

Velkommen til

Klokkarmon 8, 2280 Gjesåsen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Klokkarmon 8,
2280 Gjesåsen

Enebolig på Kjellmyra | Stor eiertomt på ca. 1,5 mål | Dobbelgarasje | Modernisering må påregnes

Velkommen til Klokkarmon 8!
En enebolig med stor eiet tomt og en smart planløsning som gir et betydelig potensial for den som vil skape sitt eget hjem. Eiendommen ligger i et stille og rolig nabolag på Kjellmyra, med nærhet til skog og mark. I første etasje er det stue med peisovn og utgang til en overbygget, vestvendt terrasse. Den store, opparbeidede hagen gir god plass for både lek og avslapning.

Høydepunkter:
- Enebolig med oppussingsbehov
- Stor eiet tomt på ca. 1,5 mål
- Dobbelgarasje med innlagt strøm
- Peisovn og varmepumpe i stuen
- Nærhet til turmuligheter

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 950 29 354
E-post: morten.suren@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 350 000
Omkostninger	kr	34 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 384 840

BRA Total/BRA-i	286/210 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1956
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN

Registerbetegnelse
Gnr. 102, bnr. 26, ideell andel 1/1
i Åsnes kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Kjellmyra i Åsnes. Her bor du med skogen som nærmeste nabo, samtidig som det er kort vei til servicetilbudene på Flisa, kommunens sentrum som ligger ca 3,5 km unna.

Daglige gjøremål er enkle med Flisa kun en fem minutters kjøretur unna. Her finner du alt fra Flisa Stormarked og apotek til flere matbutikker. For familier er det flere barnehager og skoler i nærområdet, som Sønsterud skole og Åsnes ungdomsskole, som begge nås med bil på rundt fem minutter. Busstoppet Holm er kun en kort spasertur unna boligen, og gir gode forbindelser i nærområdet.

Det er heller ikke langt til flotte turområder i vakre Finnskogen. Her finner man et frilufts eldorado med mange jakt- og fiskemuligheter.

Kjellmyra fotballbane og aktivitetshall ligger i gangavstand, et naturlig samlingspunkt for idrett og fritid. For den turglade byr Åsnes på et rikt friluftsliv med utallige muligheter rett utenfor døren. Utforsk de mange merkede stiene på Kjølaberget eller delta i kommunens populære "Toppturer"-program. DNT Finnskogen og Omegn vedlikeholder et stort nettverk av stier i området, som inviterer til både korte og lange turer i skog og mark.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Sønsterud skole (1-7 kl.) 123 elever, 8 klasser 3.5 km
Åsnes barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 19 klasser 3.9 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser 3.8 km
Solør vgs. avd. Våler Elverum videregående skole 800 elever 41.6 km

Barnehager:
Tyristubben Fus barnehage (0-5 år) 63 barn 1.2 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 40 barn 3.2 km
Sønsterud barnehage (1-5 år) 25 barn 3.8 km

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Fra Flisa er det gode kollektive tilbud med jevnlige bussavaganger i retning Våler og Elverum og også i retning sørover mot Kongsvinger.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 210 m²
BRA - e: 76 m²
BRA totalt: 286 m²
TBA: 10 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 80 m² Gang, bad, 3 boder og kjelerinngang

1. etasje
BRA-i: 81 m² Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

2. etasje
BRA-i: 49 m² Gang, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Smal eldre garasje

Dobbelgarasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 67 m² Garasje til 2 biler

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.11.2025.
Bygning:
Enebolig opprinnelig oppført i 1956. Boligen har 2 plan samt kjeller.
Boligen har grunnmur av betongstein og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår
Etasjeskillet er et støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og et trebjelkelag mellom første- og andre etasje. Kjelleren er i hovedsak en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.
Byggegrunnen er ukjent.
Over grunnmuren er bygningen oppført i trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående bordkledning. Det er ikke lufting bak bordkledning.
Kledningen er oppgitt å være fra byggeåret.

Tak:
Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekking av papp. Det er et takoppløft mot vest. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier.
Det er et lite takoverbygg over ytterdør og taktekking av plastplater over vestvendt betongplate.

Pipe/Ildsted:

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet elementpeis med innsats og et ildsted i første etasje, og en eldre kjøkkenovn i kjeller.
Sotluke er plassert i kjeller. Det er en eldre dagtank for parafin montert på vegg bak ildsted, men denne ser ikke ut til å være i bruk.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malte trevinduer med enkle glass og vareramm er.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne, og enkelte vinduer er svært værslitte. Det er påvist råteskadet glasslist.

Dører:
Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute fra 2007 og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2025.
Innvendig har boligen lakkerte slette dører, med glassfelt i to dører samt skyvedør til badet.

Trapper/adkomst:
Innvendig er det en lakkert tretrapp i vinkel med tette opptrinn opp til andre etasje, med et malt spilerekkverk på en side. Det er en malt tretrapp i vinkel til kjeller med rekkverk og håndløper på begge sider i deler av trappen.
Utvendig har boligen en betongtrapp til hovedytterdør på seks trinn med et støpt repos foran døren, og en betongtrapp på seks trinn til den vestvendte overbygde betongplaten. Det er metallrekkverk på begge sider av trappene.

Balkong/terrasse:
Boligen har en vestvendt overbygget betongplate på 10 m² med adkomst fra stue. Den har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 91 cm. Det er skjermvegg mot nord og delvis mot sør av taktekkingsplater av plast. Betongplaten er opplagret på punktfundamenter på terreng.

VVS-installasjoner:
Boligen har vannrør av kobberrør og avløpsrør av støpejern og av plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i bodrom i kjeller. Varmtvannstanken er på cirka 100 liter og er plassert i kjeller. I bodrom i kjeller er det en dobbel vaskekum av betong med veggmontert blandebatteri, veggmontert vannkran og et støpejernsluk.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler. Badet i første etasje har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil. Badet i kjeller har naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp og tilluft via borede hull i dørbladet. Kjøkkenet i første etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp. Kjøkkenet i andre etasje har naturlig avtrekk via ventil til pipens lufteløp.

Tekniske detaljer:
Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2014 med innedelen plassert i stue.

Eldre frittstående garasje:
Byggeår 1962. Garasjen er punktfundamentert på terreng med jorddekke. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak tekket med bølgeblikk.
Betydelig etterslep på vedlikehold med råteskader og skjevheter.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dobbelgarasje:
Byggeår ukjent. Dobbelgarasjen er oppført med støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, med liggende bordkledning i gavlspisser. Takkonstruksjonen er sannsynligvis av fabrikkerte takstoler med taktekking av taksteinsimiterte metallplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Innvendige overflater er kledd med trepanel. Bygget har to leddporter der den ene har elektrisk motor, en gangdør uten dørvrider og vinduer for lysinnslipp. Det er innlagt strøm til lys og stikkontakt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
.....
Elektrisk anlegg:
Eldre elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og skrusikringer åpent montert på vegger på kneloft og i gang over dør mot bad. Strøminntak med digital strømmåler er plassert på kneloft.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1956
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Nei
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Ukjent
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Ukjent
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato, og kjøper må påregne utbedringer med sikringsskap. Det bør samtidig foretas en utvidet elkontroll for å fastslå anleggets tilstand. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.
.....
Iht. tilstandsrapporten har følgende elementer fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad

3(TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking | Det er påvist råteskader. Det er påvist taklekkasje med sopputvikling og råteskader i taktro. Råteskadene ser ut til å befinne seg under takstige. Forventet levetid har passert for taktekking, og flere spiker har løftet seg langs takfot. Taktekking må skiftes ut.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres luftesjikt under taktekking i forbindelse med utskifting av denne. Råteskadet taktro må skiftes ut.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Kostnadsestimat gjelder utbedringer av rørkoblinger med lekkasje.

- Bad 1. etasje, overflater gulv | Det er ikke fall til sluk (gulvet er flatt), og det er ikke tett oppkant ved dør. Sluket må sjekkes ofte. Hvis dette ikke tar unna tilført vannmengde så vil vann renne ut fra badet og føre til fuktskader. Hvis fallforholdet skal utbedres er det mest hensiktsmessig å gjøre dette i forbindelse med renovering av rommet. Kostnadsestimat gjelder renovering av badet med tilsvarende standard.

- Bad 1. etasje, ventilasjon | Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksvifte må skiftes ut.

- Bad kjeller, generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har ikke tettesjikt og er ikke bygget for vannpåkjenning. Det er betydelig saltutslag på nedre del av vegger ettersom fukt fra grunnen blir konsentrert ved vegger i stedet for å slippe ut gjennom gulvet. Forventet levetid har passert for vinylbeleggfliser, sluk og installasjoner. Toalettsetet har sprukket. Badet har kun naturlig ventilasjon. Gulvet må rives slik at fukt fra grunnen kan tørke opp naturlig. Installasjoner bør kobles fra og fjernes. Det anbefales ikke å ha bad i kjelleren i denne boligen da det ikke er fuktsperre mot grunnen under boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette kan være ved å føre takvann vekk fra grunnmur i rør over- eller under terreng.

- Vinduer | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er værslitte. Det er påvist råteskadet glasslist. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vedlikehold av enkelte vinduer. I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales. Kostnadsestimat gjelder utskifting av punktert glass og vedlikehold.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avskallinger i betongen og eksponert armering. Det er ikke overgangsbeslag mellom taktekking og yttervegg, og dette fører til at regnvann kan renne inn på yttervegg. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Avskallinger i betong bør forsegles, for eksempel ved hjelp av avrettingsmasse. Det bør monteres et overgangsbeslag som slisses inn i bordkledning.

- Utvendige trapper | Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelige skader i trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Skader i trapper bør forsegles, og trapper kan utbedres ved for eksempel å flislegge disse.

- Andre utvendige forhold | Det er høy luftfuktighet i kjellernedgangen. Det er avskallet betong over kjellernedgangen og eksponert armering. Det er rissdannelser i støpt vange, og dette skyldes sannsynligvis setning. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Luftfuktigheten må senkes i kjellernedgangen, og dette kan gjøres ved å montere lufteventiler. Løsnet betong bør bankes vekk under betongplaten, og mørtel/puss bør påføres. Følg med på eventuell utvikling i riss.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist slitasjeskader i gulvbelegg, og dette løsner i skjøter. Det er glipper i laminatgulv. Laminatgulv er enkelt lagt mot opprinnelige gulvlister, og feielister er ikke montert. Overflater må utbedres eller skiftes. Omfang kan styres av egne ønsker.

- Radon | Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

- Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist riss i puss på pipe i kjeller. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Riss kan utbedres ved vedlikehold etter egne ønsker.

- Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette er i form av saltutslag. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel. Skyvedør er treg å betjene. Enkelte dører må justeres.

- Bad 1. etasje, overflater vegger og himling | Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, og dette fører til at disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning. Det er ikke behov for tiltak så lenge tett dusjkabinett benyttes.

- Bad 1. etasje, sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er

imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Kjøkken 2. etasje, overflater og innredning | Det er lekkasje rundt servantbatteri. Skapdører er tunge å betjene. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Lekkasje fra servantbatteri bør utbedres. Skapdører bør justeres og smøres.

- Kjøkken 2. etasje, avtrekk | Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Kjøkken 1. etasje, overflater og innredning | Det er påvist svertesopp på overflater. Dette gjelder i benkeskap under servant. Flere skuffer og skapdører er tunge å betjene. Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp. Svertesopp har sannsynligvis oppstått som følge av kondensering på yttervegg, og dette kan løses ved å senke luftfuktigheten eller ved å øke temperaturen på yttervegg. Dette kan gjøres ved å etterisolere vegg eller ved å fjerne skapdører. Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.

- Avløpsrør | Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg | Det elektriske anlegget er av eldre dato, og kjøper må påregne utbedringer med sikringsskap. Det bør samtidig foretas en utvidet elkontroll for å fastslå anleggets tilstand. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll. Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes. Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad kjeller, tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det er parkering for 2 biler i frittstående dobbelgarasje på 67m2 fra 2007. Det er gitt ferdigattest på denne. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.
Det er også en eldre garasje på eiendommen. Denne er oppført i 1962 og er smal, og er ikke tilpasset dagens bilpark.

Standard
Velkommen til Klokkarmon 8!
Eldre og innholdsrik enebolig fra 1956 med 2 plan samt kjeller. Stor tomt på nesten 1 500 kvadratmeter opparbeidet med plen, trær og beplantning - perfekt til lek og spill for store og små. Boligen har en tradisjonell planløsning med separate rom fordelt over kjeller, første etasje og andre etasje. Standarden er i det store og hele original fra byggeår, og kjøper må påregne betydelig oppgradering av både overflater, tekniske installasjoner og våtrom. Meg god planlegging og egeninnsats kan du skape ditt eget drømmehjem her i Klokkarmon 8!
Boligen selges fra et dødsbo, og selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Entré:
Via et overbygget inngangsparti lir du ønsket velkommen inn i gangen. Her er det trepanel på veggene og laminatgulv. Herfra går trappen rett opp til andre etasje, og en gang leder videre inn til boligens øvrige rom i første etasje.

Stue:
Stuen strekker seg over en god del av første etasje og er delt i to soner med en åpning mellom dem. Elementpeisen med innsats, tilknyttet mursteinspipa, sitter i overgangen mellom de to

delene. Stuens størrelse gir flere gode møbleringsmuligheter og gir plass til flere sittegrupper og stort spisebord.
Luft-til-luft varmepumpen fra 2014 er montert på veggen i stuen og dekker oppvarmingsbehovet i den daglige bruken.
Veggene er kledd med trepanel somer malt i lys farge. Balkongdøren fra 2025 med 3-lags isolerglassfelt leder ut til den vestvendte terrassen.
Gulvbelegg og laminatgulv dekker gulvflatene, og overflater generelt har slitasje utover det som er forventet for alder.

Kjøkken:
Kjøkkenet i første etasje har en eldre innredning med slette fronter. Benkeplatene er i heltre og respatex, med en nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredningen på to vegger og et flislagt felt over benkeplaten ved komfyren. Over de øvrige benkeplatene er det flisimiterte plater på to vegger. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap og det er opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.
Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting, og det er påvist svertesopp på overflater i benkeskap under servant.

Soverom 1. etasje:
I første etasje er det ett soverom. Rommet har trepanel på veggene og heltregulv, og plass til dobbeltseng.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det er vegghengt servant med speilskap, panelovn, toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil. Det er et vindu på veggen bak dusjkabinettet, og tett dusjkabinett må benyttes.
Badet har plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.
Bunnen av baderomsplatene er ikke forseglet. Avtrekksviften er defekt.
Badet har et stort behov for oppgradering.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt, overbygget betongplate. Terrassen har tett rekkverk kledd med stående bordkledning og skjermvegg mot nord og delvis mot sør av taktekkingsplater av plast. Rekkverkshøyden er 91 cm. Det er avskallinger i betongen og eksponert armering, og terrassen har vedlikeholdsbehov.

Velkommen opp i 2. etasje:
2. etasje:
Oppe i andre etasje er det gang, et enklere kjøkken og to soverom. Etasjen har skråtak, og deler av arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Adkomsten skjer via den lakkerte tretrappen i vinkel med malt spilerekkverk.

Kjøkken 2. etasje:
Andre etasje har en enkel kjøkkeninnredning på én vegg med slette fronter og en rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredningen og avsatt plass til komfyr. Avtrekk skjer naturlig via ventil til pipens lufteløp. Det er lekkasje rundt servantbatteriet, og skapdørene er tunge å betjene. Det er ikke forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen.
Rommet har stort behov for oppgradering og kjøkkenets status som godkjent er usikkert ettersom det ikke foreligger byggetegninger for eiendommen.
Eiendommen er registrert med 1 boenhet.

Soverom 2. etasje:

De to soverommene i andre etasje har heltregulv og trepanel på veggene i det ene rommet. Skråtaket gir rommene et intimt preg, og begge har vinduer som slipper inn dagslys. Det ene soverommet har innebygde garderobeskap langs veggen.

Kjeller:
Kjelleren er i hovedsak en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger, og er klassifisert som sekundærrom på grunn av lav standard. Det er enkelt lagt gulvbelegg i enkelte rom. Varmtvannstanken på 100 liter er plassert i kjelleren. Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjelleren. Stakeluker for avløp er plassert i kjelleren, og lufteventil for avløp er plassert i kjellertrappen. Det er en dobbel vaskekum av betong med veggmontert blandebatteri, veggmontert vannkran og et støpejernsluk i bodrom i kjelleren. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur i form av saltutslag.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv, gulvbelegg og heltregulv.
Vegger: Trepanel og malte plater. Baderomsplater på bad.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Boligen har fire kneloft med adkomst via kottdører. Det er bodrom i kjeller med vannmåler, stoppekran, dobbel vaskekum av betong med veggmontert blandebatteri, veggmontert vannkran og et støpejernsluk.
Kjelleren er i hovedsak en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.
Eiendommen har to frittstående garasjebygg som også er perfekt til lagring.
.....
For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje:
Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

2. etasje:
Kjøkken og to soverom

Kjeller:
Bad og tre boder

Terrasse på 10 m².
Eiendommen disponerer en eldre garasje på 9 m² og dobbelgarasje på 67 m².

Byggeår
1956

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig oppført i 1956. Boligen har 2 plan samt kjeller.
I tillegg er det på eiendommen en frittstående dobbelgarasje samt en eldre smal garasje som er i dårlig forfatning.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1487.1 m²

Beskrivelse av tomten
Stor eiet tomt på ca. 1 487 m².
Den store tomten er relativt flat og den er opparbeidet med plen og diverse planter, busker og trær. Hagen er usjenert og åpner for flere hyggelige sittegrupper. Den store tomten gir også potensiale for tilbygg, hvis man skulle ønske dette.
Innkjøring og gårdsplass er gruset og noe gressbevokst. Eiendommen har to innkjørsler - en hvor du ankommer foran boligen og til den eldre garasjen samt en adkomst til der den nyeste garasjen er plassert. Fine uteplasser hvor fine sommerdager kan nytes

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt.
På eiendomskartet megler har mottatt fra kommunen er det oppgitt at tomtegrensene er lte nøyaktige. Tomtens grenser er dels definert som hjelpelinjer mot vei og er ikke nøyaktig oppmålt i sin helhet.
Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser.
Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

På eiendomskartet fremkommer det også at en bygning på naboeiendommen (gnr. 39, bnr. 46 -feste 1) er plassert over tomtegrensen på eienommen her i Klokkarmon 8.
Det er ukjent om det foreligger noe nærmere avtale vedr. dette.

Økonomi

Pris
Prisantydning Kr 1 350 000,-
Omkostninger Kr 34 840,-
Totalpris inkl. omk. Kr 1 384 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 350 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 33 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 34 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 52 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas

forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 8 247 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen
.....
Vi har fra kommunen mottatt prognose på kommunale gebyrer for 2026 og prognosen er som følger:
Kr 6 582 inklusive eiendomsskatt.

Det er opplyst fra kommunene at eiendommen nå i 2026 er fritatt for renovasjosavgift ettersom eiendommen står ubebodd, men gebyr for renovasjon vil komme i tillegg til de øvrige kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 4 351 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus evt. et bunnfradrag. Eiendomsskattegrunnlaget på denne eiendommen er kr 1 087 000,-.
Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 388 604 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 554 417 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på nybygg garasje den 01.10.2007. At en slik attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent byggetegning på garasjen og den stemmer med dagens situasjon.

.....
Når det gjelder eneboligen så foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt.
Boligen er oppført i ca. 1956. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
.....
I andre etasje finnes en enkel kjøkkeninnredning. Kjøkkenet er en søknadspliktig bruksendring som ikke er dokumentert.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.
Det må påregnes noen årlige kostnader for brøyting, strøing og vedlikehold av denne private vegen, og kostnadene antas å deles med brukerne av vegen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, og området er regulert iht. følgende planer:
- Kommuneplanens arealdel Åsnes kommune 2019 - 2030, ikrafttredelsesdato 23.09.2019
Delareal 1 487 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB45

Informasjon fra Åsnes kommune:
2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner
a. Der ikke annet fremgår gjelder kommuneplanen foran eldre planer som ikke er nevnt i § 2.1b. De eldre planene vil utfylle kommuneplanen der det ikke er motstrid, og på punkter der kommuneplanen er taus (bl.a. for byggegrenser og fareområder). Kommuneplanen vil overstyre utnyttelsesgraden i disse planene.
b. Kommuneplanens arealdel unntas fra rettsvirkning etter pbl. § 1-5 andre ledd for følgende planer som gjelder foran arealdelen mht arealbruk, bestemmelser og retningslinjer:
Omregulering Kjølen Nedre (planid 2016005) og Områderegulering Flisa Øst, del 4 (planid 2015001
.....
- Reguleringsplan for Kjellmyra 2, med felles bestemmelser for reg. planer i Kjellmyraområdet, ikrafttredelsesdto 03.05.1989
Delareal 66 m2
Formål Kjørevei

Delareal 57 m2

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 1 364 m2
Formål Boliger
Feltnavn B 27
.....
Planer under arbeid:
- Områderegulering Kjellmyra 2
Status: Planlegging igangsatt.
.....
Området der eiendommen ligger kan være under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1977/303-1/14 28.01.1977 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM FELLES VANNVERK/LEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eierne av en rekke navngitte eiendommer, inkludert denne, som har mottatt statstilskudd for utbygging av vannanlegg, forplikter seg gjensidig og overfor det offentlige til å vedlikeholde anlegget. De forplikter seg også til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over sine eiendommer, samt å la andre koble seg til vannforsyningen på like vilkår.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke

kostnader ved dette.

Andre utgifter
Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.
Det må påregnes noen årlige kostnader for brøyting, strøing og vedlikehold av denne private vegen, og kostnadene antas å deles med brukerne av vegen.

Energi
Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med strøm og ved. Det er panelovner i enkelte rom, også på begge badene.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe som gir jevn og god temperatur til boligen, og innedelen er plassert i stuen.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Boligen har mursteinspipe med lufteløp som er tilknyttet elementpeis med innsats samt en vedovn i første etasje.
Det er også en eldre kjøkkenovn i kjeller. Det er steinplate på gulv foran peis og metallplate på gulv under ildsted.
Sotluke er plassert i kjeller.
Det er en eldre dagtank for parafin montert på vegg bak ildsted, men denne ser ikke ut til å være i bruk.
Det er ikke lengre tillatt å bruke parafin til oppvarming av boliger.
.....
Det er ikke innhentet tilsynsrapport fra brann- og feiervesenet.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E. (Standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Jan Martin Rønning
jan.martin@opastakst.no

476 25 025

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 10.11.2025

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen, og egenerklæringen er dermed ikke utfylt.

Eier

Eier
Kristine Bjørneseth Auran

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger,

herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

- Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

- Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

- Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://

www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon : Kr 40 000,-
Kommunale opplysninger; kr 6 156
Oppgjørshonorar : kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr : kr 17 900
Markedspakke : kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse (pr. stk): kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag oppad begrenset til kr. 25 000,-. Vederlaget beregnes ut ifra medgått tid og hvor langt i salgsprosessen man har kommet. Dette vederlaget kommer i tillegg til vederlag for markedsføring, visninger, tilretteleggingshonorar samt eksterne utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Foto: EFKT. Fotograf: Elisabeth Gjerdingen
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler
morten.suren@em1ostlandet.no
Tlf: 950 29 354

Ansvarlig megler

Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler
morten.suren@em1ostlandet.no
Tlf: 950 29 354

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Klokkarmon 8! Foto: EFKT. Fotograf: Elisabeth Gjerdingen



Eiendommen har en romslig dobbelgarasje med innlagt strøm samt en separat, eldre garasje.



Vekommen inn! Gangen har lysmalt panel og laminatgulv.



Stor stue med flere gode møbleringsmuligheter. Elementpeis med innsats som gir en god tilleggsvarme.



Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget, vestvendt uteplass.



Stuen har en åpen og fleksibel planløsning med plass til flere møbleringssoner.



En luft-til-luft varmepumpe fra 2014 er plassert i stuen for effektiv oppvarming.



I tilknytning til stuen er det et eldre ildsted.



Rommet har vegger kledd med trepanel og malte plater.



Gulvflatene i første etasje består av laminat og gulvbelegg.



Kjøkkenet i første etasje har en eldre innredning med behov for oppgadering.



Innredningen har en kombinasjon av heltre- og respatex-benkeplater.



Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.



Soverom i første etasje med vegger i trepanel og heltregulv.



Badet i første etasje er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med speilskap.



I andre etasje finnes en enkel kjøkkeninnredning. Søknadspliktig bruksendring som ikke er dokumentert.



Rommet hvor kjøkkeninnredningen er plassert.



Det ene soverommet i andre etasje har heltregulv og panelkledde vegger.



Sovrom 2 i andre etasje. Rommene i andre etasje har skråtak. Deler av arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.



Praktisk lagringsplass i innebygde skap.



Gang i andre etasje med adkomst til kneloft for ekstra lagring.



Uteplassen er oppført i betong og har trapp ned til hagen.



Overbygget, vestvendt uteplass med adkomst fra stuen.



Uteplassen er oppført i betong og har trapp ned til hagen.



Eiendommen ligger på en tilnærmet flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.



Klokkarmon 8!

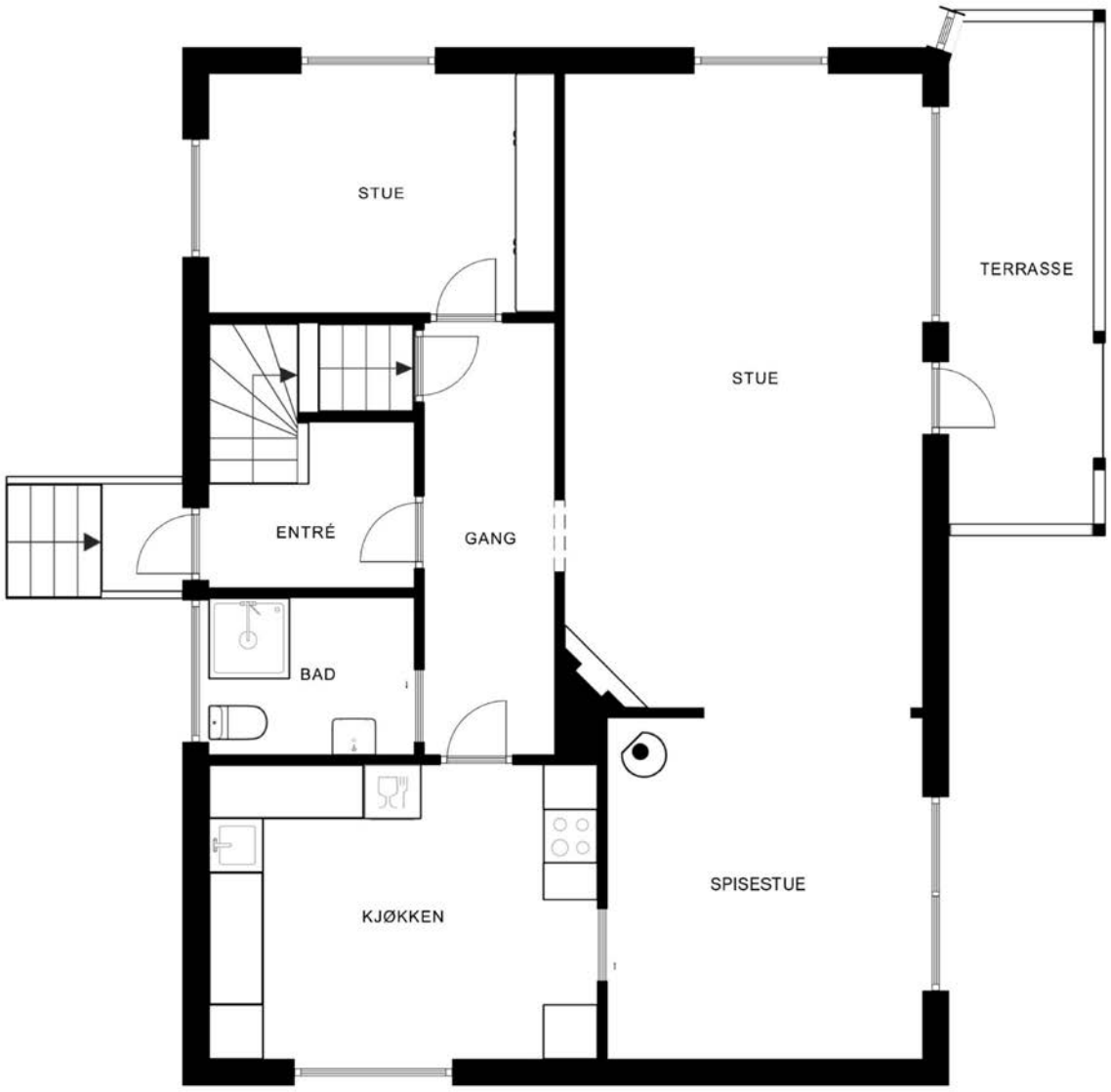


Trappen ved inngangspartiet har behov for vedlikehold.



Eiendommen ligger i et stille og rolig område med kort vei til bussholdeplass, kun 3 minutter unna.

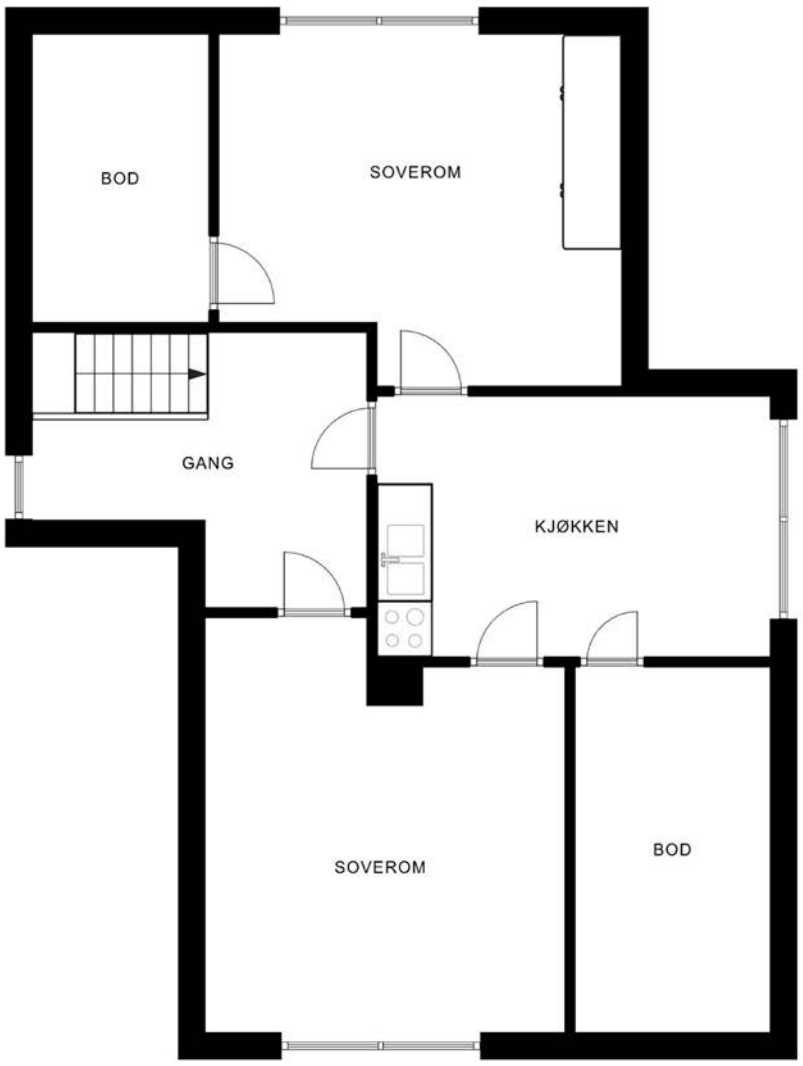
Plantegning 1. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

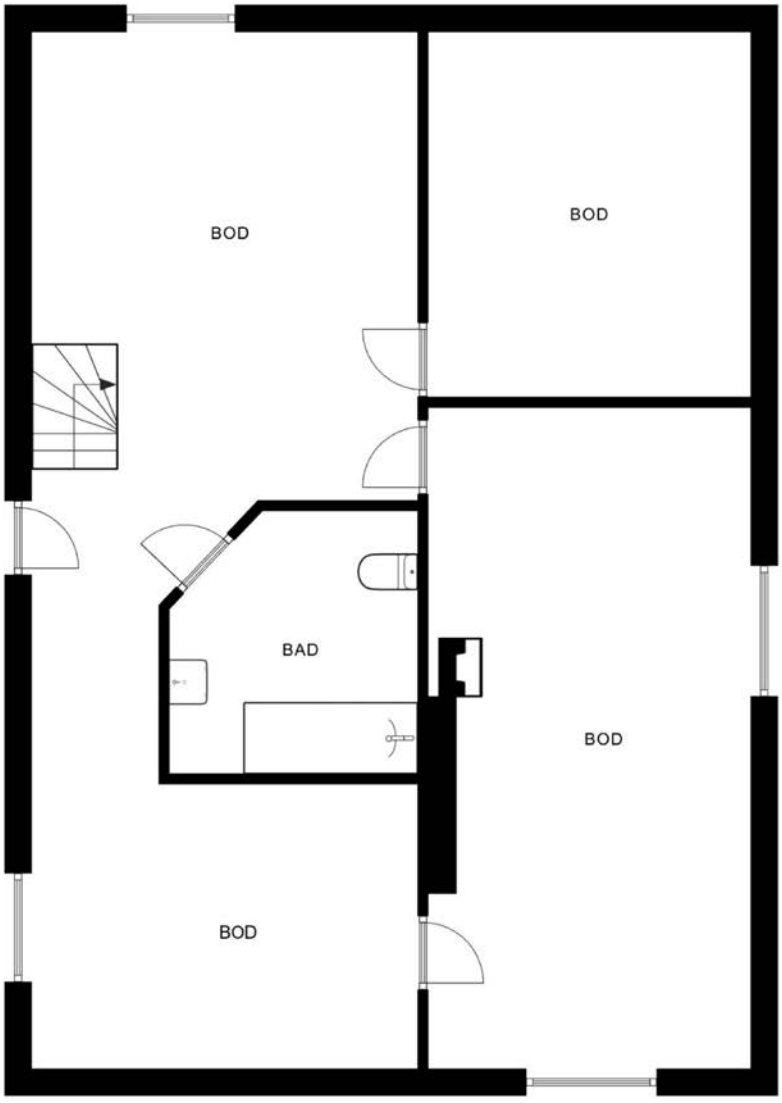
Plantegning 2. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kjeller



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

KLOKKARMON 8

Nabolaget Kjellmyra - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Holm Linje 775, 781, 783, 793, 795	**3 min** 0.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

SKOLER

Sønsterud skole (1-7 kl.) 123 elever, 8 klasser	**4 min** 3.5 km
Åsnes barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 19 klasser	**4 min** 3.9 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	**5 min** 3.8 km
Solør vgs. avd. Våler	**16 min**
Elverum videregående skole 800 elever	**38 min** 41.6 km

> «Stille og rolig, folk er hyggelige og man trenger ikke kle seg så veldig fint for å gå til butikken eller ut generelt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

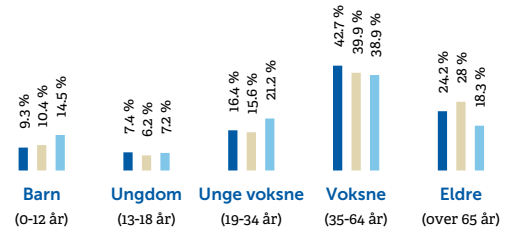
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjellmyra	825	434
Åsnes kommune	7 211	4 412
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyristubben Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	**13 min** 1.2 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 40 barn	**4 min** 3.2 km
Sønsterud barnehage (1-5 år) 25 barn	**5 min** 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flisa PostNord	**4 min** 3.6 km
Coop Extra Flisa Post i butikk	**5 min** 3.5 km

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil side 2

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING

Lett 92/100

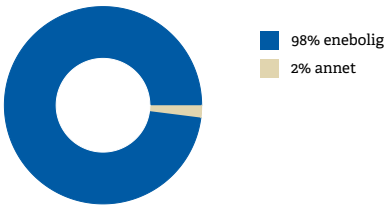
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Kjellmyra fotballbane Aktivitetshall, fotball	**1 min** 0.9 km
Kapt. dreyers vei fotballbane Fotball	**3 min** 3.1 km
Puls Flisa	**4 min**
Victus Treningssenter	**5 min**

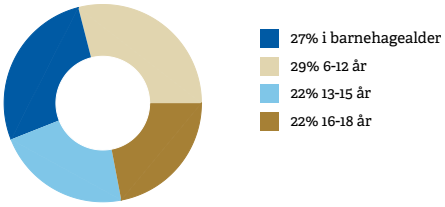
BOLIGMASSE



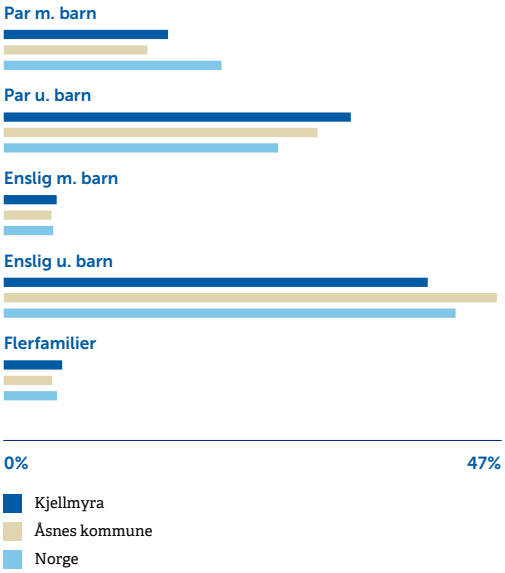
VARER/TJENESTER

Flisa Stormarked	**5 min**
Boots apotek Flisa	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



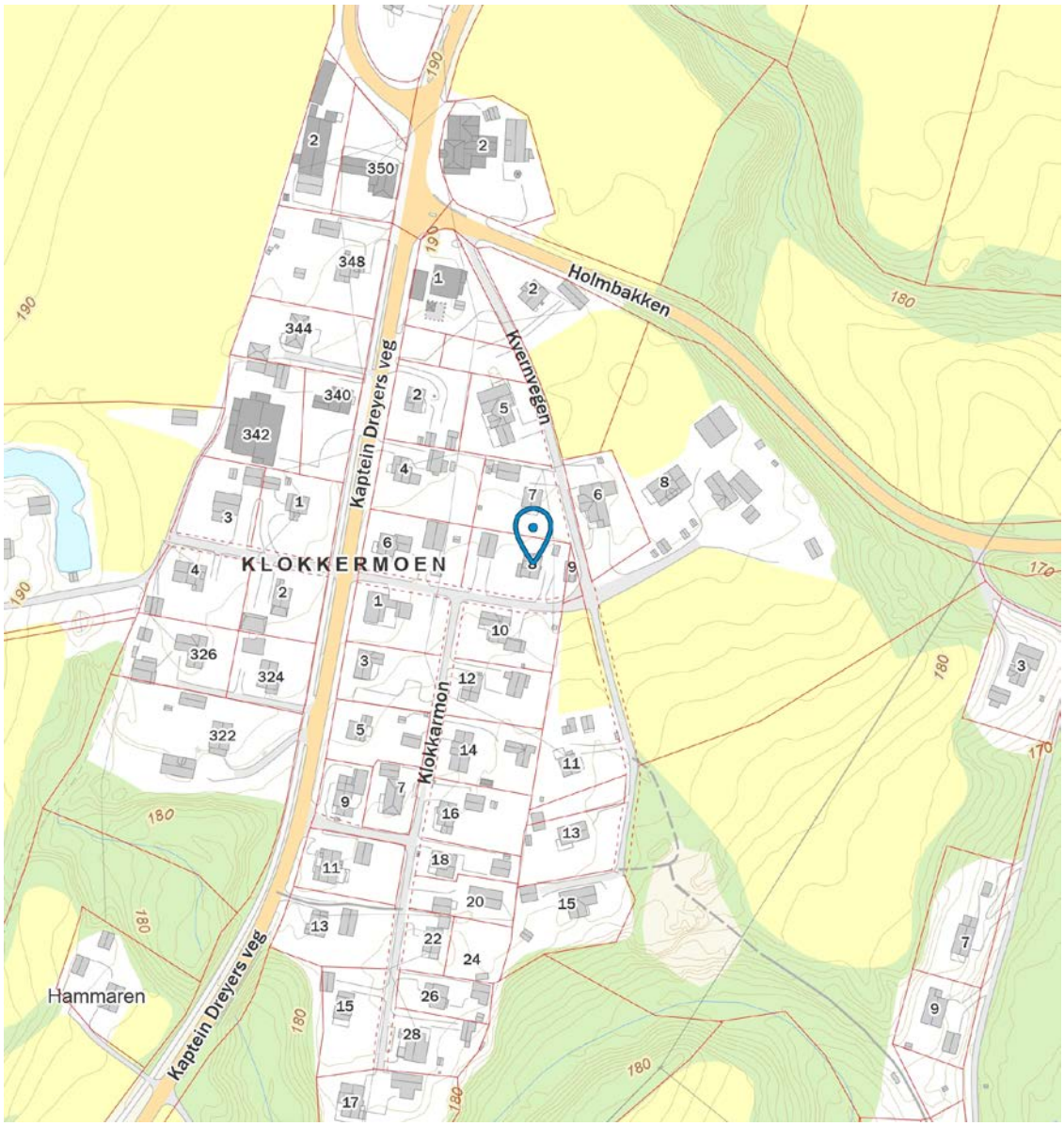
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil side 3





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN
ÅSNES kommune
gnr. 102, bnr. 26

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21034-1410 **Referansenummer:** IE5219

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Martin Rønning

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
jan.martin@opastakst.no
476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med papptekking. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.
Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malte trevinduer med enkle glass og vareramme.
Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglassfelt.
Boligen har en vestvendt overbygget betongplate med adkomst fra stue.
Det er en betongtrapp til hovedytterdør med et støpt repos foran dør, og en betongtrapp på seks trinn til vestvendt overbygget betongplate.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminatgulv, gulvbelegg og heltregulv, vegger er kledd med trepanel og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater.
Boligen har etasjeskille av støpt dekke mellom kjeller og første etasje, og etasjeskille av trebjelkelag mellom første- og andre etasje.
Det er en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet elementpeis med innsats og et ildsted i første etasje, og en kjøkkenovn i kjeller.
Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.
Det er en lakkert tretrapp i vinkel med tette opptrinn opp til andre etasje, og en malt tretrapp i vinkel til kjeller.
Boligen har lakkerte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Det har servant med speilskap, panelovn, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Badet i kjeller har vinylbeleggfliser på gulv med lokalt fall rundt sluk, malte murvegger og malt slett himling.
Det har toalett, badekar, servant, panelovn og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i første etasje har innredning i vinkel og på frittstående vegg med slette fronter, heltre benkeplate og respatex benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning på to vegger og et flislagt felt over benkeplate ved komfyr. Det er flisimiterte plater over benkeplate på to vegger.
Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.
Kjøkkenet i andre etasje har innredning på en vegg med slette fronter og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning og avsatt plass til komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil til pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobberrør, og avløpsrør av støpejern og av plast.
Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.
Boligen har en dobbel vaskekum av betong med veggmontert blandebatteri, veggmontert vannkran og et støpejernsluk i bodrom i kjeller.
Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og den er plassert i kjeller.
Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og skrusikringer åpent montert på vegger på kneloft og i gang over dør mot bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har grunnmur av betongstein og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.
Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	286 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

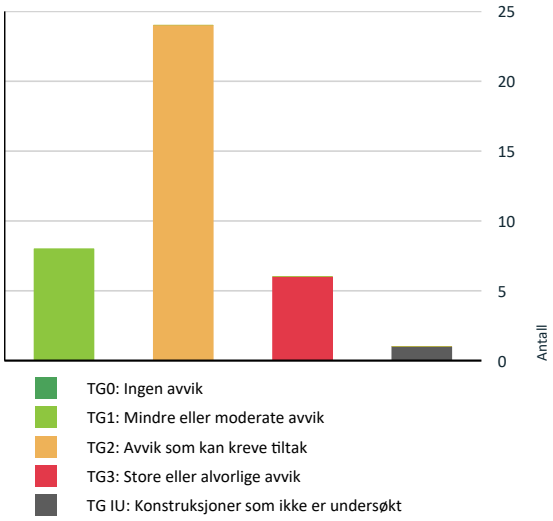
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

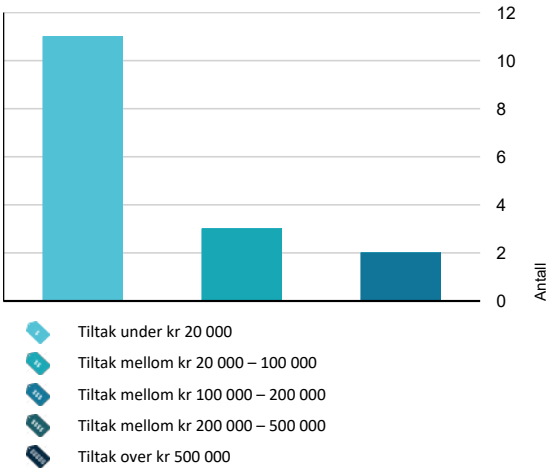
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ikke bodd på eiendommen de siste ti-årene.
Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene.
Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.
Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.
For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.
Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.
Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.
Geologiske forhold er ikke kontrollert.
Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av papptekking, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er et lite takoverbygg over ytterdør.
Det er taktekking av plastplater over vestvendt betongplate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader.

Det er påvist taklekkasje med sopputvikling og råteskader i taktro. Råteskadene ser ut til å befinne seg under takstige.
Forventet levetid har passert for taktekking, og flere spiker har løftet seg langs takfot.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekking må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader og sopputvikling i taktro.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dette kan være ved å føre takvann vekk fra grunnmur i rør over- eller under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på mangelfull bortledning av takvann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å redusere adkomst for mus.
Det er ikke lufting bak bordkledning, og dette bør etableres hvis kledning skal skiftes på hele vegger.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Det er et takoppløft mot vest.
Det er adkomst til fire kneloft via kottdører.
Det er inspeksjonsluke til kyploft i himling i gang.
Loftet er isolert med mineralull på himling mot andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftesjikt under taktekking i forbindelse med utskifting av denne.
Råteskadet taktro må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet taktro.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og malte trevinduer med enkle glass og vareramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer er værslitte.
Det er påvist råteskadet glasslist.

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

Vedlikehold av enkelte vinduer.
I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.
Kostnadsestimat gjelder utskifting av punktert glass og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Råteskadet glasslist.


Eksempel på værslitt vindu.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute fra 2007 og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt overbygget betongplate på 10 m2 med adkomst fra stue. Den har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 91 cm. Det er skjermvegg mot nord og delvis mot sør av taktekkingsplater av plast.
Betongplaten er opplagret på punktfundamenter på terreng.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avskallinger i betongen og eksponert armering.
Det er ikke overgangsbeslag mellom taktekking og yttervegg, og dette fører til at regnvann kan renne inn på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Avskallinger i betong bør forsegles, for eksempel ved hjelp av avrettingsmasse.
Det bør monteres et overgangsbeslag som slisses inn i bordkledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Avskallet betong og eksponert armering.


Det er ikke overgangsbeslag mellom vegg og taktekking.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en betongtrapp til hovedytterdør på seks trinn med et støpt repos foran dør.
Det er en betongtrapp på seks trinn til vestvendt overbygget betongplate.
Det er metallrekkverk på begge sider av trapper med rekkverkshøyde på 75 cm.

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

Det er betydelige skader i trapper.

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

Skader i trapper bør forsegles, og trapper kan utbedres ved for eksempel å flislegge disse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på skade i trapp.



Eksempel på skade i trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpt vange, betongtrapp og trelemmer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er høy luftfuktighet i kjellernedgangen.
Det er avskallet betong over kjellernedgangen og eksponert armering.
Det er rissdannelser i støpt vange, og dette skyldes sannsynligvis setning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftfuktigheten må senkes i kjellernedgangen, og dette kan gjøres ved å montere lufteventiler.
Løsnet betong bør bankes vekk under betongplaten, og mørtel/puss bør påføres.
Følg med på eventuell utvikling i riss.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rissdannelser i støpt vange.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist slitasjeskader i gulvbelegg, og dette løsner i skjøter.
Det er glipper i laminatgulv.
Laminatgulv er enkelt lagt mot opprinnelige gulvlister, og feielister er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Eksempel på slitasje i gulvbelegg.


Laminatgulv er enkelt lagt mot opprinnelig listverk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet elementpeis med innsats og et ildsted i første etasje, og en kjøkkenovn i kjeller. Det er steinplate på gulv foran peis og metallplate på gulv under ildsted.
Sotluke er plassert i kjeller.
Det er en eldre dagtank for parafin montert på vegg bak ildsted, men denne ser ikke ut til å være i bruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist riss i puss på pipe i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss kan utbedres ved vedlikehold etter egne ønsker.

Tilstandsrapport



Riss i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Det er enkelt lagt gulvbelegg i enkelte rom.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Eksempel på saltutslag.



Eksempel på saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp i vinkel med tette opptrinn opp til andre etasje. Det er et malt spilerekkverk på en side.
Det er en malt tretrapp i vinkel til kjeller med rekkverk og håndløper på begge sider i deler av trapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har lakkerte slette dører. Det er glassfelt i to dører og skyvedør til badet.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel.
Skyvedør er treg å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis bygget mens byggteknisk forskrift fra 1987 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Det er et vindu på vegg bak dusjkabinettet, så tett dusjkabinett må fortsatt benyttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, og dette fører til at disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge tett dusjkabinett benyttes.



Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall til sluk (gulvet er flatt), og det er ikke tett oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluket må sjekkes ofte. Hvis dette ikke tar unna tilført vannmengde så vil vann renne ut fra badet og føre til fuktskader.
Hvis fallforholdet skal utbedres er det mest hensiktsmessig å gjøre dette i forbindelse med renovering av rommet. Kostnadsestimat gjelder renovering av badet med tilsvarende standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det er ikke tett oppkant ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.
Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med speilskap, panelovn, og toalett og dusjkabinett av nyere dato.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via vindusventil.

Vurdering av avvik:
- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avtrekksvifte må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte er defekt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Vegg er kledd med to lag panel og isolert med flis. Fuktmåling er utført i den innerste utborede panelen.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet har vinylbeleggfliser på gulv med lokalt fall rundt støpejernsluk, malte murvegger og malt slett himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 15 mm.
Det har toalett, badekar, servant, panelovn og naturlig ventilasjon via ventil til pipens lufteløp og tilluft vis borede hull i dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har ikke tettesjikt og er ikke bygget for vannpåkjenning.
Det er betydelig saltutslag på nedre del av vegger ettersom fukt fra grunnen blir konsentrert ved vegger i stedet for å slippe ut gjennom gulvet.
Forventet levetid har passert for vinylbeleggfliser, sluk og installasjoner.
Toalettsetet har sprukket.
Badet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet må rives slik at fukt fra grunnen kan tørke opp naturlig. Installasjoner bør kobles fra og fjernes.
Det anbefales ikke å ha bad i kjelleren i denne boligen da det ikke er fuktsperre mot grunnen under boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport


Det er ikke tettesjikt på badet.


Saltutslag på vegger.


Toalettsetet har sprukket.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning på en vegg med slette fronter og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning og avsatt plass til komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er lekkasje rundt servantbatteri.
Skapdører er tunge å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lekkasje fra servantbatteri bør utbedres.
Skapdører bør justeres og smøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er lekkasje rundt servantbatteri.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil til pipens lufteløp.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegg med slette fronter, heltre benkeplate og respatex benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning på to vegger og et flislagt felt over benkeplate ved komfyr. Det er flisimiterte plater over benkeplate på to vegger. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp på overflater.

Dette gjelder i benkeskap under servant.
Flere skuffer og skapdører er tunge å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Svertesopp har sannsynligvis oppstått som følge av kondensering på yttervegg, og dette kan løses ved å senke luftfuktigheten eller ved å øke temperaturen på yttervegg. Dette kan gjøres ved å etterisolere vegg eller ved å fjerne skapdører.
Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.



Svertesopp på yttervegg i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberrør.
Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat gjelder utbedringer av rørkoblinger med lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje fra rørkupling.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
Stakeluker er plassert i kjeller og lufteventil for avløp er plassert i kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Løsninger ser ikke ut til å være fagmessig utført.



Løsninger ser ikke ut til å være fagmessig utført.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er en dobbel vaskekum av betong med veggmontert blandebatteri, veggmontert vannkran og et støpejernsluk i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 100 liter, og den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2014 med innedel i stue.
Det er ukjent servicehistorikk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og skrusikringer åpent montert på vegger på kneloft og i gang over dør mot bad.
Strøminntak med digital strømmåler er plassert på kneloft.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato, og kjøper må påregne utbedringer med sikringsskap. Det bør samtidig foretas en utvidet elkontroll for å fastslå anleggets tilstand. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.
Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Tilstandsrapport


Eksempel på utvendig skråriss.


Eksempel på utvendig skråriss.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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


Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Betydelig etterslep på vedlikehold med råteskader og skjevheter.

Beskrivelse
Garasje punktfundamentert på terreng med jorddekke. Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak tekket med bølgeblikk.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Begynnende etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført med støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.
Takkonstruksjon sannsynligvis av fabrikkerte takstoler med taktekking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.
Innvendige overflater er kledd med trepanel.
Det er to leddporter der den ene har elektrisk motor.
Det er en gangdør uten dørvrider og vinduer for lysinnslipp.
Det er innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Kjøkken, 3 Soverom, Hall m/trapp, 2 Bad, Stue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje, Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering

En del arbeider må påregnes for å oppnå dagens standard, blant annet taktekking, kjøkken og de fleste innvendige overflater.
Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klokkarmon 5 ,2270 FLISA				16-08-2023	2 200 000	**2 050 000**		2 050 000	**18 468**
	111 m²	1959	3 sov							
2	Klokkarmon 14 ,2270 FLISA				31-08-2022	2 250 000	**2 150 000**		2 150 000	**17 339**
	124 m²	1967	4 sov							
3	Berntbakken 6 ,2280 GJESÅSEN				23-11-2023	1 700 000	**1 600 000**		1 600 000	**14 545**
	110 m²	1933	2 sov							
4	Klokkarmon 4 ,2280 GJESÅSEN				06-09-2018	1 280 000	**1 150 000**		1 150 000	**10 849**
	106 m²	1964	3 sov							
5	Gobakken 3 ,2280 GJESÅSEN				02-09-2025	1 900 000	**1 850 000**		1 850 000	**10 571**
	147 m²	1975	4 sov							
6	Møllevegen 7 ,2280 GJESÅSEN				11-06-2020	1 660 000	**1 500 000**		1 500 000	**10 000**
	150 m²	1978	5 sov							
7	Vestre Gjesåsveg 41 ,2280 GJESÅSEN				10-09-2023	1 950 000	**1 750 000**		1 750 000	**8 495**
	206 m²	1957	5 sov							
8	Klokkarmon 2 ,2280 GJESÅSEN				06-05-2020	890 000	**800 000**		800 000	**4 145**
	193 m²	1959	3 sov							

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert	Kr.		15 000
Årlig vedlikehold	Kr.		52 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**67 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**10 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**450 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 960 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

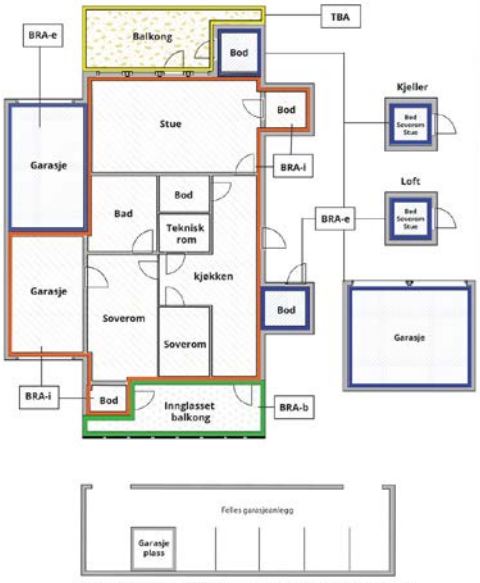
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
1. Etasje	81			81	10
Kjeller	80			80	
SUM	**210**				**10**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, kjellerinngang		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dokumentasjon er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Bygget har skråtak, og deler av bygget er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		67		67	
SUM		**67**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	130	80
Garasje	0	9
Dobbelgarasje	0	67

Kommentar

Enebolig	Kjelleren holder såpass lav standard at dette vurderes som s-rom.
Garasje	
Dobbelgarasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	102	26		0	1487.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klokkarmon 8

Hjemmelshaver
Bjørneseth Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kjellmyra, cirka 3,5 km nord for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Klokkarmon som er en privat vei. Veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, flere trær, prydbusker og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse fra 1977 i form av en avtale om felles vannverk/ledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.08.1997		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.11.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	02.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IE5219

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Auran, Kristine Bjørneseth
27.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristine Bjørneseth Auran

Boligen

Klokkarmon 8
2280 Gjesåsen

3418-102/26/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen kjennskap.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA
Telefon: 62956600

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Åsnes kommune 2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/144/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%2023.09.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 487 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B45

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø

Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890003
Navn	Kjellmyra 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/85/best19890003.pdf
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 57 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 364 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 27

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023002
Navn	Områderegulering Kjellmyra 2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Kommuneplankart

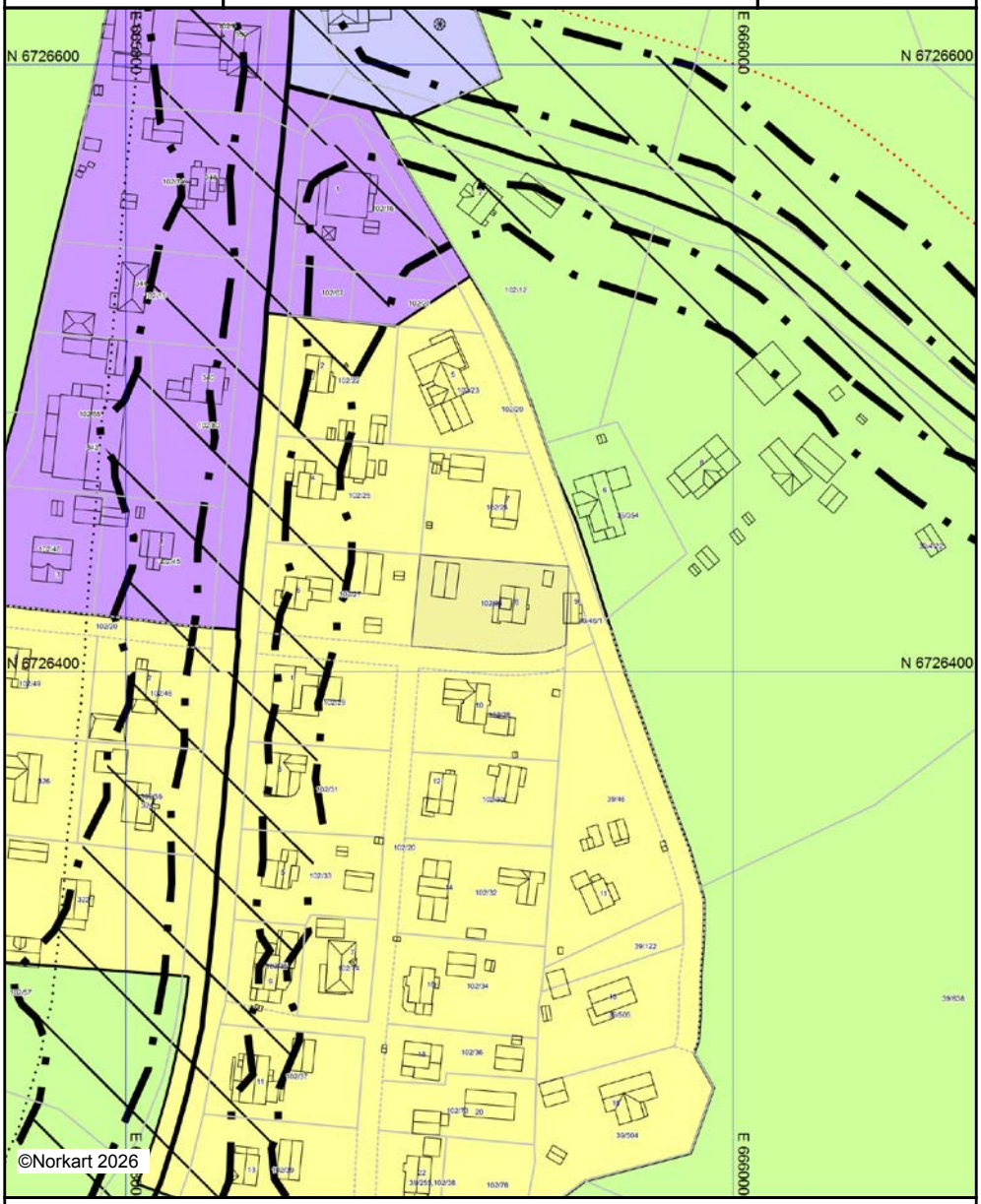
Åsnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/26
Adresse: Klokkarmon 8
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

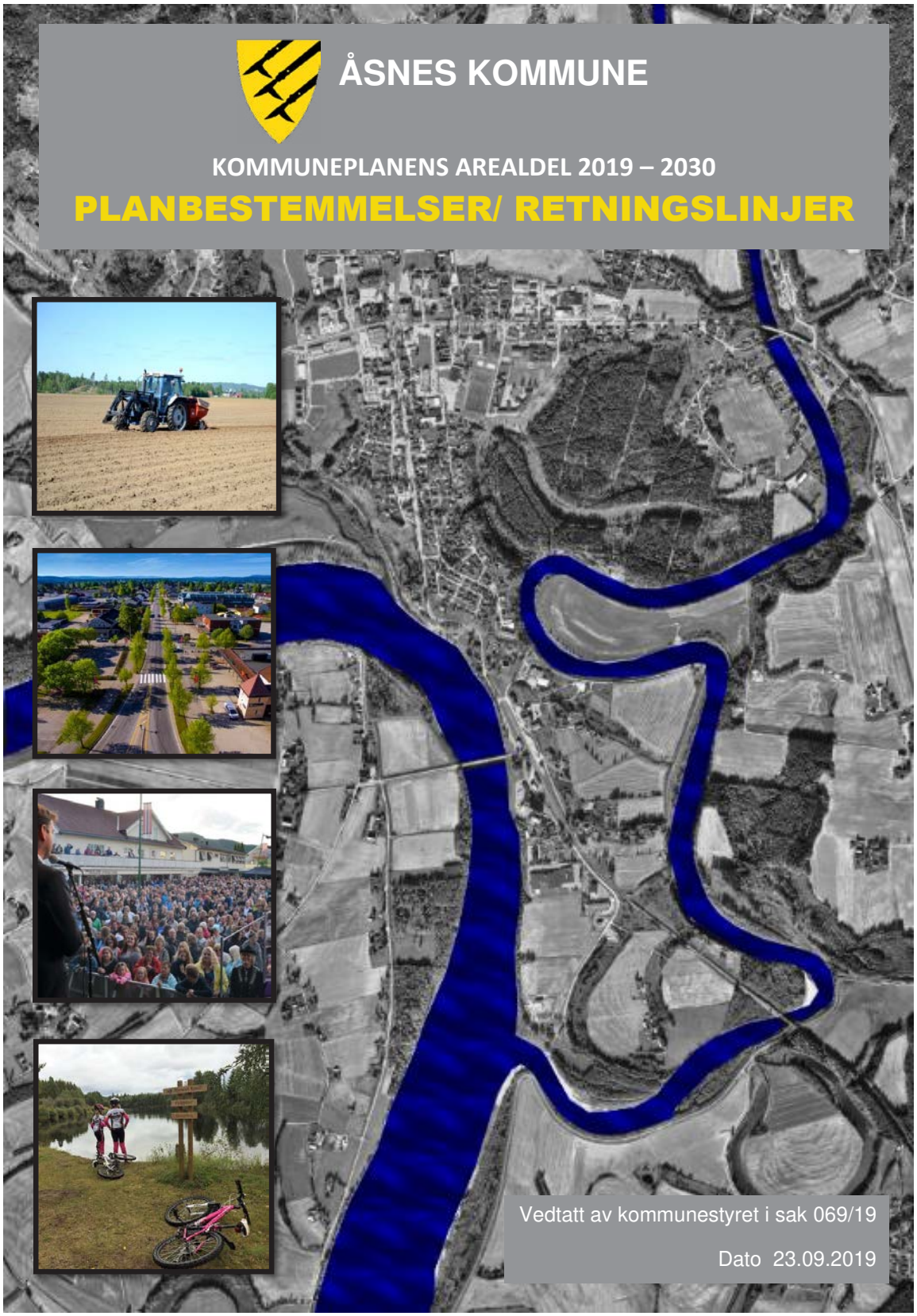
UTM-32



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

Tegnforklaring




ÅSNES KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019 – 2030
PLANBESTEMMELSER/ RETNINGSLINJER
Vedtatt av kommunestyret i sak 069/19
Dato 23.09.2019

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING 4

Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer 4

§1 PLANKRAV (JF. PBL. § 11-9 NR. 1) 5

§2 GENERELT 5

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner 5

2.2 Krav om opparbeiding og rekkefølge ved utarbeidelse av reguleringsplaner (jf. pbl. § 11-9 pkt. 1-8) 5

2.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5) 6

2.4 Energi (jf. pbl. § 27-5 og 27-6) 6

§3 AREALBRUK 7

3.1 Generelt (jf. pbl. § 11-9 nr. 8) 7

3.2 Krav til tiltak (jf. pbl. kap. 29) 8

3.3 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. § 11-9 nr. 2) 10

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

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, S (jf.pbl. § 11-9-nr. 1 og 3) 17

3.6 Grønnstruktur, GN (jf. pbl. § 11-7, pkt. 3) 17

3.7 Landbruks-, natur- og friluftsformål, LNF-områder (jf. pbl. § 11-7, nr. 5), 19

3.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7), V 20

§4. HENSYNSSONER 23

4.1 Faresoner (pbl. § 11-8, bokstav a) 23

4.2 Sikringssoner – drikkevann (pbl. § 11-8, bokstav a) 24

4.3 Støysone (pbl. § 11-8, bokstav a) 24

4.4 Hensyn Friluftsliv (pbl. § 11-8, bokstav c) 24

4.5 Bevaring naturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c) 25

4.6 Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c) 25

4.7 Båndlegging 27

4.8 Bestemmelsesområde Flisa sentrum 28

4.9 Bestemmelsesområde Finnskogen 29

4.10 Bestemmelsesområde Vestmarka 29

VEDLEGG 30

Vedlegg nr. 1: Tilknytningsplikt til fjernvarme på Flisa 30

Vedlegg nr. 2: Retningslinjer for dispensasjonspraksis 31

Vedlegg nr. 3: Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk 33

Vedlegg nr. 4: Retningslinje for «Funksjonsklasser – vegnettsplan» 35

Vedlegg nr. 5: Bestemmelser for skilting i Flisa sentrum 36

Vedlegg nr. 6: Oversikt over fredede naturområder 38

Vedlegg nr. 7: Sentrale forskrifter 38

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

INNLEDNING

Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer

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

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

§1 PLANKRAV (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

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

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

§2 GENERELT

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner

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

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

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

- Anlegg for drikkevann, avløp, overvann og vann for brannslokking og for el- og telekommunikasjon.
- Areal for lek og rekreasjon.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner med videre).

b. I henhold til kulturminneloven § 9 er det undersøkelsesplikt for nye byggeområder før vedtak av nye planer. Hedmark Fylkeskommune skal kontaktes for vurdering av dette.
c. Utvidelse av boligfeltet på Flisa terrasse tillates først når regulerte tomter i reguleringsplan for Kjølen er tilnærmet ferdig utbygd (gjenstår 10 tomter).
d. Nytt næringsområde BN10 for planteskolen på Sønsterud tillates ikke tatt i bruk før BN7 er fullt utnyttet og BN6 tillates ikke tatt i bruk før BN9 er fullt utnyttet.
e. Det skal kunne etableres tilfredsstillende vannforsyning og avløp iht. gjeldende lover og forskrifter. Teknisk infrastruktur som vann og avløp må være klart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/eller har utslipp til vassdrag.

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

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

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

2.4 Energi (jf. pbl. § 27-5 og 27-6)

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

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

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

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

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

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

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

§3 AREALBRUK

3.1 Generelt (jf. pbl. § 11-9 nr. 8)

I forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner gjelder følgende bestemmelser:

a. Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:
- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttingsgrad, høyder, takform, farge og materialbruk.
- Grøntområder, gangveger, turstier og skiløyper.
- Adkomst og parkering.
- Bestemmelser om universell utforming.
- Tilstrekkelig areal for snøopplag.
- Håndteringen av overvann og sikre arealer for dette.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike.
- Krav til dokumentasjon/ visualisering av planlagte tiltak.
- Planer for veger, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg.

b. Reguleringsplanene skal beskrive og eventuelt ha bestemmelser om hvordan håndtering og deponering av overskuddsmasser skal foregå.

c. Ny utbygging skal redusere transportbehov ved tilrettelegging for gående/sykkel, utbygging rundt eksisterende sentra og knutepunkter.

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

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

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

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

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

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

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

Landskap

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

Friluftsinteresser

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

Fareområder, sikringssoner og støysoner

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

Trafikk og transport

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

Energi og klima

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

Spesielt om boligbygging

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

Hensynet til grønnstruktur / natur

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

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

Universell utforming

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

Hensynet til folkehelse

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

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

Utbyggingsavtale

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1 Boligbebyggelse, B

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

Med frittliggende småhus menes i arealdelen:

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

Med boligbebyggelse konsentrert, menes: Rekkehus og kjedehus.

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

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

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

I områder uten offentlig avløp vil følgende gjelde:

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

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

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

3.4.2 Fritidsbebyggelse, BFR

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

Utforming av BFR-områder:

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

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

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

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

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

3.4.2.1 Standard og antall hytter i hytteområdene

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

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

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

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket A.

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

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

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

a. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m^2 (parkeringsareal ikke inkl.), og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m^2 pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m^2 BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m^2.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Nye campingplasser eller vesentlig utvidelse av eksisterende campingplass, krever reguleringsplan jf. § 1.a
b) Innenfor området tillates det drift av campingplass. Dette medfører oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende fortelt/"spikertelt". Spikertelt på opptil 15 m^2 er ikke søknadspliktige så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse.
c) Det skal etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen. Det tillates videre oppført naturlig tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner som er naturlig tilhørende en campingplass.
d) Det kan tillates småhytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m^2 BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette.
e) Dersom virksomheten opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål (LNF).
f) Der hvor virksomheten ikke er tilknyttet offentlig vann/ avløp skal vannforsyningen være registrert hos Mattilsynet. Det må legges inn Rekkefølgekrav – teknisk infrastruktur som vann og avløp må være avklart før tiltak iverksettes. Det må klarlegges at det finnes tilgang til nok vann av drikkevannskvalitet og at det er mulig å etablere avløpsanlegg som ikke forurenser drikkevannet og/ eller har utslipp til vassdrag.

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

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

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

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

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

Retningslinjer for områder for råstoffutvinning

a. Det vises til forurensningsforskriftens kapittel 30 om forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.
b. Plankartet viser både eksisterende og nye massetak. Endelig beslutning om godkjenning av nye område for masseuttak skal tas på grunnlag av konsekvensutredning og reguleringsplan. Følgende forhold må utredes før reguleringsplan kan vedtas:

    - Støy
    - Støv
    - Trafikk, herunder adkomst til hovedveger
    - Behov for massetaket
    - Biologiske forhold
    - Kulturminner
    - Estetiske og landskapelige forhold

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

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

3.4.10 Områder for grav- og urnelund, BOP

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

3.4.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, BAB

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

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

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

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

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

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

3.6.1 Generelt

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

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

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

3.6.2 Naturområde, GN

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

3.6.3 Turdrag, GTD

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

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

3.6.4 Friområde, GF

Gjelder Myrmoen friluftsområde på Flisa og Baksjøen friområde

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

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

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

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

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

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

Veg fram til eksisterende hytter

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

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

Garden som ressurs

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

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

Boligbygging i LNF-område

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

Skogshusvær

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

Kulturlandskap

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

Fradeling til boligformål

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

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

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

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

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

3.8.1 Båtplasser

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

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

3.8.2.1 Byggeforbud langs vann og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

- Båthus tillates ikke langs elver/ åer, men kan vurderes ved sjøene Vermundsjøen, Åsnesmangen og Hukusjøen. Søknader om båthus behandles som dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2.

- Dispensasjon skal vurderes ut fra følgende retningslinjer:

  - Båthuset skal plasseres slik at det gir minst mulig sjenanse for ferdsel i området.
  - Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold.
  - Bygget skal kun nyttes til oppbevaring av båt og ev. fiskeredskaper.
  - Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene, slik at båthuset blir minst mulig skjemmende. Det innebærer at det vanligvis skal benyttes jordfarger. Bygget skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.

- Tas hensyn til flom og isgang.

3.8.3 Retningslinjer for arealbruken langs vernede vassdrag

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

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

Auståa

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

Rotna

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

Kynna

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

3.8.4 Ferdsel, VFE

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

3.8.5 Naturområde, VN

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

3.8.6 Friluftsområde, VFR

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

3.8.7 Vannkvalitet

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

§4. HENSYNSSONER

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

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

a) I flomutsatte områder inkl. områder utsatt for skader ved isgang, tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og etableres nødvendige sikringstiltak. Flomsone for 200 års flom er lagt inn som hensynssone.
b) Hensynssone for flom ved dambrudd i Bograngsdammen gir ikke restriksjoner for byggetiltak (vurderes som lite sannsynlig). Hensynssone skal legges til grunn som potensiell fare og innarbeides i kommunenes flomberedskapsplan som trer i kraft ved varsel om dambrudd.
c) I fareområder for høyspenningsanlegg tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til høyspenningsanlegget.
d) I områder som er ras- og skredutsatt tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at rasfaren er utredet og evt. sikringstiltak er iverksatt.
e) Det tillates ikke bygg/ anlegg innenfor en radius på 200 m fra angitte åpningspunkter for flomverker (angitt på temakart naturrisiko og arealplankartet).
f) Det er lagt inn sikringssoner for følgende skytebaner: Haukåsen skytebane og Hof skytebane. I fareområder for skytebaner tillates ikke anlegg eller innretninger som ikke er i tråd med hensynet til formålet skytebane. Ved tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet skal ivaretas.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Støysone (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

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

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

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

For Kynnaområdet gjelder følgende:

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

Bebyggelse tillates ikke i statlig sikra områder avsatt til friluftsformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For Haraldsåsen (gnr17/bnr1) gjelder:

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

c) Bebyggelsen skal være tilpasset kommuneplanbestemmelser for fritidsbebyggelse med standard A. På eldre seterområder med mye gammel bebyggelse med mange ulike fjøs og uthus skal byggene tilpasses omgivelsen i høyde og form. Maksimal størrelse for bebyggelsen som er for beboelse kan være inntil 90 m^2 BRA.
d) Vindusåpninger skal være av moderat størrelse.
e) Farge på bygninger skal være blant jordfargene, for eksempel mørk brun eller låverødt. Skarpe kontrastfarger tillates normalt ikke. Kan det dokumenteres at det er hvite vinduer med omramming som er det gamle uttrykket i området, kan dette også tillates for tilbygg / nybygg.
f) Gjerder skal utføres enten som skigard eller nettinggjerde med trestolper.

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

Plasseringen av eventuelle nybygg skal ta hensyn til seterlandskapet.

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

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

4.6.2 Kulturminner / -miljøer knyttet til skogfinsk bosetting

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

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

4.6.3 Andre kulturminner /-miljøer

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

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

d) Tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner og vedtaksfredete kulturminner, skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

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

Følgende nye områder er prioritert:

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

4.7 Båndlegging

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

a) Kommuneplanens arealdel viser områder som er båndlagt med tanke på regulering. Dette gjelder følgende områder:

- Deler av Flisa sentrum med midlertidig bygge- og deleforbud, jf. vedtak i formannskapet i sak 004/17, 16.01.2017.
- Skansen
- Vermundsberget vedproduksjon
- Veltavegen 135
- Posåsen

b) Naturområder angitt som båndlagt etter lov om naturvern på plankart skal forvaltes iht. fredningsvedtak. Dette gjelder følgende områder:

- Eidsfjellet naturreservat
- Gjesåssjøen naturreservet
- Kynndalsmyrene naturreservat
- Kynneggene naturreservat
- Glorvikmyra naturreservat
- Klokken naturreservat
- Lindberget naturreservat
- Juvberget naturreservat
- Slåttbråtåmyra naturreservat
- Dreyerstubben naturreservat
- Rogberget naturrservat

c) Følgende arealer båndlegges for planlegging etter annet lovverk:

- Båndlegging kraftlinjer

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

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

4.7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hof middelalderske kirkested (ID 84590):

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

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

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

4.8 Bestemmelsesområde Flisa sentrum

4.8.1 Kjøpesenter/ næringsareal

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

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

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

4.9 Bestemmelsesområde Finnskogen

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

4.10 Bestemmelsesområde Vestmarka

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

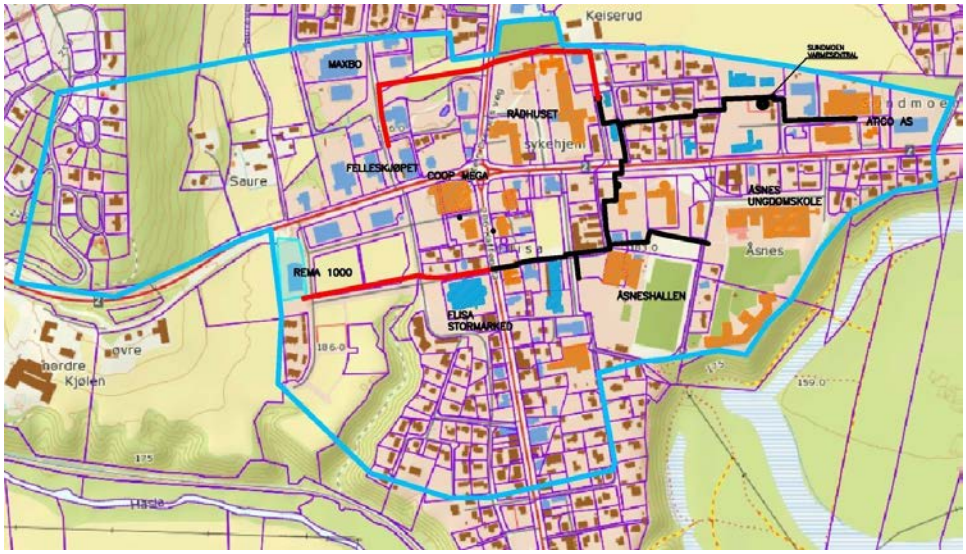
VEDLEGG

Vedlegg nr. 1: Tilknytningsplikt til fjernvarme på Flisa

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

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

a. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarmeanlegg på Flisa skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2 og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m 2 som gjennomgår en hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.
b. Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m^2, vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.
c. De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.
d. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.



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

Vedlegg nr. 2: Retningslinjer for dispensasjonspraksis

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

2.1 Generelt

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

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

2.2 Etablering av nye boliger beliggende i LNF-områder

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

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

2.3 Retningslinjer for lokalisering av spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

Vedlegg nr. 3: Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk

Skogfinsk byggeskikk.

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

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

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

Retningslinjer for skogfinsk byggeskikk.

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

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

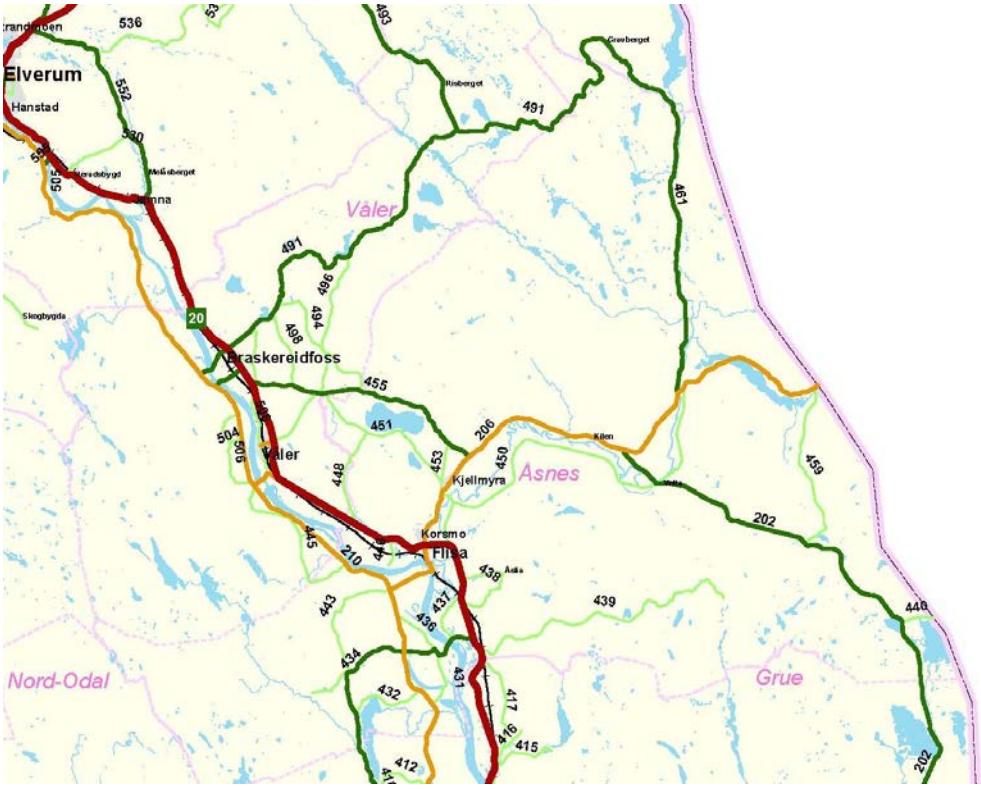
Oppvarmede bygg tillates i 1 etasje, med mønehøyde inntil 5 m.	
Bygningers bredde maks 6,5 meter.	
Arker og takoppløft tillates ikke.	
Ny bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres slik at bygningens lengderetning er parallell med terrengets høydekurver. Grunnmur høyere enn 60 cm over opprinnelig terreng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

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

Funksjonsklasser – vegnettsplan for Hedmark

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

Statens vegvesen håndhever vegloven i henhold til vegnettsplanen for Hedmark.



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

Vedlegg nr. 5: Bestemmelser for skilting i Flisa sentrum

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

1. Generelt

- Innenfor det området som omfattes av landsbyen Flisa må skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Tillatelsen kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- Ved søknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at bestemmelsene i forskriftene følges. Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart vise skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,5 m^2 som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser i forskriften.
- Skilt eller reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen er ikke tillatt.
- Samfunnsinformasjon kan oppføres i alle områder, og kan være belyst – forutsatt at innretningen ikke virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.
- Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre skilt og reklameinnretninger som er i strid med denne forskriften.

2. Utforming

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

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

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

3. Skiftende reklame

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

4. Parker og grøntområder

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

Vedlegg nr. 6: Oversikt over fredede naturområder

Lindberget naturreservat
https://lovdata.no/forskrift/2016-11-25-1377

Juvberget naturreservat
https://lovdata.no/forskrift/2015-12-11-1511

Slåttbråtåmyra naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2015-12-11-1510

Klokken naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2010-03-05-344

Eidsfjellet naturreservat
https://lovdata.no/forskrift/2014-02-14-146

Gjesåssjøen naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2002-05-31-545

Glorvikmyra naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2001-12-07-1429

Kynneggene naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/1989-12-22-1400

Kynndalsmyrene naturreservat
https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/2001-12-07-1428

Dreyerstubben naturreservat
http://faktaark.naturbase.no/Vern?id=VV00002069

Rogberget naturreservat
https://faktaark.naturbase.no/?id=VP00000706

Losmyra fredet Plan- og bygningsloven
http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00081350

Vedlegg nr. 7: Sentrale forskrifter

Forskrift om snøscooterløyper, Åsnes kommune, Hedmark

https://lovdata.no/dokument/LTII/forskrift/2015-12-14-1652

Informasjon vedr. kommuneplanens arealdel

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

Vedr. bestilling av planinformasjon fra Åsnes kommune.

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

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

2.1 Rettsvirkning/forholdet til andre arealplaner

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

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

Reguleringsplankart

Åsnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/26
Adresse: Klokkarmon 8
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

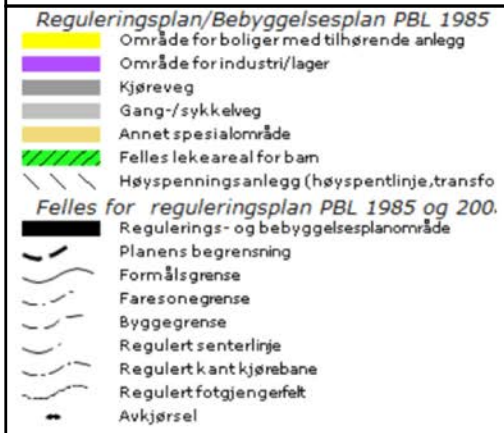
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ÅSNES KOMMUNE
FELLES BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANER I KJELLMYRAOMRÅDET

KJELLMYRA I - Skomakerhaugen - Vildal
KJELLMYRA II - Holmhjørnet - Klokkermoen

Plankart sist datert	17.09.85 og 25.04.89
Siste bygningsrådsbehandling	14.05.85 og 09.05.89
Kommunestyrets vedtak	06.09.85 og 03.07.89

§ 1 Generelt.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og er inndelt i reguleringsformål i h.h.t. Plan- og bygningslovens §§ 25 og 26 med bestemmelser som gitt nedenfor.

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 Boliger

Arealet kan bebygges med bolighus. Det kan tillates lokaler for mindre næringsvvirksomhet i den utstrekning bygningsrådet finner tilrådelig med hensyn til art og trafikkbelastning.

Tomtedeling og plassering av nye boliger er vist på planen. Påført etasjetall og møneretning skal følges og husene skal ha skrått tak med vinkel 22-27° for 1 etasjes hus og ca. 45° for 2 etasjes. Nye hus skal i størest mulig grad tilpasses eksisterende eller tidligere godkjente hus i strøket.

Bygningsrådet kan dispensere fra ovenstående dersom særlige grunner taler for det.

Gesimshøyde for 1 etasje er beregnet til 4.0 m fra ferdig terreng og 5.5 m for 2 etasjer.

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for oppstilling av 1 bil, og dette skal være vist på situasjonsplanen ved søknad om byggetillatelse.

Bygningsrådet kan tillate garasje/carport m/boder i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m^2 oppført i nabogrense.

Vedr. beplantning se § 7, siste ledd.

§ 3 Forretninger, kontorer m.v

Arealene kan bebygges med forretnings- og kontorbygg inneholdende publikumsrettet service, så som detaljhandel, kontorer, tjenesteytende næringsvirksomhet, kafeteria/restaurant, hotell o.l.

Bygningsrådet kan tillate at nødvendige boliger blir innredet i bygningene.

Etasjetall er påført i planen og regnes i h.h.t. byggeforskriftenes § 21.26. Maksimal etasjehøyde settes til 3.5 m.

Nye bygg skal i høyde og utforming i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse som kan ventes å bli stående i overskuelig fremtid.

På denne bakgrunn kan bygningsrådet ta stilling til takform flatt/skrått og ev. fastsette takvinkel og materiale.

Det må avsettes plass for av- og pålessing av varer på egen grunn, og det må nyttes adkomst fra regulert avkjørsel.

Bygningsrådet kan gjøre byggetillatelse avhengig av at et nødvendig antall parkeringsplasser opparbeides.

§ 4 Industri/service.

I området kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Bygningnrådet kan kreve bygg fundamentert og utformet slik at mulighet for maksimal utnytting av tomten sikres, dog ikke beregnet på mer enn 3 etasjehøyder à 3.5 m.

Det regulerte arealet kan inndeles i tomter som bygningsrådet finner hensiktsmessig.

Byggegrenser er vist på planen, og bygningsrådet kan ta stilling til bebyggelsens utforming under hensyntagen til omkringliggende bebyggelse.

Opplagsplasser og andre skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

Det må anordnes parkering på egen grunn for det antall biler bygningsrådet finner nødvendig.

§ 5 Almennyttige formål

Arealene kan bebygges med instituasjonsbygg med almennyttige formål som angitt på planen.

LANDBRUKSOMRÅDER

§ 6 Jordbruk/skogbruk.

Arealene kan nyttes til jordbruk eller gartnerivirksomhet. De kan bare bebygges med nødvendige bygninger for disse formål med tilhørende våningshus.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 7 Kjøreveg.

Arealene kan bebygges med anlegg som er nødvendige for trafikkavviklingen.

Parkering eller tett beplantning/innhengning med høyde over 0.6 m kan ikke tillates i siktsoner for vegkryss.

§ 8 Gang- og sykkelveg/fortau.

Areal for gangveg/fortau skal nyttes til gående og syklende.

FRIOMRÅDER

§ 9 Park - turveg - lekeplass

Arealene kan nyttes til park, turveg, lek

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som naturlig har tilknytning til friområdet, f.eks. barnepark m/tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10 Idrett

Arealet skal nyttes til idrett og kan bebygges med anlegg for dette formål.

Området skal gis parkmessig behandling og opparbeides etter plan på forhånd godkjent av bygningsrådet.

FAREOMRÅDER

§ 11 Høyspentlinje.

Arealet omfatter ubyggbar sone i forbindelse med høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER

§ 12 Tekniske anlegg

Arealene kan disponeres til tekniske anlegg som er angitt på planen.

§ 13 Felles arealer

Felles arealer erverves, opparbeides og nyttes i h.h.t. formål angitt på planen.

Flisa 11. desember 1989

Hans D. Bakke
ordfører

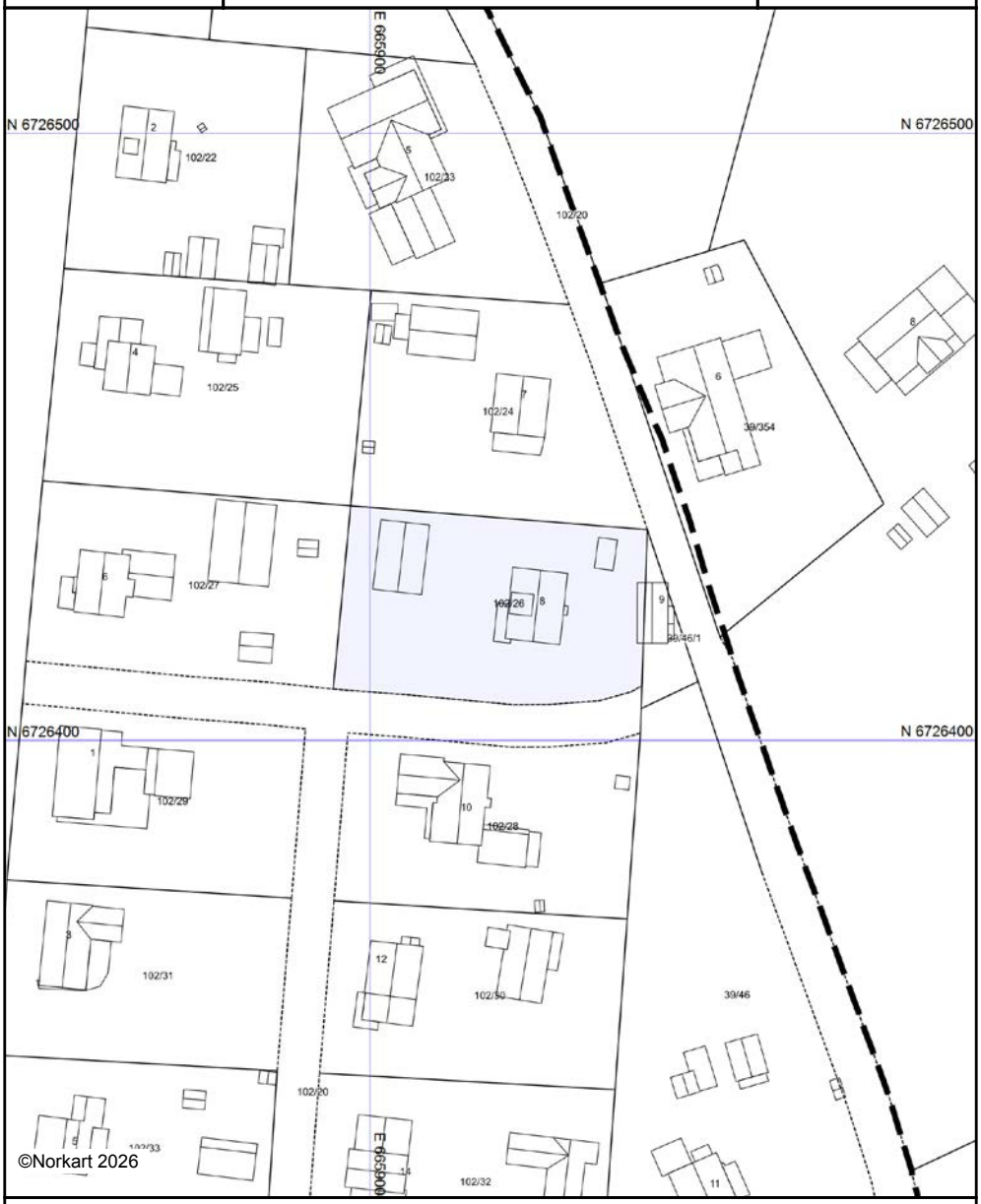
Åsnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/26
Adresse: Klokkarmon 8
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

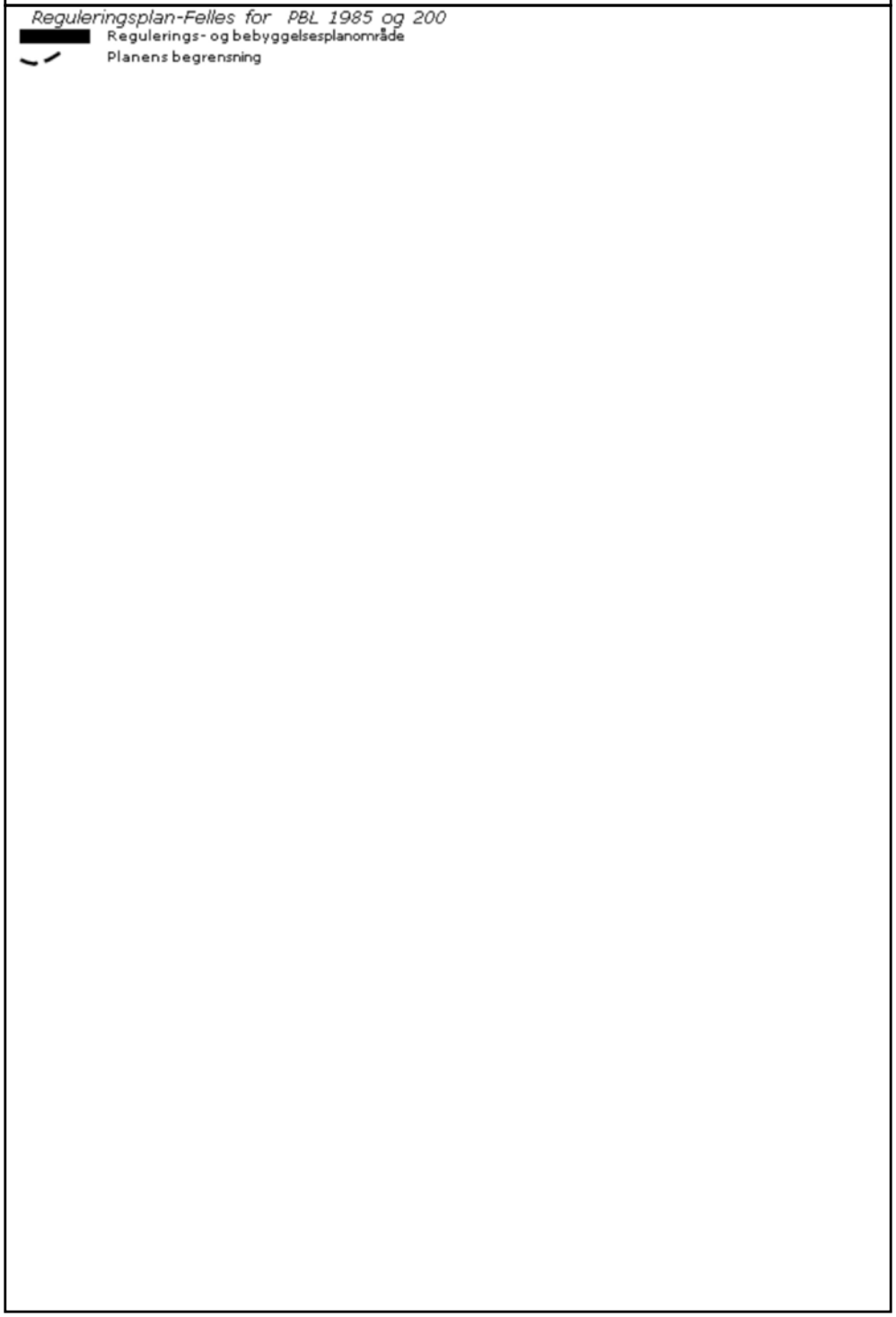
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Grunnkart

Åsnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/26
Adresse: Klokkarmon 8
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

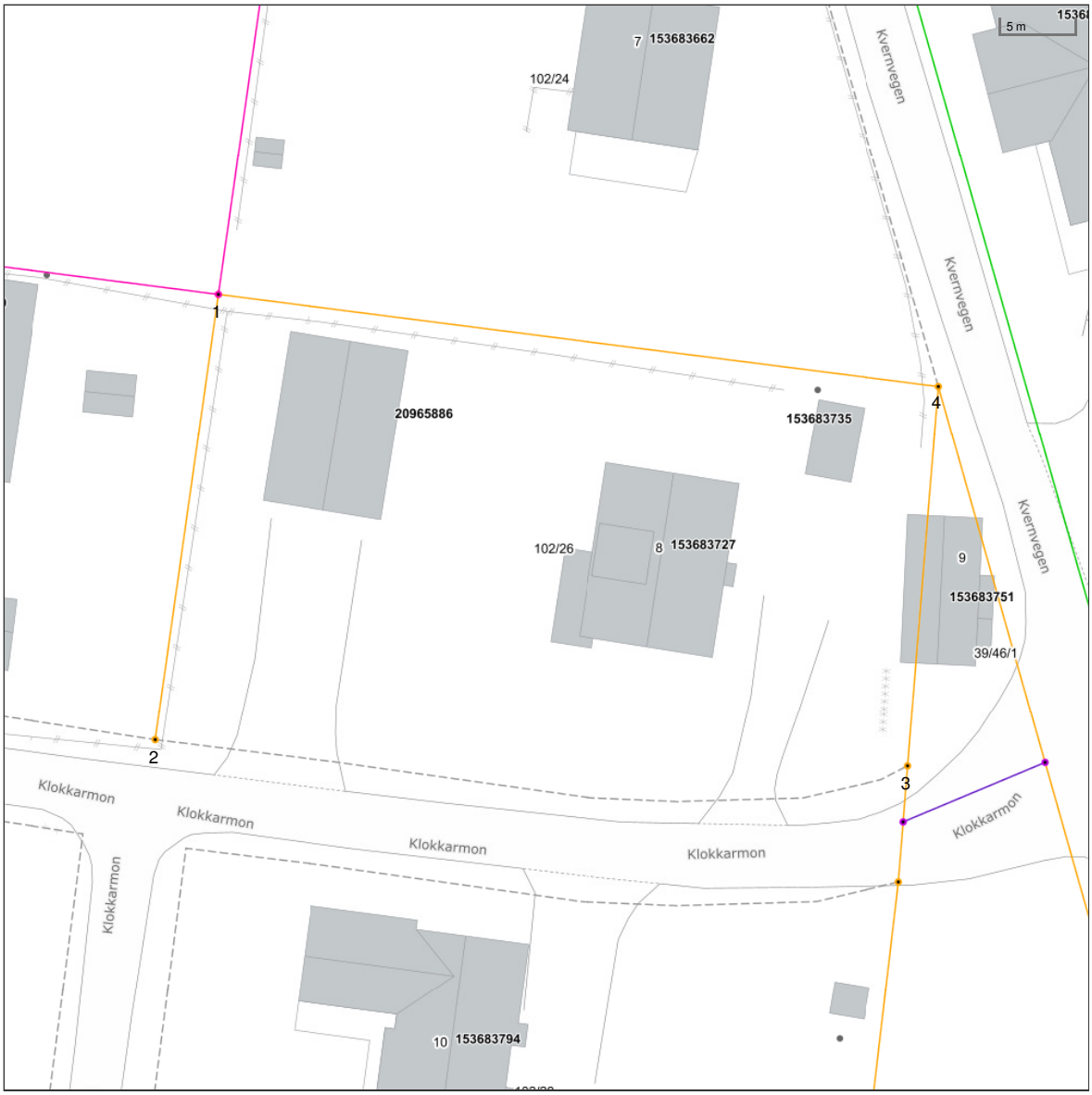


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart

Utskriftsdato: 27.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3418 - 102/26//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

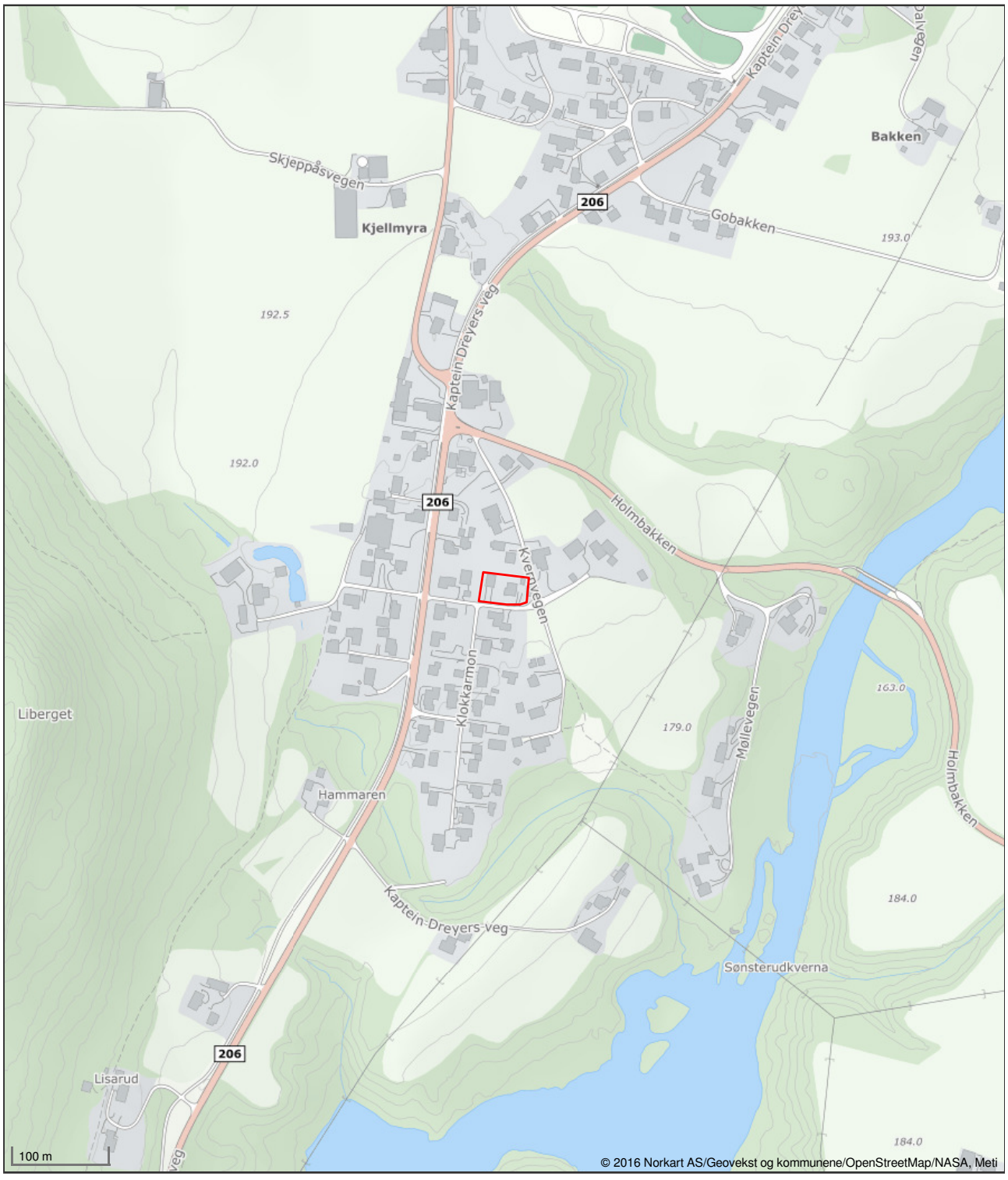
Areal	1 487,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6726422,26	**Øst**	665920,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6726438,64	665896,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,03	
2	6726408,44	665894,03	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,34	
3	6726409,02	665944,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	51,46	
4	6726434,71	665945,77	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,71	

Oversiktskart

Utskriftsdato: 27.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3418 - 102/26//



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.

Vegstatuskart

Utskriftsdato: 27.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3418 - 102/26//



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.

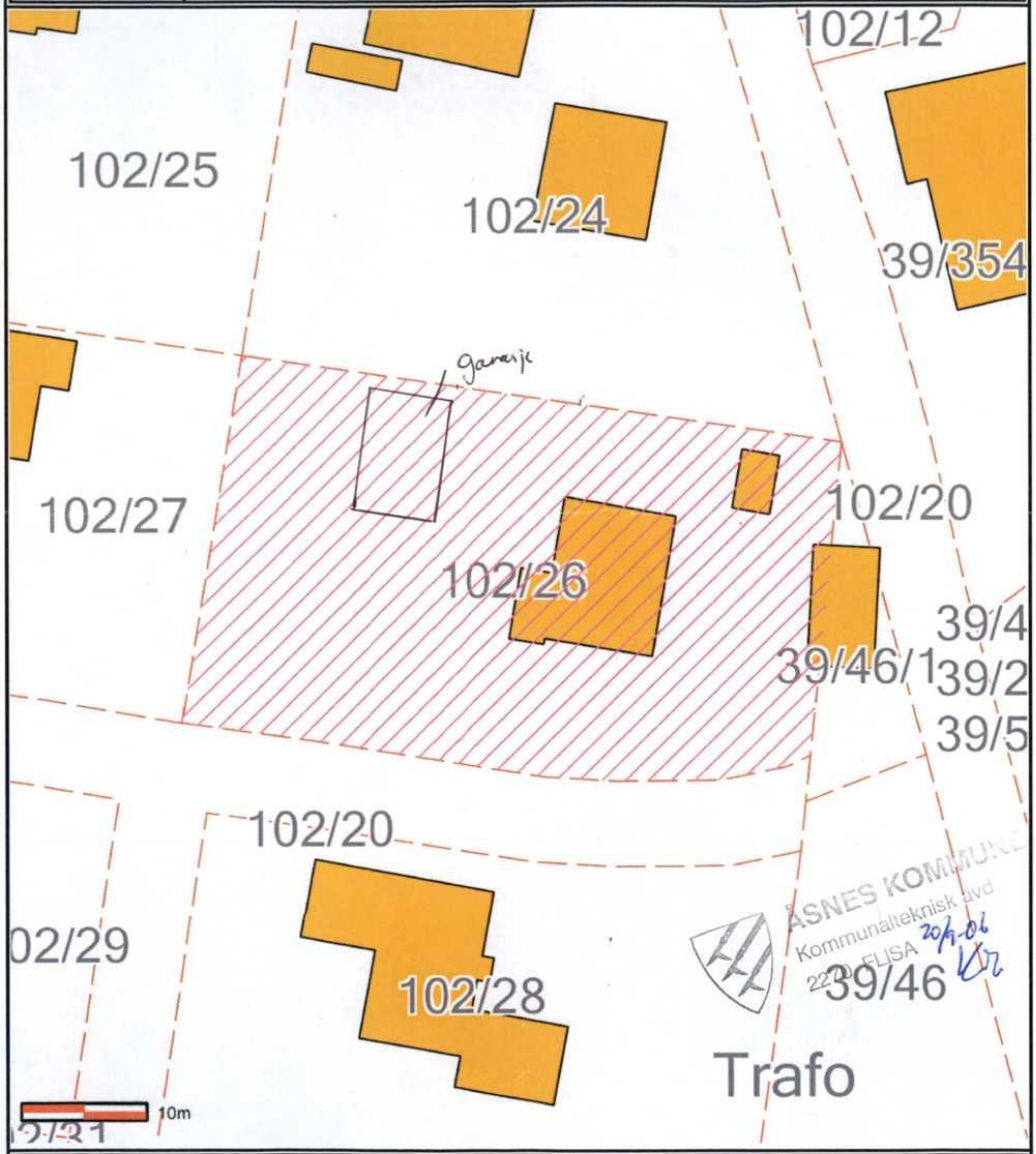
Tegning garasje

Utskrift Side 1 av 1

D1

SITUASJONSKART

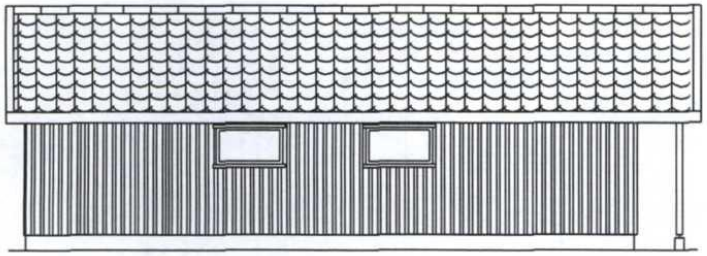
Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:	BJØRNESETH KJETIL med flere.			
ÅSNES KOMMUNE	Dato: 14/7-2006 Sign:			Målestokk 1:500

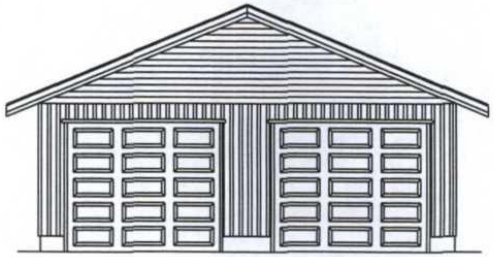


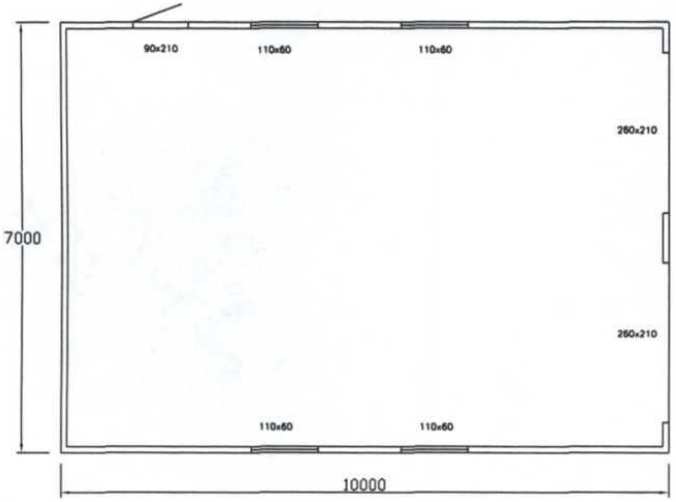
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart.esol.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=-64809.50028646798&... 14.07.2006

E1







ÅSNES KOMMUNE
Kommunalteknisk avd.
2270 FLISA 20/9-06

GARASJE FOR KJETIL BJØRNESETH 2280 GJESÅSEN	
PLAN FASADER	MÅL 1 : 100
DATO 04.08.06	TEGN. T. Johansen

Ferdigattest garasje

Kommune

ÅSNES KOMMUNE

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Tore Bru Gustu 2436 Våler	Kjetil Bjørneseth 2280 Gjesåsen

Ferdigattest er gitt for

Eiendom adresse	G.nr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	102	26		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Nybygg, garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjef	20.09.06	347/06D

Dato sluttkontroll	Ansvarlig kontrollerende for utførelse
21.09.07	Tore Bru

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Merknader Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av innsendt ferdigmelding med dokumentasjon

Underskrift

Sted	Stempel	Dato	Underskrift
Flisa	ÅSNES KOMMUNE Kommunalteknisk avd. 2270 FLISA	01.10.07	Kjell Ove Gundersen

Kopi sendt til

Funksjon Tiltakshaver ☒	Navn Kietil Biørneseth	Adresse 2280 Giesåsen
Funksjon Ansv. samordner ☐	Navn	Adresse
Funksjon Ansv. prosjekt. ☐	Navn	Adresse
Funksjon Ansv. kontr. for prosj. ☐	Navn	Adresse
Funksjon Ansv. utførende ☐	Navn	Adresse
Funksjon Ansv. kontr. for utf. ☐	Navn	Adresse

Vedr. ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Utskriftsdato: 29.05.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e) Jf. plan- og bygningsloven gis det ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Er bygningen(e) byggemeldt	☒	☐
Kommentarer:	Nybygg garasje er byggemeldt og har ferdigattest. Opprinnelig bolig ble oppført før bygningsloven av 1965 og kan være lovlig oppført uten søknad.	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Utskriftsdato: 29.05.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

Informasjon om bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf-format	☒
Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☐

Kommentar:	Det er kun tegning på nybygg garasje.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA
Telefon: 62956600

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

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	641,64 kr
Eiendomsskatt	4 230,76 kr
Renovasjon	4 836,36 kr
Vann	2 184,81 kr
Sum	**11 893,57 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	15%	4 m3	21.06	1/1	0 %	84,23 kr	84,23 kr
tidligere innbetalt	15%	-16.94 m3	21.06	1/1	0 %	-356,70 kr	-356,74 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1928.01	1/1	0 %	1 928,01 kr	964,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	8 m3	22.74	1/1	0 %	181,88 kr	90,94 kr
Kloakk etter måler	15%	4 m3	43.14	1/1	0 %	172,55 kr	172,55 kr
tidligere innbetalt	15%	-16.94 m3	43.14	1/1	0 %	-730,73 kr	-730,81 kr
Fastgebyr kloakk	15%	1 stk	842.03	1/1	0 %	842,03 kr	421,01 kr
Forskudd kloakk 2026	15%	8 m3	49.58	1/1	0 %	396,61 kr	198,31 kr
Vann Etter Måler	25%	4 m3	22.89	1/1	0 %	91,55 kr	91,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
- Tidligere innbetalt	25%	-16.94 m3	22.89	1/1	0 %	-387,71 kr	-387,76 kr
Kloakk Etter Måler	25%	4 m3	46.89	1/1	0 %	187,55 kr	187,55 kr
- Tidligere innbetalt	25%	-16.94 m3	46.89	1/1	0 %	-794,27 kr	-794,36 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1087800 prom	4.00	1/1	0 %	4 351,00 kr	2 175,50 kr
					Sum	**5 966,00 kr**	**2 115,97 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM
Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

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
Feiing	584,00 kr
Sum	**584,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn - Åsnes	0%	1 GBY	616.00	1/1	0 %	616,00 kr	616,00 kr
					Sum	**616,00 kr**	**616,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

Informasjon vedr. fritak for renovasjon p.t.

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 Flisa

Telefon: 62 95 66 00

E-post: post@asnes.kommune.no

Utskriftsdato: 27.05.2026

Kommentar til leveranse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN								

Kommentar:	**Eiendommen har fritak for renovasjon da den er ubebodd pr i dag, dette vil komme i tillegg til de øvrige kommunale eiendomsavgiftene.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelbrev

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åsnes kommune: Grunneiendom 3418-102/26

Norkart
Utskriftsdato: 27.05.2026 15:18

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	ARNESTAD	Beregnet areal	1487.1
Etablert dato	07.09.1951	Historisk oppgitt areal	1582,4
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ 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	102/26
Endre egenskaper Feilretting	14.09.2018 14.09.2018			102/26
Skylddeling Skylddeling	07.09.1951			102/20, 102/26

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6726422.26	665920.34	0	Ja	1487.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNESETH KJETIL F290558*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Klokkarmon 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2280 GJESÅSEN	Kirkesogn	03120602 Gjesåsen
Grunnkrets	304 Kjellmyra øst	Tettsted	1102 Kjellmyra
Valgkrets	1 Åsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153683727		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	20965886		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.09.2007
3	153683735		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153683727: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	209
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		11.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klokkarmon 8	H0101	102/26	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 20965886: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.09.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.09.2006	08.12.2006	
Igangsettingstillatelse	21.09.2006	08.12.2006	
Tatt i bruk	19.09.2007	27.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	102/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

3: Bygning 153683735: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/26	-	-	-	-	-

Formuesverdi

Skatteetaten

Dato
27.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS
Postboks 385 Sentrum
0102 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3418 ÅSNES

Gnr 102 Bnr 26 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 388 604
Som sekundærbolig:	kr 1 554 417

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Servitutt tinglyst 28.01.1977

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

SOLØR
SORENSKRIVEREMBETE,
00303 28.1.77
FLISA A92

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Vannanleg.
på våre eiendommer På Klokkermoen
i Åsnes herred Hedemark. fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Åsnesåsen den 20 februar 1974

1. Reidar Berntsen født den 3-10-1919.
eier av gnr. 102 bnr. 24 av skyld mark 0,02

2. Unagne Samuelsen født den 15/5-1919.
eier av gnr. 102 bnr. 44 av skyld mark 001

3. Erling Tovenud født den 31/7-1931.
eier av gnr. 102 bnr. 49 av skyld mark 004

4. Leif Fallås født den 2/5-29.
eier av gnr. 102 bnr. 45 av skyld mark 007

5. Far Dorthea Kristiansen
Sjakm Kristiansen født den 12/1-1891
eier av gnr. 102 bnr. 8 av skyld mark 010

6. Torbjørn Johansen født den 22/9-19
eier av gnr. 102 bnr. 27 av skyld mark 002

M-301/2

7. Bjørn Opaas født den 20/9-34
eier av gnr. 102 bnr. 29 av skyld mark 002.

8. Elin Tjønnsæter. født den
eier av gnr. 102 bnr. 22 av skyld mark 002.

9. Arve Karlsen født den 7/6-43
eier av gnr. 102 bnr. 28 av skyld mark 002

10. Ingrid Follas. født den 30/4-1912.
eier av gnr. 102 bnr. 26 av skyld mark 002.

11. Kjell Torstein Hylden født den 25/1-1947
eier av gnr. 102 bnr. 30 av skyld mark 002

12. Finn Nermoen født den 10/11-1940
eier av gnr. 102 bnr. 32 av skyld mark 002

13. Ola Flobergseter født den 10/7/1912
eier av gnr. 102 bnr. 34 av skyld mark 002

14. Astrid Bakke født den 18/2-1920
eier av gnr. 102 bnr. 38 av skyld mark 002

15. Helge Brandtt født den 31-8.1920
eier av gnr. 102 bnr. 40 av skyld mark 002

16. Jan-Inge Brandtt født den 23/6.1948-
eier av gnr. 102. bnr. 42. av skyld mark 003.

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Vannanlegg,
på våre eiendommer På Klakkermoen
i Åsnes herred Hedemark. fylke

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Gjesåsen den 20 februar 1974

17. Johan Dybendal født den 16/5-25
eier av gnr. 102 bnr. 39 av skyld mark 002

18. Hallbjørn Grimstad født den 7/3-21
eier av gnr. 102 bnr. 37 av skyld mark 002.

19. Gunda Bråten født den 10-1-1895
eier av gnr. 102 bnr. 31 av skyld mark 002

20. Moritz Berg født den 1-4-1908
eier av gnr. 102 bnr. 41 av skyld mark 02.

21. Karen Kleiv født den
eier av gnr. 102 bnr. 57 av skyld mark 0,10

22. Else Ingemundsen født den
eier av gnr. 102 bnr. 33 av skyld mark 002

Birgit Braaten
Ole Bråten
Gunvor Lindberg.

M-301/2

23 ~~7.~~ Georg Mo født den 30.9-20
eier av gnr. 102 bnr. 55 av skyld mark 005

24 ~~8.~~ Aage Hammer født den 26.8.30
eier av gnr. 106 bnr. 25 av skyld mark ~~65~~ 0,02

25 ~~9.~~ Gunnar Dybendal født den
eier av gnr. 102 bnr. 46 av skyld mark 0,01

26 ~~10.~~ Oddvar Lindem født den 29.8.22.
eier av gnr. 102 bnr. 35 av skyld mark 0.02

27 ~~11.~~ Henry Enckeberg født den
eier av gnr. 78 bnr. 22 av skyld mark 0,35

28 ~~12.~~ Lars Oksvold født den
eier av gnr. 102 bnr. 36 av skyld mark 0,01

Åsnes Kommune
22/3-1900 Torbjørn Hagen
Ordfører

29 ~~13.~~ Marie Engen født den
eier av gnr. 39 bnr. 504 av skyld mark 0,01

1/5

30 ~~14.~~ Finn Erik Busk født den 17-2-45
eier av gnr. 102 bnr. 56 av skyld mark

15. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

16. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

Registrering av grunn tinglyst 07.09.1951

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/L, OSLO
11—48.

№ 6.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Dagbok nr. 2120 1951 7/9.
Solør sorenskriverembede A. 30.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 31. august 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fjellmo g.nr. 102 br.nr. 20 av skyld mark 0,35 i Åsnes herred. Forretningen er forlangt av Åsnes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
alle

Ved forretningen møtte:[3]) Åsnes kommune ved herredsagronom R. Sauren og Arne Sollien.

Mennene valgte til formann Tobias Skjöthaug.
Over de[n] de[n] av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])
Mot öst grenser den fra A til B 22,- m til vegen Kjellmyra - Sönsterud Mölle. Mot syd grenser den fra B til D 18,- m [illegible] og fra D til E 42,50 m til hovedbölet. Mot vest grenser den fra [illegible] E til F 30,- m til hovedbölet. Mot nord grenser den fra F til A 50,50 m til Reidar Berntsen.

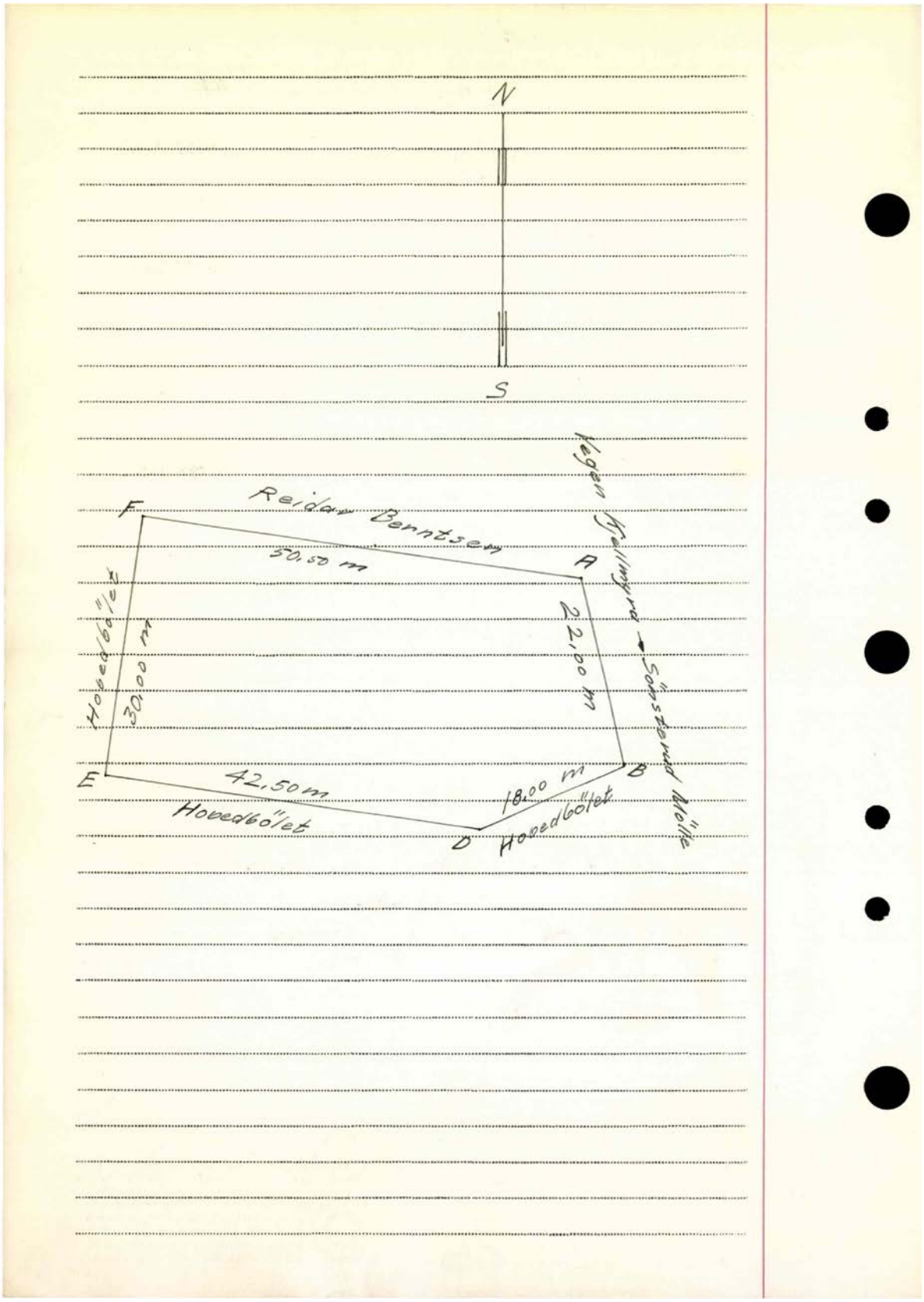
---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).


N
S
Reidar Berntsen
30,50 m
F
A
E
B
D
42,50 m
18,00 m
22,00 m
30,00 m
Hovedgolvet
Hovedgolvet
Hovedgolvet

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Bortfaller

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Bortfaller

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0,02.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,33.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn.[2]) Arnestad

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])
Bæres av kjöperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ordføreren i Åsnes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole Risaund

Martin Bakken

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

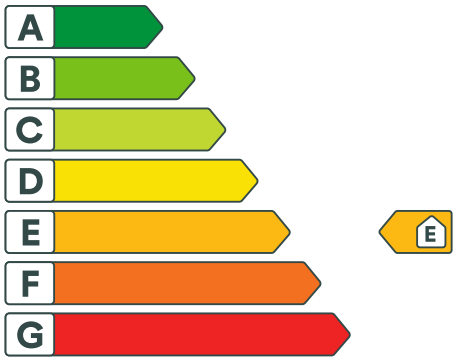
De fraskilte del har fått g.nr. 102/6 br.nr. 26/5

enova

Energiattest

E

Adresse **Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306024**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153683727**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 872 kWh**



Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Klokkarmon 8, 2280 GJESÅSEN
Gnr 102, bnr 26, , i Åsnes kommune.
Oppdragsnr. 6039260073

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6039260073
Sist oppdatert 04.06.2026

Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 950 29 354
E-post: morten.suren@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet