse skal samspille med omgivelsene, både bygningsmiljøet og det naturgitte landskapet. Stort innslag av tre og bruk av jordfarger er ønskelig for fasader på ny bebyggelse. Det bør være gode uterom mellom byggene (møteplasser, uteoppholdsareal ol) og gode forbindelser til grønnstruktur, sti og løypenett. Nye uterom bør vurderes etablert slik at siktlinjer ivaretas. Gjerder i Sjusjøen sentrum og sentrumsnære områder bør støtte opp om områdets struktur og markere ferdselsårer som veger og stier.

2.5 Tjenesteyting

- 1) Områder for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm.
- 2) Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 3) I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for område T2 (ved Mørkved skole, Brumunddal) skal behovet for trafikk sikkerhetstiltak på tilførselsveger og overvannstiltak avklares.
- 4) T103 er tomt for Mjøsøykehuset. Detaljert arealbruk skal avklares i reguleringsplan.

Retningslinjer for tjenesteyting

- a) Areal avsatt til tjenesteyting er i dag i bruk til skoler, barnehager, kirke/lokaler for trosutøvelse, kulturinstitusjoner, alders- og omsorgsboliger, sykehjem, helseinstitusjoner, institusjoner og annen offentlig og privat tjenesteyting.
- b) Områder med eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting som ligger i eller inntil tettbebyggelse kan tillates endret til boligformål eller næring. Der de ligger i LNF- områder må det gjøres en grundigere vurdering ved ønsker om endring av arealbruk.

2.6 Fritids- og turistformål

- 1) Områder for fritids- og turistformål (FTU) omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Områder for fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg for utleiehytter, campingplass, leirplass ol overnattingssteder. Arealbruk skal avklares gjennom reguleringsplan.

- 2) På campingplasser, i tilknytning til campingvogner tillates standard fortelt som produseres for den enkelte vogntype på inntil 20 m² størrelse. Termotelt/spikertelt og andre midlertidige og permanente konstruksjoner er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjer for fritids- og turistformål

- a) Områder med fritids- og turistformål (FTU) omfatter bygninger og anlegg for turistbedrifter og fritidsbebyggelse som hytter eller leiligheter for salg og utleie, campingplasser ol. FTU er avsatt på campingplassene Sjusjøen, Steinvik ved Moelv, Mjøsa ferie og fritid i Botsenden, Strandheim i Bysetervika, Samulestuen nord for Moelv og på områder med utleiehytter ved Natrudstilen.
- b) Ved tiltak på campingplasser legges det vekt på følgende forhold:
 - Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
 - Campingvognas drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
 - Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Maksimal størrelse skal være 3m bredde ut fra vogna og 6m lengde (dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan).
 - Regler for fortelt, spikertelt og lignende bør fastsettes i reguleringsplan for de enkelte områdene.
 - Tilstrekkelige avstander mv for å hindre brannspredning jf. Krav i TEK

2.7 Råstoffutvinning

- 1) Det kreves vedtatt reguleringsplan før åpning av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak. Se bestemmelse 1.1 nr 5) om plankrav og utredningstema. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.
- 2) Reguleringsplaner for masseuttak skal fastlegge uttakets omfang, istandsetting og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene.

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

- a) Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.
- b) Plankartet viser kun eksisterende massetak. Dette fordi alle forslag om nye massetak forutsettes avklart gjennom reguleringsplan, se plankrav i kap. 1.1.

2.8 Næringsbebyggelse

- 1) Områder for næringsbebyggelse omfatter angitt formål med tilhørende arealer til veger, parkering, grønnstruktur mm. Arealer, bygninger og anlegg for industri, håndverk og lager, kontor, hotell, bevertning, vegservice og annen næringsvirksomhet kan tillates.
- 2) Forretning og tjenesteyting kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av reguleringsplan. Se i sammenheng med kap. 1.2.
- 3) Ved regulering av nye næringsområder skal prinsipper for effektiv arealutnyttelse inkludert arealbesparende parkeringsløsninger avklares.
- 4) For næringsområder som er tatt i bruk til erverv iht. tidligere kommuneplan/reguleringsplan, skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.
- 5) I N11 Buvika næringsområde, Næroset, Det er en fordel om nye virksomheter kan utnytte nærheten til sagbruket, råvaretilgang og transport av råvarer, fagmiljø og infrastruktur for fjernvarme. Området kan være egnet for arealkrevende virksomheter (feks for midlertidig lagring av maskiner, utstyr og masser). Ferdselsmuligheter gjennom området skal ivaretas og skogsareal med myrpreg forutsettes opprettholdt som grønnstruktur.

- 6) N102 Tossenhaugen, Mesnali. Areal for plasskrevende næring (entreprenørvirksomhet) med bygg og areal for lagring av maskiner, materialer og mellomlagring av rene masser. Det er krav om reguleringsplan (se kapittel 1.1 nr.1). Reguleringsplanforslag skal være fremmet før den midlertidige dispensasjonen går ut 31.12.2026.
- 7) N120 Åshøgdsvegen 70, Rudshøgda. Før N120 kan bygges ut må vegen Kinnlimarka være bygd fram til Åshøgdsvegen og minst 80% av planavklart næringsareal innenfor N5 være tatt i bruk.

Retningslinjer for næringsbebyggelse

- a) *Minimumskrav til grad av utnytting bør settes til minst %BRA=60%.*
- b) *Dersom eksisterende ervervsvirksomheter nær Brumunddal og Moelv sentrum flytter eller opphører, vil kommunen være positiv til at potensialet for ny og mer effektiv bruk og eventuelle muligheter for å utvikle områdene som en del av sentrum og sentrumsnære områder med kombinerte arealformål vurderes.*
- c) *Rudshøgda skal utvikles videre som et regionalt næringsområde*
- d) *N2 Dæhlie, Brumunddal, er planavklart for næringsbebyggelse. Inntil arealene tas i bruk til næring, skal de brukes til landbruksformål iht. jord- og skogbrukslovgivning. Området vil være eksponert mot E6 og Mjøsa og vil på sikt inngå i en utvidelse av Brumunddal. Det skal stilles særlige krav til god kvalitet i utforming av bygninger og anlegg. Før områdene bygges ut, bør det foreligge en helhetlig plan (områderegulering eller detaljregulering) som avklarer struktur, arealbruk og utbyggingsetapper i området.*

2.9 Idrettsanlegg

Formålet omfatter idrettsanlegg med tilhørende bygninger og anlegg.

Retningslinjer for idrettsanlegg

- a. *Formålet omfatter bygninger og anlegg for ski (løyper, bakker, heistraseer ol), stadion, fotballbaner, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og motorsportbaner med tilhørende anlegg, feks parkering. I tillegg finnes områder for idrettslig aktivitet i forbindelse med skoler, men inngår de i formål tjenesteyting.*
- b. *Eksisterende idrettsanlegg er vist i kartet. Ved endringer i anlegg eller bruk som kan gi vesentlig økning av støy, trafikk eller annen belastning for omgivelsene skal det vurderes utarbeiding eller endring av reguleringsplan.*
- c. *På I2 Bøverlund ved Sørmessenvegen, er det tillatt med kombinert aktivitet skytebane og bane for motocross. Området kan gjennom reguleringsplan godkjennes som øvelsesbane for snøscooterkjøring.*
- d. *Ved stevner og konkurranser kan det være behov for midlertidige bygg og anlegg. Midlertidige tiltak kan tillates hvis det ikke kommer i konflikt med bevaringshensyn eller naturverdier.*

2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet ABA omfatter energianlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjon, telekommunikasjon, småbåtanlegg på land, godslager/terminaler og øvrige anlegg.

ABA 120 og 121 er tomter for Mesnali vannverk med råvannspumpestasjon og vannbehandlingsanlegg. Rammer for arealbruken avklares i reguleringsplan.

2.11 Grav og urnelund

Formålet omfatter kirkegårder og offentlige gravplasser med tilhørende anlegg.

2.12 Kombinerte bebyggelses og anleggsformål

2.12.1 Felles for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

- 1) Områdene åpner for ulike kombinasjoner av arealformål (KBA 1, 2 og 3) og inkluderer nødvendige samferdselsareal (veger, parkering mv), areal til overvannshåndtering, grønt- og utearealer til bebyggelsen.
- 2) Forretninger skal lokaliseres i samsvar med kap. 1.6 og være avklart i reguleringsplan.
- 3) Områdene skal ha reguleringsplan som avklarer formål og fordeling mellom formålene, samt vilkår for å etablere nye boliger der det åpnes for det. Nye boliger tillates ikke innenfor rød støysone. Unntak kan vurderes gjennom detaljregulering innenfor definert avvikssone støy i sentrum jf. kap. 10.2 Omforming/endring av arealbruk, prinsipper for effektiv arealutnyttelse og arealbesparende parkeringsløsninger skal avklares i reguleringsplan.
- 4) I områder som ligger sentrumsnært og har god kollektivbetjening skal det være effektiv arealbruk og høy arealutnytting.
- 5) For nye områder forutsettes høy grad av utnytting. For forretning skal minimumsgrad for utnytting normalt ikke settes lavere enn minimum %BRA=100%. For næring skal grad av utnytting normalt ikke settes lavere enn %BRA=60%.
- 6) For eldre (nærings-) områder skal grad av utnytting økes og arealbruk effektiviseres tilsvarende bestemmelser og retningslinjer for nye områder, så langt det er forenlig med eksisterende virksomheter.
- 7) Eksisterende handel (forretning), næring, tjenesteyting og boliger kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av eksisterende reguleringsplaner.
- 8) Kommunen skal påse at trafikksikkerhet for gående og syklende er ivaretatt. Kommunen kan kreve tilrettelegging for gående langs adkomstveger.

Felles retningslinjer for kombinerte formål KBA 1, 2 og 3

- a. *For utforming av bebyggelse og anlegg, se kapittel 1.13 om estetikk og byggeskikk.*
- b. *Ved regulering bør plandokumentene omfatte redegjørelse for kollektivdekning, ferdssårer for gående og syklende med tilslutning til hovedvegnett, utredning av muligheter for arealbesparende parkeringsløsninger, felles parkeringsarealer og sambruk. Det bør fastsettes maksimumsgrense for parkeringsplasser utendørs på bakkeplan.*
- c. *Kommunen kan kreve handelsanalyse som grunnlag for større handelsetableringer.*
- d. *Følgende skal vurderes ved reguleringsplaner som omfatter forretninger: Vurdering av minimum % BRA=140 %. Vurdering av minimum % BYA=60 %. Vurdering av minimum byggehøyde og mulighet for å ha forretningsareal i 2 plan, ev. annen bruk av 2. etasje for å oppnå økt arealutnyttelse. Ved vurdering av etasjehøyde må fleksibilitet i bygningsmassen og hensynet til energibehov vektlegges. Krav om at ubebygde arealer i størst mulig grad skal utgjøre en samlet flate for å sikre framtidige muligheter for fortetting og økt arealutnyttelse.*

2.12.2 KBA 1 – Bybebyggelse nær sentrum i Moelv og Brumunddal

- 1) KBA 1 Bybebyggelse skal være støtteområder rundt sentrum. Det tillates arealbruk som for sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse) og næringsbebyggelse. Idrettsanlegg kan tillates.
- 2) Områdene skal ha høy bygningsmessig tetthet og gode byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Områdene tillates utbygget og omformet til bybebyggelse med en kombinasjon av virksomheter og boliger, fortrinnsvis med virksomheter på gateplan mot eksisterende eller framtidige hovedgater.

Retningslinjer for bybebyggelse/sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv - KBA1

- a) Ved byutvikling og omforming i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en skala som er tilpasset byen både med hensyn til arealer, høyder, volum og proporsjoner.
- b) Det er ønskelig å øke gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting i sentrumsnære områder, forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.
- c) Føringer for byutviklingsprosjekter, byrom og uteareal som omtalt for sentrumsformål kap. 2.4 gjelder også ved etablering av ny bebyggelse og omforming i areal avsatt til bybebyggelse.
- d) Ved boligfortetting i byggeområder for bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

2.12.3 KBA 2 - Sentrumsnære områder på Sjusjøen

1. Områdene KBA 2 skal omformes til mer konsentrert og tyngre bebyggelse og avklares gjennom reguleringsplan jf. kap. 1.1 plankrav.
2. Utvikling av sentrumsnære områder på Sjusjøen (KBA2) skal ses i sammenheng med sentrumsområder på Sjusjøen (S1- S3). For krav til visuelle kvaliteter, tilpasning til omgivelsene mv gjelder bestemmelse 2.4 punkt 2 om Sjusjøen sentrum også for KBA2. Se også retningslinje d) til bestemmelse 2.4.
3. Det tillates fritidsbebyggelse, samt bolig. Næring og tjenesteyting kan tillates gjennom regulering. Forretninger tillates ikke.
4. Bebyggelse og uterom skal ha en skala som er tilpasset stedet både med hensyn til arealer, høyder, volum, proporsjoner, materialbruk og farger.
5. Eksisterende fritidsboliger og virksomheter med næring og tjenesteyting kan opprettholdes og videreutvikles innen rammene av vedtatte reguleringsplaner. For tiltak, gjerder o.l. på eksisterende frittliggende fritidseiendommer gjelder bestemmelsene for fritidsbebyggelse.

Retningslinjer til sentrumsnære områder på Sjusjøen - KBA2

- a. Ny bebyggelse bør være konsentrert bebyggelse i inntil 3 etasjer. Opptil 4 etasjer kan vurderes nær sentrumsområdene og Sjusjøvegen og Nordsetervegen, der det ikke vil medføre spesielle ulemper for utsikt ol. Gjennomsnittlige byggehøyder og grad av utnytting bør økes. En bør unngå flere frittliggende enefritidsboliger.

2.12.4 KBA 3 – Forretning og næring nær E6

1. KBA 3 er områder for kombinerte formål der det tillates næringsvirksomhet og forretninger som ikke egner seg i sentrum, jf. Kapittel 1.6. En begrenset andel tjenesteyting kan tillates.
2. Områdene skal ha reguleringsplan som avklarer formål og fordeling mellom formålene jf. 2.12.1. Plankravet gjelder også for økt andel av et formål (f.eks tjenesteyting) eller lokalisering i delområde der det ikke er i samsvar med reguleringsplan.
3. I tillegg gjelder for KBA 3-2 Ringsaker handelspark: Andel tjenesteyting og næring kan økes forutsatt at det ikke går ut over grad av utnytting. Ev. økt andel tjenesteyting skal lokaliseres i øvre del mot Furnesvegen (innenfor bestemmelsesområde 10.4).

Retningslinjer til kombinert formål forretning og næring nær E6 - KBA3

- a. Formålet omfatter areal nær E6-kryssene med god tilgang fra hovedvegnett og kollektivbetjening (buss) ved Arnkvern, Nydal, Brumunddal, Rudshøgda og Moelv.
- b. Handel skal begrenses til plasskrevende varer eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene jf. Kap. 1.6

c. *Nærmere om regulering for enkelte områder:*

KBA 3-1 Olrud handelspark. Regulert til kombinerte formål. En andel tjenesteyting/kontorer med vesentlig besøksintensitet er tillatt i samsvar med reguleringsplan.

KBA 3-2 Ringsaker handelspark. Regulert til kombinerte formål, med hovedformål forretning for plasskrevende varegrupper og engroshandel, samt en begrenset andel næring og tjenesteyting.

KBA 3-4 Myrvoll, Furnes. Forretninger innen området skal være innen samme bransje eller beslektede bransjer. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer) og næring.

KBA3-6 Rudshøgda. Eksisterende handelsvirksomhet kan videreføres i samsvar med reguleringsplan jf. 2.12.1 punkt 7).

KBA 3-7 Kastbakkvegen. Regulert til kombinerte formål; forretning (plasskrevende varer), næring og tjenesteyting.

KBA 3-8 Marisagvegen. Regulert til kombinerte formål forretning (plasskrevende varer), kontor og offentlig- og privat tjenesteyting. Eventuell ny tjenesteyting bør lokaliseres mot Storgata.

2.12.5 KBA 4 - Øvrige kombinerte formål

- 1) Områdene åpner for ulike kombinasjoner av arealformål og inkluderer nødvendige samferdselsareal (veger, parkering mv), areal til overvannshåndtering og grønt- og utearealer til bebyggelsen.
- 2) Områdene skal ha reguleringsplan som avklarer formål og fordeling mellom formålene, samt vilkår for å etablere nye boliger og/eller fritidsboliger der det åpnes for det.
- 3) Eksisterende virksomhet kan opprettholdes, videreføres og videreutvikles innen rammene av eksisterende reguleringsplaner.
- 4) Bestemmelser for nærmere angitte områder:
 - KBA 4-1 Kårtoerpvegen 18 (Pegus møbler). Arealbruk i tråd med reguleringsplan kan fortsette (Gnr 793/93 er regulert til forretning, kontor og mindre håndverksbedrifter - PlanID 2009030910684). Gjennom regulering kan området også utvikles med boliger forutsatt at tilfredsstillende støyforhold kan etableres.
 - KBA 4-2 Nedre Sund på Helgøya. Området kan utvikles etter avklaring i reguleringsplan (PlanID 2022020).
 - KBA 4-3 Mesnali, ny dagligvareforretning. Området kan utvikles i samsvar med vedtatt reguleringsplan (PlanID 2019030932)
 - KBA 4-4 Storgata 181-185 (Mjøskroa). Eksisterende bebyggelse kan brukes innenfor rammen av gjeldende reguleringsplan. Området har en sentral beliggenhet og utnyttingsgraden bør økes (ikke lavere enn % BRA=60%). Før etablering av ny bebyggelse kreves ny reguleringsplan. Boliger eller kombinasjon næring/bolig kan tillates ved regulering, forutsatt at tilfredsstillende støyforhold og uteoppholdsareal kan etableres for boligene.
 - KBA 4-5 Rustad fjellstue. Området skal brukes til formål som avklart i reguleringsplan.
 - KBA 4-6 Sjusjøen camping. Området skal brukes til formål som avklart i reguleringsplan.
 - KBA4-7 Natrudstilen sentrum. Området kan brukes til fritidsboliger, fritids- og turistformål, næring og parkering. En mindre andel tjenesteyting og handel kan avklares i reguleringsplan jf. kap. 1.6. Ny arealbruk skal avklares i reguleringsplan.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§ 11-10)

3.1 Veger, gang- og sykkelveger

- 1) I reguleringsplaner skal det fastsettes om veger er offentlig eller privat.
- 2) Veger og gater i nye byggeområder skal bygges med bredder og kvalitet som fremgår av kommunale retningslinjer for veger og gater. Avvik fra retningslinjene skal avklares i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 3
- 3) Endelig trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og næringsområder i Hamar skal avklares i reguleringsplan. Reguleringsplan skal også avklare vegstatus og gjennomføring. Se også retningslinje b).

Retningslinjer for veger og gang- og sykkelveger

- a) *Utbygging av 4- felts E6 er viktig for vekst og utvikling i Ringsaker og skal prioriteres. Ny Mjøsbru bør framstå som signalbyggverk som bindeledd over Mjøsa. Tiltak for sykkel skal prioriteres som ledd i tilrettelegging for miljøvennlig transport mellom tettsteder, boligområder, skoler/arbeidsplasser mm.*
- b) *Ved regulering av trase for framtidig vegforbindelse mellom Nydal og Hamar grense, bør følgende tillegges vekt:*
 - *Hensynet til økt tilgjengelighet og optimal utnyttelse av næringsarealene på begge sider av kommunegrensen.*
 - *Effektivisering av kommunikasjon og ferdsel mellom sentrale nærings- og handelsområder på begge sider av kommunegrensen.*
- c) *For byggegrenser og avkjørsler for fylkesveger og E6 i uregulerte områder vises til vegnettsplan for Innlandet fylke og Norsk vegdatabase (NVDB) der de til enhver tid gjeldende generelle byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler finnes.*
- d) *Når det gjelder krav til bredder og kvalitet for kommunale veger, gater, gang- og sykkelveger, fortau mm vises til Ringsaker kommunes retningslinjer for kommunale veger og gater.*
- e) *Byggegrenser til E6 er angitt i godkjente reguleringsplaner og kommunedelplan.*

3.2 Jernbane

Langs jernbanen gjelder generell byggegrense på 30 m der ikke annet er bestemt i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Ved utvikling av jernbanen forutsettes som et minimum at det antall planskilte krysninger for fotgjengere og kjøretøy som det er i dag opprettholdes. Ved endringer i eksisterende krysninger skal det tas hensyn til allmenn ferdsel/ friluftsliv i tillegg til atkomst til private og offentlige eiendommer.

Retningslinjer for jernbane

- a) *Tiltak for økt kapasitet og frekvens gjennom Ringsaker er viktig for vekst og utvikling og skal prioriteres.*
- b) *Opprettholdelse av stasjonene innen Brumunddal og Moelv sentrum skal prioriteres fordi det er viktig for byutvikling som ledd i samordnet miljø-, areal- og transportplanlegging og skal prioriteres.*
- c) *Trasévalg for Dovrebanen forutsettes avklart i kommunedelplan. Ved tiltak i områder som kan bli berørt av framtidig utbygging av dobbeltspor for jernbanen, skal baneieiers planer tas med i vurderingen.*
- d) *Gode og trafikksikre krysningspunkt av jernbanen for gående og syklende er viktige for by – og tettstedsutvikling og for folkehelse og friluftsliv.*
- e) *Det må søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 for tiltak nærmere enn 30 meter fra spormidt nærmeste spor. Søknadsplikten gjelder uavhengig av regulert byggegrense fordi det kan være nødvendig å sette vilkår for gjennomføring av tiltak.*

4 Grønnstruktur

(§ 11-7 nr. 3, 11-10 nr.3)

- 1) Grønnstruktur er større lekeplasser og friområder, parker, rekreasjonsområder, overordnede turdrag, vegetasjonsområder, kantsoner langs vassdrag, annen blågrønnstruktur etc. i eller i tilknytning til tettbebyggelse. Områdene skal være offentlig tilgjengelige.
- 2) Sammenheng i blågrønn-/grønnstrukturen skal tilstrebes, gjennom bevaring av eksisterende strukturer eller tilrettelegging for etablering av nye sammenhenger.
- 3) Adkomster og snarveger til turdrag skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker.
- 4) I framtidige områder for grønnstruktur langs Mjøsa kan eksisterende arealbruk som er innenfor rammen av reguleringsplan fortsette.

Retningslinjer for grønnstruktur

- a) *Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktiviteter og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene, vern og skjøtsel av vegetasjon bør fastlegges i reguleringsplan. I fjellområdene kan turdrag også brukes til å vise skiløypetraséer.*
- b) *Ved standardheving av turdrag gjennom LNF-områder skal det vurderes avklaring gjennom reguleringsplan jf. bestemmelse 1.1*
- c) *Gjennom utforming av reguleringsplaner skal det bevares/ etableres sammenhengende vegetasjonsbelter og grøntkorridorer gjennom byggeområdene for atkomst til natur- og friluftsområder utenfor tettstedet, og som grunnlag for naturverdier og overvannshåndtering.*
- d) *Grønnstruktur skal planlegges og etableres samtidig med ny bebyggelse og anlegg.*

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

(§§ 11-7 nr. 5, 11-11 nr. 1 og 2)

5.1 Generelle bestemmelser for alle LNF-områder

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.1) gjelder for alle arealer som er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i plankartet, både generelle LNF-arealer og LNF-arealer med spredt bebyggelse.
- 2) I LNF-områder kan det tillates bygninger og anlegg som er knyttet til arealformålet, og nettstasjoner til eksisterende, godkjent bebyggelse. For tillatelse til tiltak i både LNF og LNF-spredt er det en forutsetning at bygning eller anlegg ikke:
 - a. er i konflikt med formålet bak hensynssoner eller byggegrenser,
 - b. kan ha negativ virkning for dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogområder av god bonitet (jf. retningslinje 5.2.b),
 - c. hindrer allmenn ferdsel,
 - d. fører til større endringer i terreng eller landskap,
 - e. er skjemmende i naturen eller kommer i berøring med eller virker negativt på arter av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse, truede arter eller naturtyper,
 - f. kan ha negativ virkning for kulturminner eller kulturmiljøer.

Se også retningslinjene til LNF-områdene under.

Kommunen skal vurdere plankrav for store anlegg og dersom det er tvil om det kan være konflikt med noen av hensynene (se kap. 1.1).

- 3) I LNF-områder tillates ikke nye boenheter, nye næringsseierdommer eller fradeling for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsformål.
- 4) Tilbygg, påbygg, etablering av nye bruksenheter samt fradeling for fritidsbebyggelse i LNF-områder er ikke tillatt. Eventuelle tiltak på fritidsbebyggelse i LNF-arealer vil kreve avklaring gjennom søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.
- 5) Anlegg og tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk, f.eks. ski- og sykkeløyper, turveger-/stier mv. kan tillates i LNF-områdene der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller andre friluftsinnteresser. Slike anlegg og tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.
- 6) Bekkelukking, nydyrking og oppfylling/massedeponering er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning samt annet lovverk om vassdrag/vannforvaltning, naturmangfold mm.
- 7) Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta elv, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane-Sølnkletten (villreinplanen) om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. maks. 120m² BRA/tomt.
- 8) For bestemmelse om forbud mot arbeid og tiltak i 100-metersbeltet langs enkelte sjøer og elver, se kap. 1.8
- 9) For bestemmelser om tiltak som kan virke inn på kulturminner, kulturmiljøer eller landskap, se kap. 1.12. Inngrep i eldre ferdselsveger er forbudt med mindre det er avklart etter PBL og/eller landbrukslovgivning.
- 10) Setre og setervanger skal bevares som kulturmiljø ved drift og pleie av kulturlandskapet, jf. bestemmelse 1.12 og 8.3. Ved restaurering skal det tradisjonelle preget i bygningsform, dimensjoner, fargebruk og håndverksteknikker bevares (autentisitet). Ny bebyggelse eller andre tiltak (for eksempel atkomstveg) som medfører oppdeling eller på annen måte forringer setervangen, landskapet eller natur- og friluftslivsverdier (inkl. stier og løyper), er ikke tillatt. Tiltak på setre for å tilrettelegge for aktivitet for allmennheten for eksempel servering, utleie av rom/overnatting el. kan tillates der det ikke er i konflikt med landbruk-, natur-, kultur- eller friluftsinnteresser. Slike tiltak skal godkjennes i reguleringsplan eller ved enkeltvedtak.

5.2 Særskilte bestemmelser for LNF-spredd

- 1) Disse bestemmelsene (kapittel 5.2) gjelder for nærmere angitte eiendommer med eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, vist på kart som LNF-spredd jf. PBL §11-7 nr. 5b.
- 2) Kommunen ønsker opprettholdelse av eksisterende spredd boligbebyggelse. På eiendommer med boligbebyggelse kan det tillates fornyelse og utvikling av eksisterende boligbygg. Det kan også tillates fasadeendring, innvendige arbeider samt riving (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Det kan i tillegg tillates gjenoppbygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus. Samlet bebyggelse kan tillates inntil 300 m² BRA og 350 m² BYA forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt og nødvendige arealer til parkering, uthus/garasje og avløpsanlegg er sikret. (Se retningslinje h.) Det er en forutsetning for tillatelse at tiltaket ikke strider mot noen hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2. Tiltak må ikke føre til etablering av nye boenheter.
- 3) På eiendommer med næringsbebyggelse kan det for eksisterende næringsbygg gis tillatelse til fasadeendring, innvendige arbeider samt rivning (jf. plan- og bygningslovens § 11-11 nr. 2). Mindre tilbygg inntil 50m² kan tillates. Det kan også tillates gjenoppbygging innenfor rammen av tidligere bebyggelse.

- LSN 101 Mesnasaga. Området kan brukes til naturbasert næringsutvikling med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Innlegging av vann forutsetter godkjent utslippstillatelse.
- LSN 102 Åsetvegen 108, Åsmarka. Gårdstilknyttet reiseliv med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Det kan etableres 3 gjestehus med atkomst/biloppstilling og tilhørende VA-anlegg.
- LSN 104 Sjusjøvegen 1530. Området og eksisterende bygg kan brukes til produksjon og lager av ved.
- LSN107 Holo. Virksomhet kan videreføres og utvikles med et omsorgsbasert tjenestetilbud. Hovedbygningen tillates revet og erstattet med 3 nye bygg innenfor eksisterende tunløsning. For ytterligere endringer eller utvikling av eiendommen stilles krav om reguleringsplan.
- 4) Følgende rammer gjelder for område avsatt til framtidig spredt næringsbebyggelse:
 - LSN 103 Gårdstilknyttet reiseliv på Hoel gård. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan, Plan-ID 2022011.
 - LSN 105 Turistvegen 1513. Området kan brukes til småbedrifter og lager. For eksisterende bebyggelse gjelder punkt 3. Eiendommen ligger inntil tunet på Nedre Berg gård og eventuell ny bygningsmasse må tilpasses eksisterende bygninger i størrelser, form, farge og materialvalg slik at det ikke bryter vesentlig med landskapet rundt.
 - LSN 106 Harabakken. Området kan brukes i samsvar med vedtatt reguleringsplan PlanID 2022001.

Retningslinjer for Landbruks-, natur- og friluftsområder (både generelle LNF-områder og LNF-spredt)

- a) Større sammenhengende LNF-områder bør ikke fragmenteres med fradeling og etablering av nye bolig- eller næringstomter. Det skal trekkes klare grenser mellom LNF-områder og regulerte bolig- og næringsarealer. Utvidelse av tidligere etablerte bolig- og næringstomter i LNF-områder bør begrenses, både i størrelse og omfang.
- b) Også ved lokalisering av nye bygg i landbruket, bør hensynet til jordvern og landskap tillegges vekt. Ved oppføring av nye landbruksbygg skal en fortrinnsvis unngå dyrket jord eller dyrkbar jord, og alternative plasseringer skal alltid vurderes. I åpent kulturlandskap bør nye bygninger fortrinnsvis plasseres inntil eksisterende tun. En landbruksfaglig vurdering skal legges til grunn ved vurdering av om det er behov for mer enn én bolig på ett gårdsbruk.
- c) Fornyelse, eventuelt suppleringer av gardsbebyggelse, bør tilpasse seg det opprinnelige preg i tun, bygningsform, dimensjoner, material- og fargebruk.
- d) Bruksendring til annet formål kan tillates for driftsbygninger i landbruket, dersom det ikke gir vesentlige ulemper for landbruket. Ny bruk som kan innpasses i eksisterende bygningsmasse, i stedet for å bygge nytt, vil være positivt ut fra målsetninger om sirkulær økonomi. Veileder "Garden som ressurs" (H-2401, 2017) skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien. Dersom virksomheten eller tiltaket faller utenfor LNF-kategorien, må søknad om bruksendring behandles som en dispensasjon eller reguleringsplan.
- e) Kulturarrangementer kan tillates i LNF-områder hvis det ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur- og kulturverdier. Bygge- eller anleggstiltak for gjennomføring av kulturarrangementer eller for mer varig etablering av kulturarenaer, skal godkjennes ved dispensasjon eller reguleringsplan.
- f) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på fritidsbebyggelse legges følgende til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2:
 - Samlet bebyggelse bør begrenses til maks. 125 m² BRA og 145 m² BYA.

- For at maksimalt angitt BYA skal kunne tillates, forutsettes det at vilkårene i plan- og bygningsloven § 28-7 om tilstrekkelig uteareal mv er oppfylt (Se retningslinjenes punkt i).
 - Det tillates én boenhet per tomt.
 - På fritidseiendommen kan det tillates uthus og/eller anneks på maksimalt 30 m2 innenfor øvre ramme for BRA.
- g) Ved dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder øst for Åsta, skal retningslinjene i fylkesdelplan for Rondane om maksimalt tillatt bruksareal gjelde som ramme for størrelsen på uregulert bebyggelse, dvs. 120m2 BRA/tomt.
- h) For plassering av solcelleanlegg knyttet til bebyggelse, se kap. 1.13 om estetikk og byggeskikk.
- i) Ved søknad om dispensasjon for utvidelse av boligbebyggelse på arealer som ikke er vist som LNF-spredd i plankartet, bør følgende legges til grunn dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt og tiltaket ikke strider mot hensyn som nevnt i bestemmelsenes kapittel 5.1 punkt 2: Samlet BRA og BYA begrenses etter samme regler som gjelder for boligbebyggelse i LNF-spredd jf. bestemmelsen kapittel 5.2 punkt 2) og retningslinjenes punkt i).
- j) Det skal alltid beregnes tilstrekkelig plass på tomta til leke- og uteoppholdsareal, parkerings- og manøvreringsareal for biler og tilstrekkelig areal for avløpsanlegg og garasje/uthus. Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til ovennevnte funksjoner. Bebygd areal (BYA) bør begrenses oppad til maks 25 % av eiendommen for fritidseiendommer med tomt mindre enn 650 m2 og boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa. Arealer innenfor eiendomsgrensene som er offentlig veg eller privat veg med adkomst til andre eiendommer, tas ikke med i beregningsgrunnlaget.
- k) Ved søknad om dispensasjon for tiltak på næringsbebyggelse forutsettes det at bebyggelsens omfang vurderes i hvert enkelt tilfelle. Utvidelsen av næringsbebyggelse bør fortrinnsvis avklares gjennom reguleringsplan. Der det av hensyn til LNF-formålet er en fordel å unngå varig omregulering til annet formål enn LNF bør en for planavklaring av varige tiltak vurdere reguleringsformål spredd næring.
- l) Ved eventuell søknad om dispensasjon for etablering av ny bolig- eller fritidsbebyggelse, eller ny næringsbebyggelse skal kriteriene i bestemmelse 5.1 punkt 2) tillegges avgjørende vekt. Vilårene i PBL §19-2 må være oppfylt. Tomtestørrelse for spredd boligbebyggelse bør ikke overskride 2 daa. Tomtestørrelser for spredd fritidsbebyggelse bør ikke overskride 1 daa.
- m) Dyrka jord og god dyrkbar jord bør som hovedregel ikke omdisponeres eller fradeles, se kap. 1.11.
- n) Bosetting og aktivitet i bygdene skal opprettholdes. Det skal derfor så langt det er mulig tilrettelegges for videre bruk av eksisterende boligeiendommer med mulighet for fornyelse og utvikling innenfor gjeldende rammer for boligbebyggelse i LNF-spredd.
- o) Før etablering av nye anlegg for allmennhetens friluftslivsbruk, som nye bygg, parkeringsplasser, turveger/skiløyper, som krever maskinell bearbeiding med endring av terreng, tilføring masser o.l., må det avklares med kommunen om tiltakene krever reguleringsplan eller kan behandles ved enkeltvedtak. Dette avhenger blant annet av lokalisering, omfang og størrelse på tiltaket. Det samme gjelder ved vesentlig standardheving av eksisterende anlegg.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

(§11-11 nr. 3 og 5)

- 1) Bestemmelsene gjelder vannarealer og strender under høyeste regulerte vannstand eller middels flomvannstand. Det er byggegrenser langs vassdrag, se kap. 1.8.
- 2) Mindre byggarbeider knyttet til bestående bygning og anlegg kan tillates (PBL kapittel 20) forutsatt at det er samsvar med bestemmelsene i kapittel 1.8 om 100-meterbeltet langs enkelte sjøer og elver. Bygg og anlegg i tilknytning til vanningsanlegg for jordbruket kan tillates.
- 3) Utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag er ikke tillatt.
- 4) Vegetasjonen i strandsona og i kantsona langs elvebredder skal bevares, jf. Kap. 1.8 punkt 8.
- 5) Regulerte badeplasser vises i plankartet. Badeområder skal holdes intakt. Tiltak for tilrettelegging for allmenheten kan tillates.
- 6) I arealer vist som småbåthavner i plankartet tillates bygninger og anlegg for småbåter i samsvar med reguleringsplan eller enkeltvedtak.
- 7) Anleggelse av isbane for motorsport på vann, hangglideropptrekk, vannskianlegg o.l. kan tillates dersom planavklaring tilsier at aktiviteten kan være forsvarlig i forhold til nødvendige hensyn som natur-, miljø-, nabohensyn, støy mm. Reguleringsplan skal avklare rammer og vilkår for virksomhetene, behov for avbøtende tiltak mm. Se også plankrav i kap. 1.1.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag

- a) Åsta er varig vernet mot kraftutbygging. Næra og Moelva er varig vernet mot videre kraftutbygging. Vassdragene må forvaltes slik at verneverdiene bevares.
- b) Strandområder langs de større sjøer og vassdrag bør i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmenheten.
- c) Nye båt plasser bør legges til eksisterende brygger og bryggeanlegg og organiseres i fellesanlegg. Unntak er enkelte båtfester for å øke tilgjengeligheten til friluftsområder. Ved ombygging, søknad om utvidelse eller lignende bør brygger vurderes flyttet til et annet bryggeanlegg når disse bryggene er til hinder for allmenn ferdsel.
- d) Det vises også til kap. 1.8 retningslinje h) med intensjon om at det skal kunne tilrettelegges for bruk av vann og vassdrag at tiltak for fritid, turisme og tilgjengelighet skal kunne vurderes forutsatt at allmenhetens adkomst til områdene samtidig ivaretas.
- e) Byggetiltak i vann kan kreve tillatelse etter forurensningsloven. Tiltak som kan påvirke levestandard for fisk kan kreve tillatelse etter lakse- og innlandsfiskeloven. Tiltak som påvirker vannføring eller tar ut vann fra vassdrag kan kreve konsesjon etter vannressursloven.

7 Sikrings- støy og faresoner

(§ 11-8 a)

7.1 Sikringssone – drikkevann

- 1) Sikringssone (H120) viser områder for grunnvannsforsyning ved Narud og Holmen i Brumunddal, Åsen vannverk i Åsmarka, samt i Nybygda, Mesnali, Lismarka og Brøttum. Sonene viser areal for klausuleringssone for Narud (inkl. Holmen) og Mesnali. For mer detaljerte bestemmelser om Narud og Mesnali, vises til klausuleringsbestemmelser. For øvrig viser sonene arealer med avtaler som beskyttelse av borebrønner.
- 2) Ved reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 innenfor H120 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak tas opp til behandling.

Fasadeendring jf. pbl § 1-6 kan gjennomføres ved søknad dersom dette ikke har konsekvenser for vannkilden. Riving jf. pbl § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

- 3) Nedslagsfelt for Mesnali vannverk - indre sikringssone drikkevann (H110_1). Innenfor sikringssonen skal vannverkseier varsles om alle bygge- og gravearbeider. Det skal tas hensyn til drikkevannskilden i saksbehandling etter forurensningsloven, jordloven og plan- og bygningsloven.
- 4) Ytre sikringssone (H110_2) nedslagsfelt drikkevann Mesnali vannverk. Innenfor sikringssonen skal det tas hensyn til drikkevannskilden i saksbehandling etter forurensningsloven og jordloven og ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

Retningslinje til sikringssone drikkevann

Varsling til vannverkseier for arbeider innenfor indre sikringssone skal sendes til Ringsaker kommune, Mesnali vannverk, Pb. 13, 2381 Brumunddal

7.2 Støysoner

Støysone (H210 og H220) viser henholdsvis rød og gul støysone for skytebaner der støysonekart er utarbeidet. Støysone H220 viser også ei gul sone ved Hamar flyplass på Stavsberg. Se kap. 1.17 bestemmelser og retningslinjer om støy og luftkvalitet for plan og byggesaker i støysoner.

7.3 Faresoner – skred

- 1) Hensynssonene viser aktsomhetssoner i samsvar med NVE sin base for aktsomhetsområder for ras og skredfare (H310). Kravene til sikkerhet i teknisk forskrift kap. 7 skal ivaretas.
- 2) Faresone for ras og skredfare (H310_1) viser utløsningssoner og rassoner for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan må det gjennomføres en vurdering av skredfaren og nødvendige avbøtende tiltak for i å vareta liv, helse og materielle verdier skal være sikret gjennomført.
- 3) Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (H310_2) viser arealer under marin grense med terrengforhold som tilsier mulighet for kvikkleireskred. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan må det kartlegges om det finnes kvikkleire i området, og dersom det påvises kvikkleire må sikringstiltak avklares og sikres gjennomført.

Retningslinje til aktsomhetsområder skred

Kvikkleireskred (områdeskred) kan oppstå i arealer under marin grense der det er sammenhengende kvikkleire/sprøbruddmateriale i grunnen og hvor terrengforholdene er slik at det kan bli større skred. Aktsomhetskartet er hentet fra NVE, 2024. Se også kap. 1.19 og NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

7.4 Faresone - flom

- 1) Sone for flomfare (H320_1) som er markert i plankartet viser kotehøyde for 200-års flom i Mjøsa, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin (127,3 moh NN 2000). For større vassdrag gjennom Moelv og Brumunddal vises beregnede flomsoner for 200-årsflom der slike finnes
- 2) I strandområder som er utsatt for vind skal det vurderes å legge til ytterligere 0,5 m sikkerhetsmargin for å ivareta forhøyet vannstand som følge av bølger.
- 3) Aktsomhetsområder for flom/overvannsflom (H320_akt) er soner med potensiell flomfare. For nye byggetiltak innenfor sonen, skal det foreligge faglig dokumentasjon på håndtering av flom/overvannsflom og hvordan samfunnssikkerhet blir ivarettatt jf. Kap. 1.19.

- 4) For alle vassdrag og overvannsløsninger gjelder at sist oppdaterte kunnskapsgrunnlag skal legges til grunn for saksbehandling jf. Kap. 1.19.

Retningslinjer til fare- og aktsomhetsområder flom

- a. I faresoner er reell fare kartlagt og faregraden er tallfestet i tråd med sikkerhetskravene i TEK kapittel 7. Faresoner finnes bare for Mjøsa og vassdragene Brumunda og deler av Moelva, Skanselva og Bausbakkelva (Båhusbekken).
- b. Flomhøyde i Mjøsa er satt etter beregning fra NVE i 2022 (NVE Rapport 4/2022 Flomberegning for Mjøsa/Vorma 002.Z). Høyden for beregnet 200-årsflom er oppgitt i referansesystemet NN 2000.
- c. Aktsomhetskart viser mulige fareområder og hvor det må gjennomføres en kartlegging av reell fare. Avgrensing av aktsomhetsområder er hentet fra NVE, 2024.

7.5 Faresone - høyspent

Faresone høyspent (H370) viser sentrale og regionale kraftledninger. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor sonen. Ved tiltak nær høyspentledningene plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

7.6 Faresone – brann-/ eksplosjonsfare

Faresone (H350) viser områder der det ikke tillates oppført ny bebyggelse

8 Soner med særlig angitt hensyn

(§ 11-8 c.)

8.1 Hensyn – landskap

Retningslinjer til hensynssone landskap (H550)

Se også bestemmelse 1.12 3) om de to kulturhistoriske landskapene.

- a) Steinsodden, Mjøskastellet og området rundt Ringsaker kirke (H550-1) og Helgøya og sørlige del av Nes (H550-2) er kulturhistoriske landskap. Sonene er sammenfallende med kunnskapsgrunnlaget KULA – kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (2024).
- b) I de sammenhengende og åpne landskapene med aktivt jordbruk skal gårdstun, kulturminner og naturverdier søkes bevart jf. [rapport fra Riksantikvaren om kulturhistoriske landskap](#) i Hedmark, Del 2 kap. 14 og 15.
- c) Det bør ikke tillates nye byggetiltak på Tingnes som forringer kirkas kulturmiljø og mjøskontakt.

8.2 Hensyn - naturmiljø

Retningslinjer til hensynsoner naturmiljø (H560):

- a) Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560-1) viser områder med prioriterte arter (nml §23), utvalgte naturtyper (nml §52) og naturtyper med KU-verdi, samt etablerte viltunderganger på E6 og noen viktige trekkruiter for hjortevilt. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypen eller artens utbredelse og økologiske tilstand, se også kap. 1.11.
- b) Villrein sone 1 og 2 (H 560 2). Innenfor fylkesdelplan for Rondane - Sølnekletten (villreinplanen) gjelder retningslinjer for forvaltning av områdene slik det framkommer i fylkesdelplanen.

8.3 Hensyn - kulturmiljø

Retningslinjer til hensynssoner bevaring av kulturmiljø (H570)

Ved planer og tiltak som berører hensynssonene H570 skal bevaringsverdiene vurderes i samsvar med bestemmelse 1.12 nr. 2 og bestemmelse 5.1 nr. 9 og 10 (for kulturminner i LNF-områder).

- a) Hensynssone H570_1 viser kommunalt registrerte kulturminner og kulturmiljø som ble gitt prioritet 1 ved utarbeiding av kommunedelplan for kulturminner (2018).
- b) Hensynssone H570_R omfatter arealer regulert til bevaring av kulturminner/kulturmiljø. Reguleringsplanen har egne bestemmelser om kulturminnene.

9 Sone for båndlegging iht. andre lover

(§11-8 d.)

9.1 Båndlagt etter lov om kulturminner

Områder vist som hensynssone H730 omfatter områder med automatisk fredete, vedtaksfredete eller forskriftsfredete bygninger og anlegg. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssonene plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta. Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kap. 1.12.

9.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven

Sone H720 viser områder som er båndlagt (vernet) etter naturmangfoldloven. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller som kan påvirke verneverdiene negativt jf. verneforskriftene.

- Bergevika naturreservat, Helgøya
- Bjørgedalen naturreservat i Furnes
- Bjørndalen og Kompåsmyra
- Buttekvern naturreservat i Brumunddal
- Brumundsjøen-Harasjømyra naturreservat i fjellområdet
- Bruvollhagan naturreservat i Moelv
- Endelausmyrene naturreservat i fjellområdet
- Eiksberget naturreservat, Helgøya.
- Holstadlia naturreservat i Furnes
- Haviksberget og Nordberg naturreservat på Brøttum
- Hemmeldalen naturreservat i fjellområdet
- Harasjømyrene, naturreservat i fjellområdet
- Kløvstadhøgda naturreservat på Brøttum
- Langodden naturreservat i Brumunddal
- Leine og Mælumsberget naturreservat
- Libergget naturreservat
- Moelv brygge, naturminne
- Steinsodden i Ringsaker
- Tokstadfurua, naturminne
- Tømten naturreservat i Moelv
- Torsæter naturreservat i Brumund/Mauset

9.3 Båndlagt i påvente av planvedtak

(§11- 8 d)

Sone H710 viser soner båndlagt for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

a) H710_1 korridor for dobbeltspor jernbane mellom Brumunddal og Moelv (KDP 2023)

H710_2 viser sone for begge alternativer i forslag til reguleringsplan for E6 Moelv-Roterud (2024) og sone for ny atkomst til sykehuset som avklares som del av reguleringsplan for Mjøssykehuset.

Innenfor H710_2 er det midlertidig bygge- og deleforbud i påvente av vedtak av reguleringsplan (jf. pbl §13 1-3).

9.4 Krav om felles planlegging

(§11-8 e)

For B76 på Brøttum er det krav om utarbeiding av felles reguleringsplan for eiendommene for å finne gode løsninger for boliger og grønnstruktur.

10 Bestemmelsesområder

10.1 Parkering sone 1

Bestemmelsesområdet angir sone 1 for krav til parkeringsdekning og omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen. Se vedlegg 1 for bestemmelser om parkering og parkeringsdekning.

10.2 Sone for byutvikling rundt sentrum – avvikssone støy

Sonene viser sentrum- og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv der fortetting/omforming er ønskelig som ledd i samordnet areal- og transportplanlegging for økning i andelen reiser som kan gjennomføres til fots, på sykkel og med kollektivtransport. Bestemmelsesområdet angir også sone der det gjennom planavklaring kan tillates støyfølsom bebyggelse i rød støyzone. Se kapittel 1.17 punkt 4) og kap. 1.1.

10.3 Sone Ringsakerfjellet

Bestemmelsesområdet «Ringsakerfjellet» synliggjør området der det er egne regler om sesong for gjennomføring av oppmålingsforretning i fjellet, gebyr for tømning av septik i fjellet mm.

10.4 Sone tjenesteyting

På denne delen av KBA3-2 Ringsaker handelspark kan det tillates inntil 15 000m² tjenesteyting (pbl §11-9 nr. 8). Se også bestemmelse 2.12.1 og 2.12.4 om plankrav mv.

11 Vedlegg

Vedlegg 1 – Parkering

Bestemmelse til plan- og bygningslovens § 11 – 9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune

§ 1 Generelle bestemmelser

- 1.1 Bestemmelsen anvendes ved nybygg, hovedombygging, tilbygg eller endret bruk av eksisterende bygninger.
- 1.2 For utforming av permanente parkeringsplasser skal den til enhver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen om "Veg- og gateutforming" legges til grunn. Kommunens retningslinjer for gater og veger vil gi ytterligere føringer.
- 1.3 Kommunen vurderer i hvert tilfelle om behovet for parkeringsplasser er tilfredsstillende ivarettatt. Det skal legges vekt på at parkeringskravet dekker bebyggelsens eget behov og ikke belaster omgivelsene. Kommunen kan vedta annet parkeringskrav enn angitt minimumskrav. Ved utbygging av bebyggelse som nevnt i §§ 3,4 og 5 som etter utbygging får et bruksareal over 1000 m² kan det stilles krav om et visst antall ladeplasser og krav til ladeplassen(es) kapasitet og tilgjengelighet dersom kommunen vurderer ladekapasiteten i området som for liten. P-krav avklares i tidlig fase etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken. Det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon.
- 1.4 Alle arealer regnes etter NS 3940 – bruksareal (BRA). Ved overflateparkering skal parkeringsareal medregnes i grad av utnyttning med 21 m² per biloppstillingsplass.
- 1.5 Ved beregning av antall parkeringsplasser skal sluttantallet alltid rundes oppover til nærmeste hele tall.
- 1.6 Minimumsbestemmelsene i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) skal legges til grunn. Minimum 5 % av parkeringsplassene til ansatte og besøkende bør være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne (minimum 1 plass). Plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene som mulig.
- 1.7 Sone 1 omfatter sentrum og sentrumsnære områder i Brumunddal og Moelv slik det er vist med bestemmelsesområde i plankartet til kommuneplanens arealdel. Sone 2 omfatter øvrige deler av kommunen.
- 1.8 Besøksparkering inngår i beregnet parkeringsdekning etter §2.
- 1.9 Krav til biloppstillingsplasser gitt i godkjent/gjeldende reguleringsplan går foran disse bestemmelsene.

§ 2 Bolig- og fritidsbebyggelse

- 2.1 Boenheter i sone 1 skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m². Minimumskravet gjelder boliger i blokk. For boenheter i småhusbebyggelse skal det beregnes parkering som for sone 2.
- 2.2 Boenheter i sone 2 skal ha minimum 0.8 parkeringsplass per boenhet < 70 m² og 1,8 plasser per boenhet ≥ 70 m². For eiendommen med flere enn 4 boenheter i sone 2, kreves det i tillegg 0,2 plasser per boenhet til besøksparkering.
- 2.3 For omsorgsboliger ol. gjelder bestemmelsene i § 5.

§ 3 Kontor og forretninger

- 3.1 Kontor og forretninger skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².
- 3.2 I tillegg skal det settes av nødvendig lasteareal for varetransport.

§ 4 Industri- og lagerbebyggelse

- 4.1 Industri og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser pr. 1 000 m².

§ 5 Andre typer bebyggelse

- 5.1 Institusjoner, omsorgsboliger, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, kafeer mv. og andre bygningsanlegg, hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares tidlig i planprosessen etter en dokumentasjon fra tiltakshaver, og vedtas endelig i byggesaken.

§ 6 Sykkelparkering

- 6.1 Alle boenheter skal ha minst 2 sykkelparkeringsplasser. For blokkbebyggelse skal minst halvparten av sykkelplassene være i rom under tak.
- 6.2 For forretnings- og kontorbebyggelse bør det være 3 - 4 parkeringsplasser for sykkel opptil 100 m² BRA og 1 plass pr. 100 m² BRA forretningsareal utover 100 m².
- 6.3 Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, skoler mv. skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, som f. eks. sykkelhotell, låsbare sykkelstapler eller annen trygg sykkelparkering med lademuligheter for sykler knyttet til disse.

§ 7 Reduserte krav ved sambruk

- 7.1 For sambruk og fellesløsninger kan krav om parkeringsplasser reduseres til 70 %. Det er krav om skilting ved sambruk.
- 7.2 Ved parkering på fellesareal for flere eiendommer skal vilkår om slik parkering tinglyses som en heftelse på vedkommende eiendom. Heftelsen skal være tinglyst før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.

§ 9 Frikjøp av parkeringsplass

- 9.1 I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn, fellesarealer mv. kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg.
- 9.2 Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ
- 9.3 Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet.
- 9.4 Alternativ til frikjøp. Innenfor sone 1 kan parkeringsdekning bygges i form av parkeringshus/-kjeller som er eller kan være åpent for allmennheten. Slike anlegg kan være i næringsmessig drift med utleie til faste leietakere eller parkeringsavgift. Kommunen avgjør hvilke lokaliteter dette kan gjelde. Kommunen avgjør eventuelt redusert parkeringskrav. Normalt kan parkeringskravet reduseres med inntil 30 %. Denne bestemmelsen gjelder ikke for p-plasser som inngår i § 7.

Vedlegg 2 – Skilt og reklame

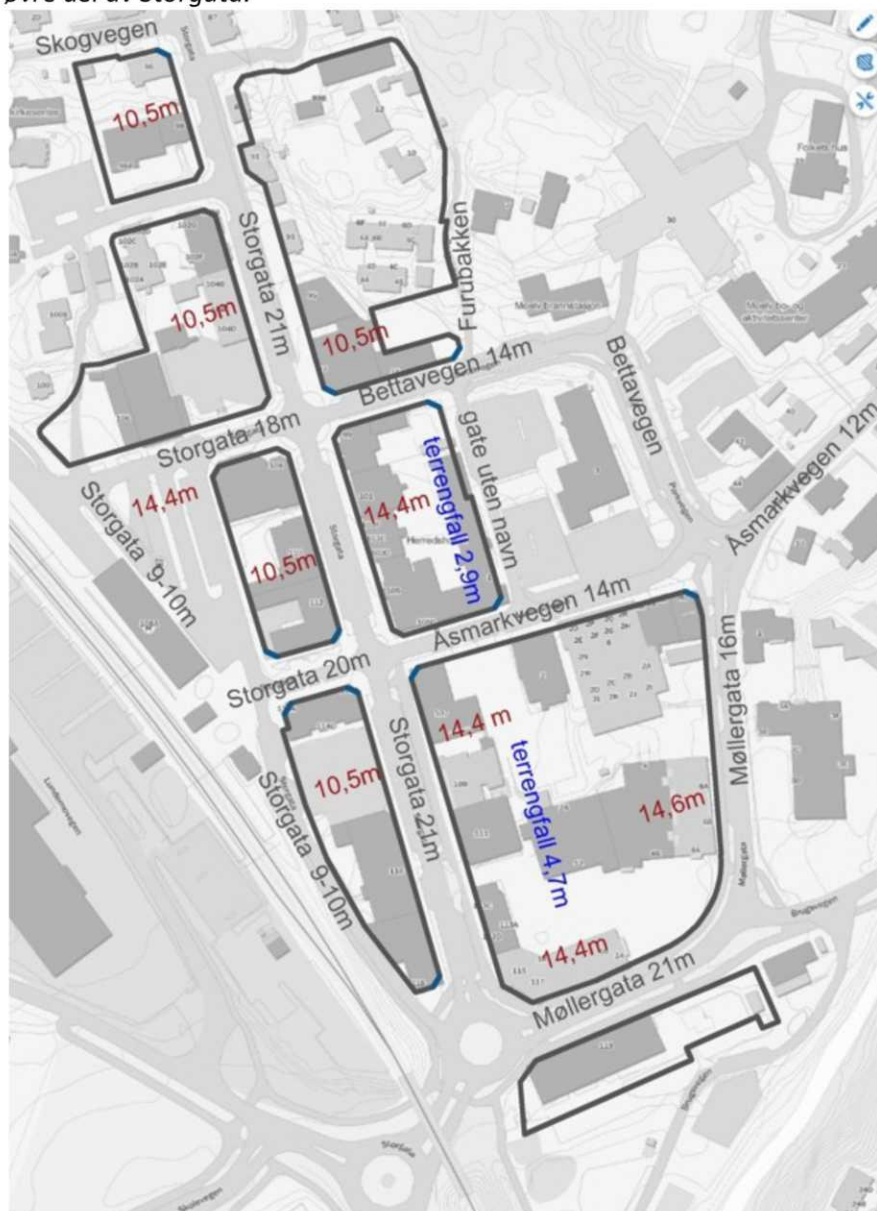
Bestemmelse til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 – Skilt- og reklameinnretninger i Ringsaker kommune.

1. Innen kommunen må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke bortsett fra skilt som kommer innenfor pkt. 2 i bestemmelsene. Ved vurderingen av hvorvidt samtykke skal gis, må det tas hensyn til om innretningen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende.
2. Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige med de unntak som fremgår av byggesaksforskriftens § 4-1c pkt. 3, (ett skilt som er mindre enn 3 m² flatt montert på vegg). Det anbefales at skilt etter § 4-1 også avklares med kommunen.
Etter avtale med kommunen kan mindre skilt og endringer av skilt innenfor godkjent skiltplan unntas fra søknadsplikten. Det samme kan kravet til nabovarsling og ansvarsrett.
Skilt er likevel ikke omfattet av bestemmelsene når de, monteres innendørs eller på arenaer, og er orientert inn mot selve området og er verken skjemmende eller til sjanse for det omkringliggende miljø.
3. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates vanligvis ikke.
4. Skilt av frittstående bokstaver og symboler foretrekkes. Skilt og reklame i form av lyskasser kan godkjennes dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.
5. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter, og plasseres minst 2,5 meter over bakkenivå.
6. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, bør skiltene samles i en egen oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs veg eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
7. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates bare unntaksvis plassert på møne, takflater eller gesims. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper eller gjerder.
8. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger ha et enhetlig preg og fortrinnsvis utføres i tidsriktige materialer.
9. Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt. Løsfotreklame på offentlig gategrunn kan tillates etter søknad.
10. Frittstående reklameskilt langs offentlig veg kan unntaksvis godkjennes av planutvalget innenfor bestemte tidsrom og i avgrensede områder som er fastsatt sammen med vegmyndighetene.
11. Planer for tidsbegrenset oppsetting av telt, flagg, vimpler m.m. i tilknytning til markedsføring av næringsvirksomhet, offentlige tiltak eller lignende, skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Vedlegg 3 - Retningslinjer for byggehøyder i Moelv og Brumunddal

Moelv

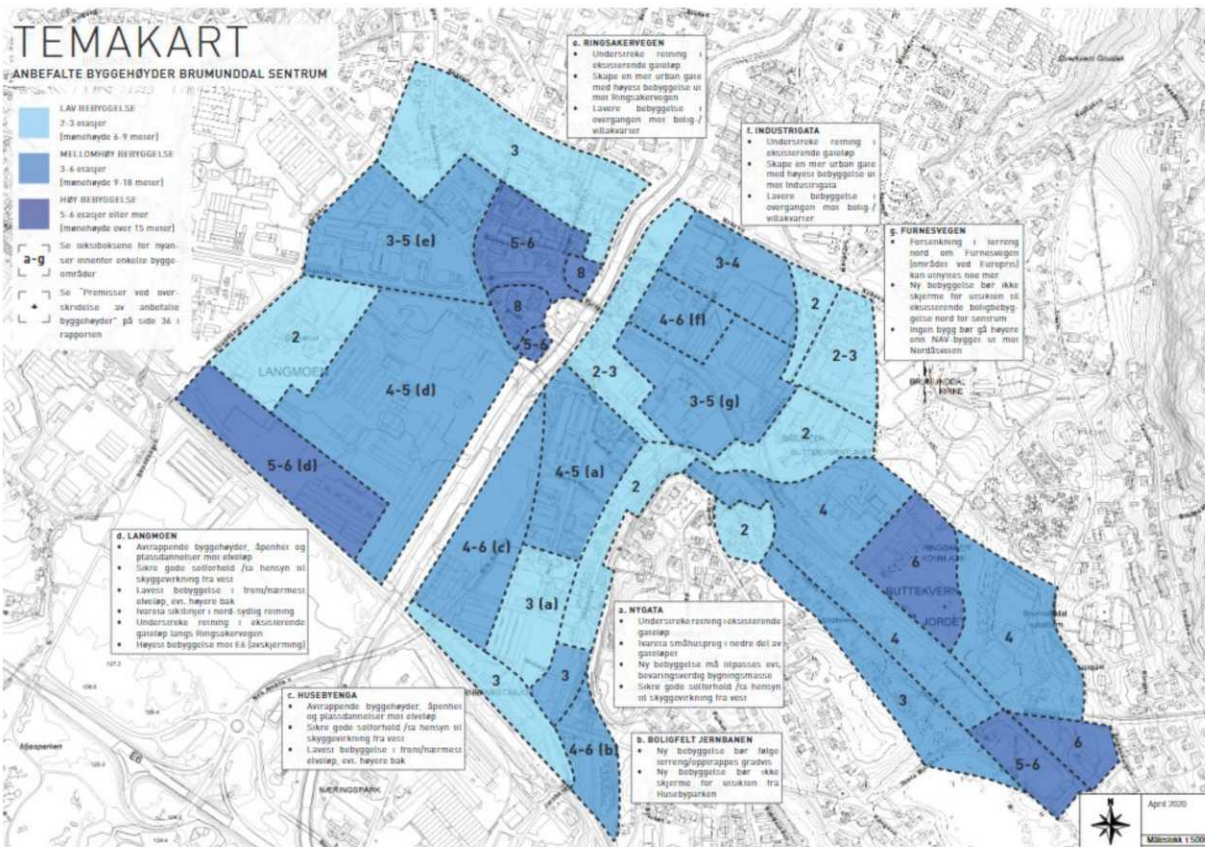
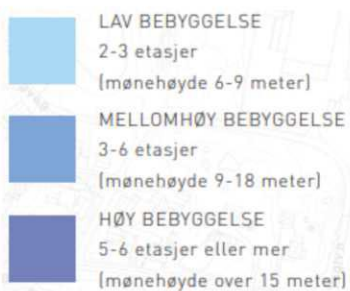
Temakartet under viser anbefalte byggehøyder i Moelv sentrum (med rød skrift). Maks gesimshøyde 14,4 m (4 etasjer) og forhold regulert gatebredde - byggehøyde (1,5:1) i de nedre kvartalene øst for Storgata og ved jernbanestasjonen. Maks gesimshøyde 10,5 m (3 etasjer) (2:1) i kvartalene øst for Storgata og i øvre del av Storgata.



Figur: Maks gesimshøyde i meter (rødt). Noen terrengfall er påført i meter (blått). Storgata har jevnt terrengfall i dette kartutsnittet; cirka 3%. Etter gatenavnet står cirka regulert gatebredde.

Brumunddal

Temakartet under viser anbefalte byggehøyder i Brumunddal sentrum (jf vedtak i planutvalget 13.05.2020, Sak 19/3878). Byggehøyder på 4-5 etasjer eller mer avklares gjennom reguleringsplan forutsatt et det er forenlig med hensynet til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3411-754/21, Borghild Ruds veg 14, 2320 FURNES



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.07.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

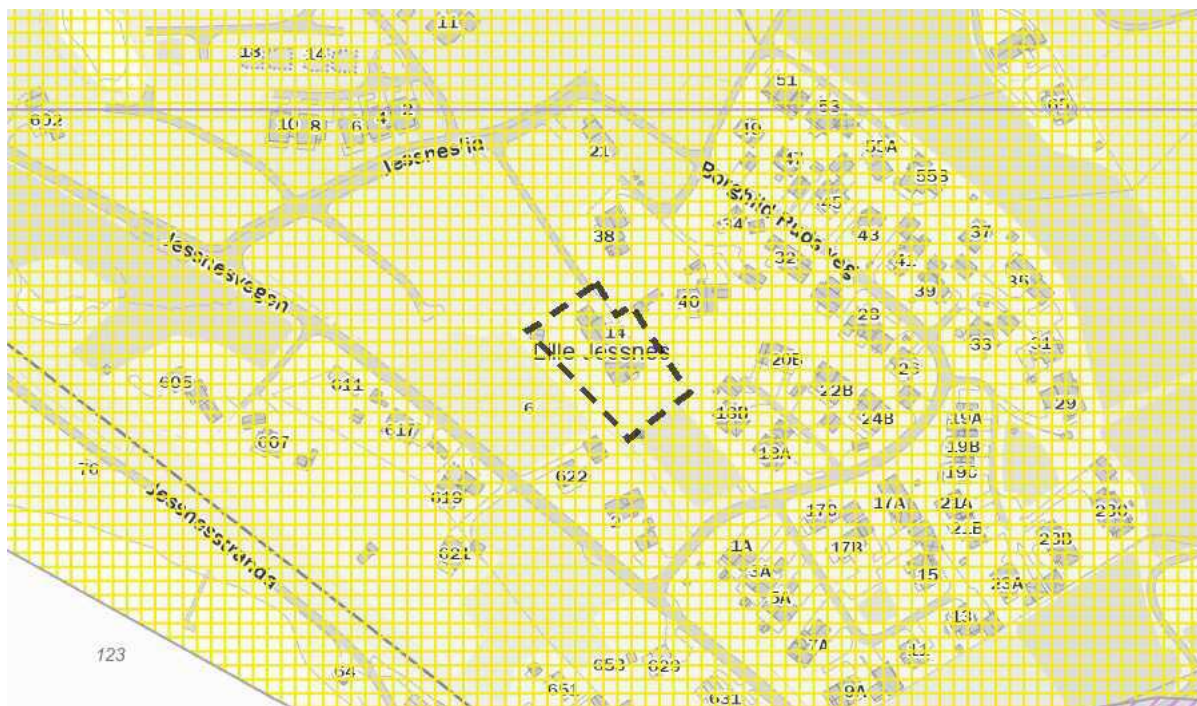
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.99 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	20.07.2026	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.07.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.07.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	20.07.2026	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	20.07.2026	Ikke funnet	24.3 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	101.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.07.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

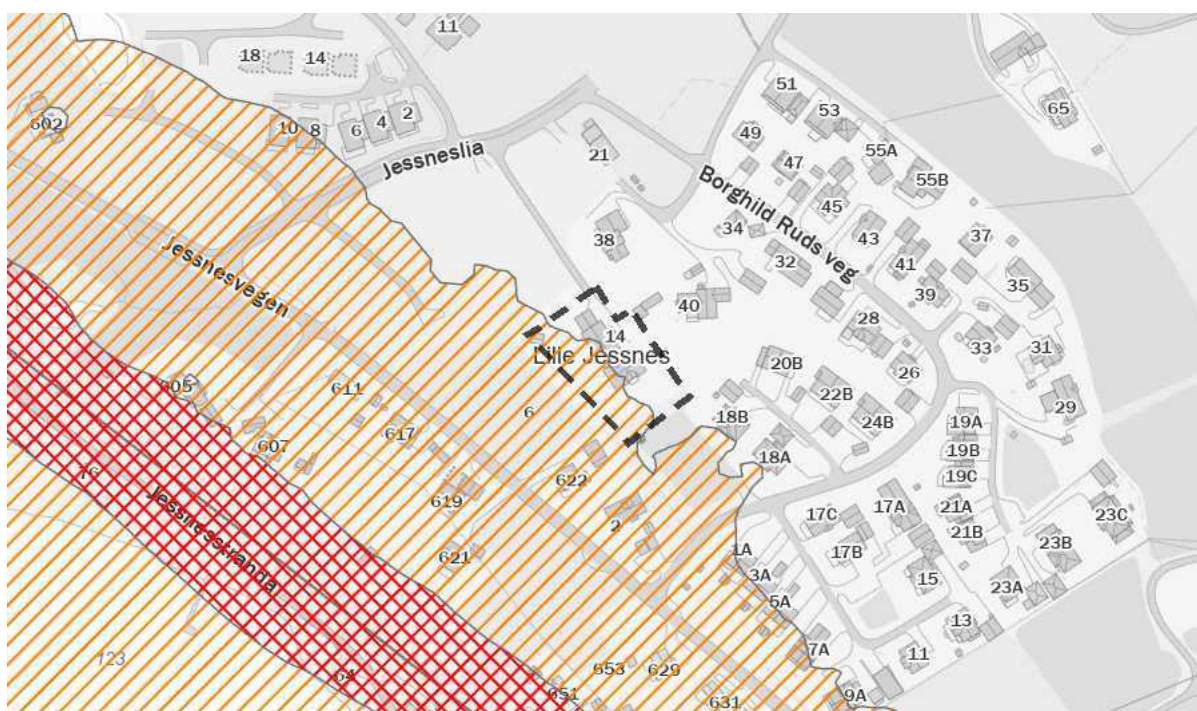
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eiendom	3411 754/21		
Utskriftsdato	27.07.2026	Antall datasett	7

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

1 Berørte datasett

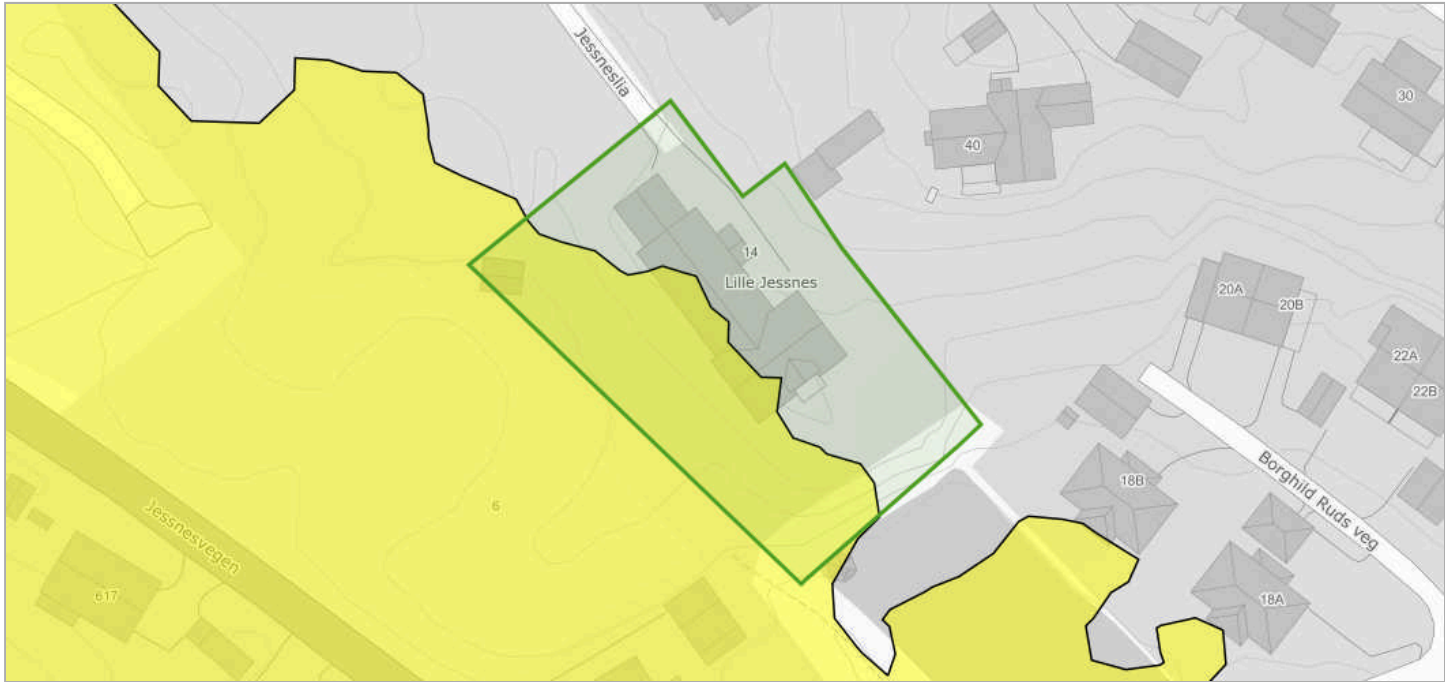
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Flomsoner
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	26.07.2026
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

Støysoner
 Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G


MÅLEBREV
☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.	144/2003
Målebrev nr.	196/2003
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	754	44	
	Bruksnavn/adresse Borghild Rudsveg 6		
Areal (m ²)	2442		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.10.2003
Rekvirent	Frans Hulleman
Bestyrer	Harry Bjørnstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.754, bnr.21.


Doknr: 3158 Tinglyst: 14.03.2005 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brumunddal	03.03.2005	<i>John Syversen</i>	RINGSAKER KOMMUNE KART OG BYGGESAK

GAB

Registreringsstempel

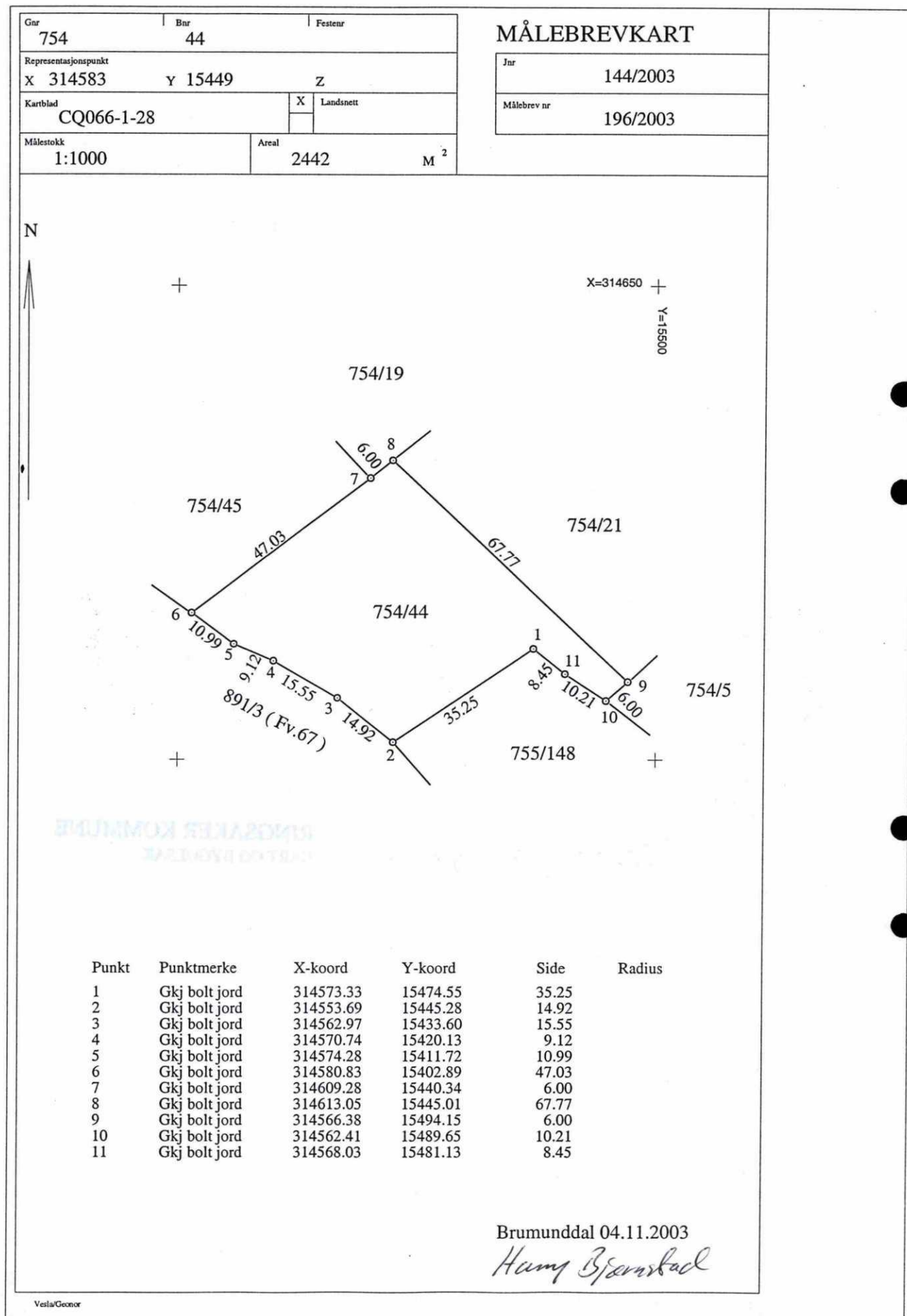
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
11 MAR 2005
HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR: 3158

Påtegninger (rettelser o.l.)

Godkjent av Ringsaker planutvalg i sak DEL 046/03.
Reguleringsplan for Lille Jessnes vedtatt den 22.03.2001.

DENNE GJENPART ER I SAMSVAR
MED ORIGINALEN.
RINGSAKER KOMMUNE 7.13.2005
Juul Jorde




MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

J.nr.	176/2003
Målebre nr.	197/2003
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebre over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	754	45	
	Bruksnavn/adresse Tilleggsareal		
Areal (m ²)	1256		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.10.2003
Rekvirent	Hedalm Boliger AS
Bestyrer	Harry Bjørnstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.754, bnr.5. Ved kartforretningen ble det foretatt en grensejustering hvor 129 m2 ble overført fra gnr.754, bnr.5 til gnr.754, bnr.19. Partene har godkjent og underskrevet protokollen. Justeringen blir å tinglyse på de berørte eiendommene.


Doknr: 3159 Tinglyst: 14.03.2005 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brumunddal	03.03.2005	<i>John Sjøvold</i>	RINGSAKER KOMMUNE KART OG BYGGESAK

GAB

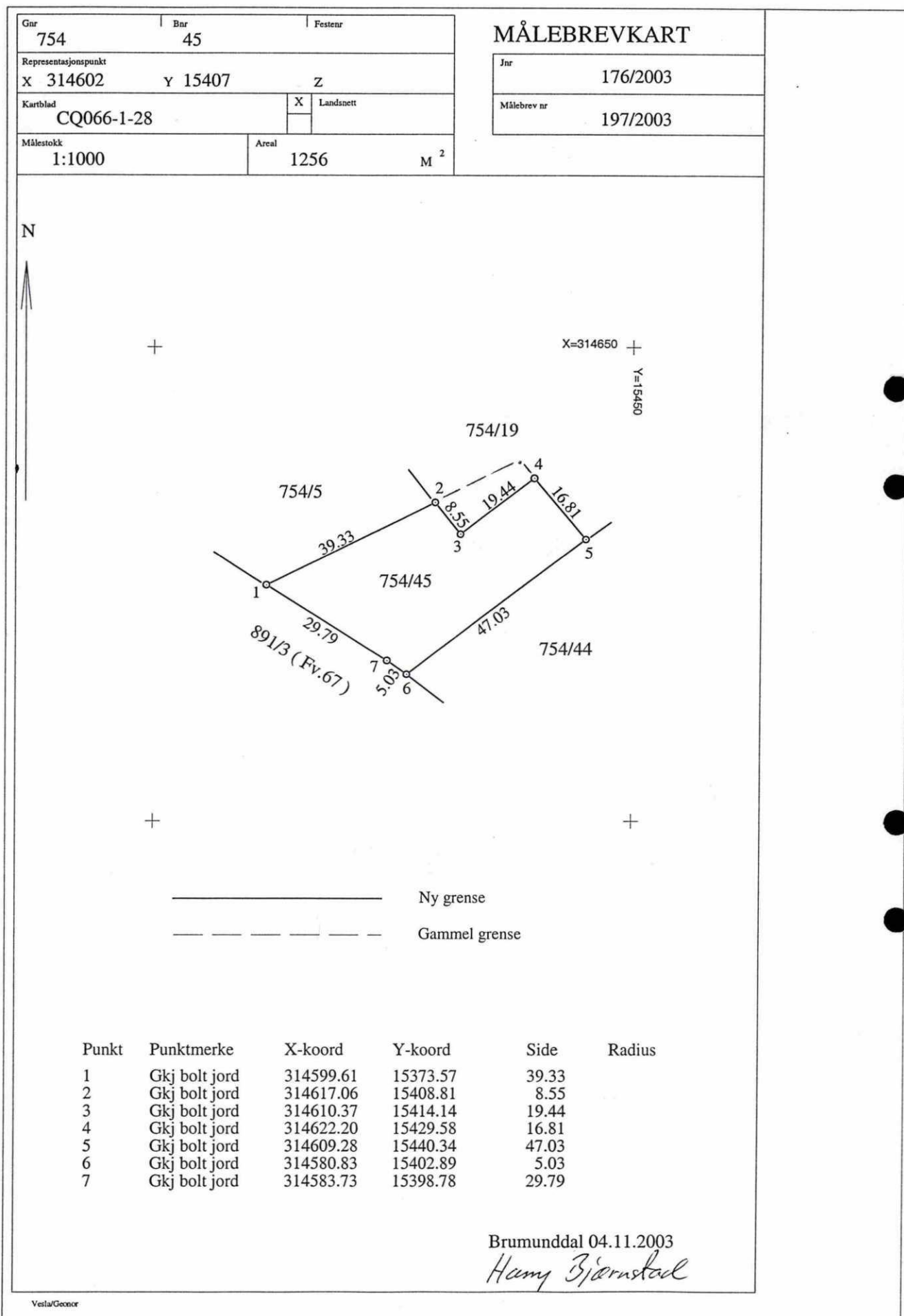
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST 11 MAR 2005 HEDALM BOLIGER TINGLYST DAGBOKNR: 3159

Påtegninger (rettelser o.l.)

Godkjent av Ringsaker planutvalg i sak DEL 046/03. Reguleringsplan for Lille Jessnes vedtatt den 22.03.2003.	DENNE GJENPART ER I SAMSVAR MED ORIGINALEN. RINGSAKER KOMMUNE 7.3.2005 <i>Juul Jorde</i>
---	---



TINGLYST

Returneres til

29 JUNI 2000

Skjøte ¹⁾

HEDMARKEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7055

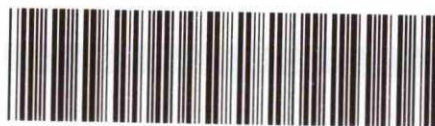
20175

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)							
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
0412	RINGSAKER	754	20				
Eiendommens Adresse							
Lille Jessnes III							
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				Overdragelsen omfatter transport av festeret			
☒ Nei ☐ Ja				☐ Nei ☐ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			
☐ Nei ☐ Ja				☐ Nei ☐ Ja			
Beskaffenhets:							
☒ 1: Bebygd ☐ 2: Ubebygd							
Bruk av grunn:							
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet							
Type Bolig:							
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet							

2. Kjøpesum kr.	
Kr 400.000,-	Utløst til salgs på det frie marked
	☐ Ja ☒ Nei
Omsetning	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)


Doknr: 7055 Tinglyst: 29.06.2000 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
12.10.32	Frans Hulleman	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
16.09.68	Tone-Kjersti Hulleman	☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommen gnr 754 bnr 19 og 21 har veirett over denne eiendommen. Frans og Inger Else Hulleman har forkjøpsrett på eiendommen for kr 400.000,-

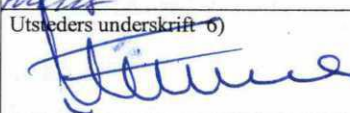
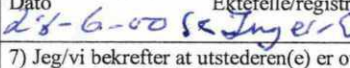
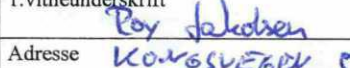
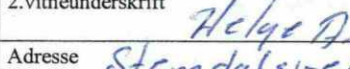
Underskrift og stempel:

Tone-Kjersti Hulleman

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)	
1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen	

9. Underskrift og bekreftelser	
Sted, dato 28-6-00	
Utstedeers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	INGER-ELSE HULLEMAN
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato 28-6-00	Ektefelle/registrert partners underskrift
	INGER-ELSE HULLEMAN
7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	ROY JAKOBSEN
Adresse	KONGSVEGEN 510 TURNES
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	HELGE A. NORDSETH
Adresse	STEMDALSVETEN 6 RENN
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift og stempel:

TINGLYST

- 2 APR. 2002

HEDEMARKEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4392

Skjøte ¹⁾

Returneres til

Sørum & Søberg as

Postboks 310

2303 Hamar

200108

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾								
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel		
0412	RINGSAKER	754	19					
Eiendommens Adresse								
Lille Jessnes								
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeret			☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			☐ Nei	☐ Ja
Beskaffenhets:								
☒ 1: Bebyggd ☐ 2: Ubebyggd								
Bruk av grunn:								
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet								
Type Bolig:								
☐ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet								

2. Kjøpesum kr.	
Kr 3.600.000,-	Utløst til salgs på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetning	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)
Kr. 3.600.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
12.10.1932	Frans Hulleman	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
07.01.1958	Hege Nordstrand	☐ Nei ☒ Ja	
966 365 609	NUMA AS	☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
VEGRETT TIL GNR. 754, BNR. 21

Underskrift og stempel:


Doknr: 4392 Tinglyst: 02.04.2002 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)	
1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen	

9. Underskrift og bekreftelser	
Sted, dato Hamar, 17.12.2001	
Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Fran Hulleman
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	TROND SØBERG Statsaut. eiendomsmegler
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift og stempel:

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Borghild Ruds veg 14, 2320 Furnes
Gnr. 754, Bnr. 21 og Gnr. 754, Bnr. 44 og Gnr. 754, Bnr. 45, Ringsaker
kommune.

Oppdragsnummer:

6260394

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Hans Christian Gjestvang

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 900 64 200

E-post:

hans.christian.gjestvang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	<hr/>
Beløp med bokstaver	Kr	<hr/>

+ 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-