



aktiv.

Kaffegata 73, 2270 FLISA

**Næringsseksjon på bakkeplan
med kjeller. Tilrettelagt for
butikkdrift, kontorlokaler og frisør.
Nylige påkostninger.**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Erik Holtet
Marianne Maribo Holtet

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA/BTA Total **224/246**
Tomtstr.: 418.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 65
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1211240461

Spennende næringsseksjon midt i Flisa sentrum!

Dette er en spennende næringsseksjon med god beliggenhet midt i Flisa sentrum. Flisa er kommunesenteret i Åsnes kommune og er et svært hyggelig handelssted med et godt utvalg av forretninger, idretts- og svømmehall, bibliotek, kino, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole.

Næringsbygg med forretningslokaler og lagerlokaler i tilknytning tidligere salgslokaler, kjøkken/spiserom og kontor. Store åpne arealer med muligheter for inndelinger. Arealer anses tilrettelagt for tidligere næringsdrift. Er det ønskelig å kjøpe hele bygningen, så er dette mulig!

Ved dispensasjon kan første etasje omgjøres til to leiligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bolig- og forretningsbygg

Bruttoareal BTA:

Kjeller: 63 kvm

1. etasje: 183 kvm

Bruksareal BRA:

Kjeller: 57 kvm: Beskrivelse: Kjellerlokaler med møterom/trapp.

1. etasje: 167 kvm: Beskrivelse: Næringslokale med frisørsalong, butikklokaler, kontor, personalrom, gang, 2 toalettrom, lagerrom og vindfang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etasje: Fra tegning opplyst 17,3 kvm BRA for Din Frisør. Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.

Kjeller: Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt og man legger til grunn det totale arealer, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk. Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

418.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 418,6 kvm. Tomten er tilnærmet flat og har asfalterte områder med parkering og innkjøring. Normale solforhold. Utsikt mot nærområder.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Dette er en spennende næringsseksjon med god beliggenhet midt i Flisa sentrum. Er det ønskelig å kjøpe hele bygningen, så er det mulighet for det! I følge Åsnes kommune er det vedtatt retningslinjer for dispensasjon fra reguleringskravet mhp. arealbruk langs deler av Kaffegata, der det kan gis dispensasjon fra kravet om forretnings-/ næringsareal i 1. etasje mot Kaffegata dersom bl.a. ny arealbruk er bolig.

Flisa er kommunesenteret i Åsnes kommune og er et svært hyggelig handelssted med et godt utvalg av forretninger, idretts- og svømmehall, bibliotek, kino, barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skole.

Det er bygget storskole på Flisa, som samler en større del av kommunen. Der er det også et eget ungdomshus, kulturskole, samt Åsnes Aktivitetssenter med fasiliteter for bowling, klatring, en mengde uteaktiviteter, lysløype, treningssenter og fysioterapi. I tillegg en rekke frivillige lag og foreninger innenfor idrett og kultur.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS

Type takst

Næringstakst

Byggemåte

Kombinert bolig- og forretningsbygg - byggeår: 1959.

Næringsbygg med kjeller og 1.etasje. Denne seksjonen omfatter søndre kjellerdel og 1.etasje. Grunn bestående av sandmasser. Støpte såler og grunnmurer. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger eldste del i betong eller murverk, dels bærende murverk. Tilbygget del mot syd med kjellervegger i Lecablokk. Yttervegger antatt i murverk eller betong ved 1. og 2.etasje samt ved gavlspisser i loftsetasje, utvendig pusset og malt. Opplyst murvegger innvendig isolert med 5 cm mineralull. Yttervegger loftsetasje ved arker i bindingsverk med utvendig stående kledning. Eldste del med plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje, evt. tilfarergulv antatt isolert med mineralull. Tilbygg med etasjeskille over kjeller med plasstøpt etasjeskille. Etasjeskille mot 2.etasje i tillbygg antatt med Lecaplank eller hulldekker og påstøp. Etasjeskille over 2.etasje med trebjelkelag.

Saltakkonstruksjoner med kaldtloft, konstruksjoner i treverk. Saltak takket med betongtakstein, tekking fra 2009. Arkløsninger mot øst og vest. Kaldtloft med tilkomst fra terrassehimling i 3.etasje. Himlinger isolert med mineralull. Montert takstiger til

begge piper. Takflater uten snøfangere. Renner og nedløp i metall.

Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår, Vinduer ved kjeller med enkle glass, vinduer ved næringslokaler i 1.etasje med enkle glass eller isolerglass. Opplyst boligdel med lydvinduer mot Kaffegata. Opplyst brannvinduer ved syd- og nordgavl. Enkelte vinduer med solavskjerming. Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler samt ved felles adkomst til leiligheter. Leddporter til garasjer tilknyttet boligdelen. Innervegger i murverk/berong med malt pussbehandling, vegger i bindingsverk hovedsakelig med panel og platekledninger. Krav til evt. brannklassifisering bør kontrolleres. Felles inngangsparti og gang med boligseksjonen ved 1.etasje.

Gulvoverflater hovedsakelig med laminat, parkett, fliser, belegg eller betong. Vegger hovedsakelig med platekledninger, malt murverk eller panel. Himlinger med betong eller Lecaplank, MDF-plank og himlingsplater. Toalettrom for denne seksjonen med servant og WC i 1.etasje opplyst etablert i 2025. Kjøkken i 1.etasje tilknyttet spiserom ved næringslokaler, innredninger med laminerte fronter og skrog.

Sanitæranlegg

Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller eldste del. Bereder fra 2006 i kjeller opplyst forsyner de enkelte næringslokaler og boenheter, kapasitet 287 liter. Rørapplegg med kobberør, PEX, soil og PVC. Fordelerskap i hovedleilighet samt åpne rørkoblinger i kjellerhimling. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Anlegget må evt. inspiseres av fagmann.

Elektrisk anlegg

Hovedsikringsskap med strømmålere plassert i kjeller. Strømmålere for 2 leietagere ved næringslokaler og for hver av boenhetene, til sammen 4 strømmålere. Øvrige sikringsskap med underskap ved næringslokaler og boenheter. Hovedinntak plassert i kjeller eldste del. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringskurser opplyst fra 2009. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler, flere stigerskap ved næringsseksjonen. Ingen egen måler for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder. anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner. Ingen opplysninger om skader eller tilsyn. Anlegget må evt. inspiseres av fagmann.

Annen fast innredning

Sentralfyringsanlegg med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, vannbåren varme som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i 1.etasje. 2 registrerte piper, en skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfyrkjele og vedtakke i teknisk rom kjeller. Installasjoner, piper og ildsted bør inspiseres av fagmann.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra næringstakst utført av Knut Roger Furuseth.

Verditakst

Kr 4 500 000

Innhold

Næringsbygg med kjeller over 2.etasjer, tilrettelagt for butikkdrift, kontorlokaler med personalrom og frisør. Denne seksjonen omfatter søndre kjellerdel og 1.etasje.

Kjeller: Kjellerlokaler med møterom/trapp med til sammen ca. 57 kvm BRA.

1.etasje: Næringslokaler med frisørsalong, butikklokaler, kontor, personalrom, gang, 2 toalettrom, lagerrom og vindfang med til sammen ca. 167 kvm BRA.

Standard

Bygningsmasse fra 1959/1975. Tilbygg/ombygginger fra 2009. Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold. Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår. Nytt kjøkken fra 2023.

Parkering

Asfaltert ved kjørearealer og parkering.

Diverse

Eiendommen ligger innenfor definert gul og rød støysone i forhold til vei.

Budgivere/interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i rapporten, samt foreta ytterligere undersøkelser.

Info leieavtaler

Det er løpende utleie på frisørlokalet i 1. etasje, og i kjellerlokalet.

Årlige leieinntekter fordeler seg på følgende måte:

Frisørlokale (19 kvm), 1. etasje: kr. 72 200,- pr. år (markedsleie f.o.m. april 2026).

Kjellerlokale (63 kvm), kjeller: kr. 59 850,- pr. år (markedsleie f.o.m. oktober 2025).

For mer informasjon om leieinntekter og utgifter, se vedlagte næringstakst.

Ledige arealer

164 kvm i første etasje er pt. ledig for utleie. Stipulert markedsleie for dette arealet er kr. 221 400,- i året (markedsleie f.o.m. januar 2025).

For mer informasjon om leieinntekter og utgifter, se vedlagte næringstakst.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i

1.etasje. En skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfyrkjule.

Info energiklasse

Alle bygg som skal selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Energiattest er ikke mottatt.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 083

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 utgjør ca. kr. 24 083,25,-

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- * Renovasjon (2 stk): Kr. 9 135,-
- * Administrasjonsgebyr: Kr. 97,50,-
- * Fastgeby vannr: Kr. 2 268,75,-
- * Fastgebyr kloakk: Kr. 930,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 652,-

Det er registrert vannmåler på eiendommen og gebyrer for vann/avløp avregnes etter forbruk. Forbruk vann/avløp i 2024 kr. 19 159,52,-. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyret avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det ble i 2024 fakturert et gebyr på kr. 536,- for feiing/tilsyn, men ingen prognose utarbeidet for fakturering i 2025. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 65, seksjonsnummer 1 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser (dokument) er tinglyst på eiendommen:

- * Dagboknummer 900166, tinglyst den 16.05.1931. Gjelder elektriske kraftlinjer. Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentet, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servitutten. Kjøper og ny eier overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.
- * Dagboknummer 920. Gjelder forbud mot næringsvirksomhet på eiendommen. Den

skal ikke benyttes til noen industriell virksomhet. Om det blir anlagt vann- og kloakkledninger etter hovedvegen forbeholdes rett for bakenforliggende tomter til vederlagsfritt og nedlegge nødvendige forbindelsesledninger, likesom denne tomt forbeholdes samme rett til den motsatte vei. Tegninger og husets plassering må godkjennes av kommunen.

* Dagboknummer 2395, tinglyst den 15.09.1953. Gjelder erklæring/avtale vedrørende Flisa Vannverks rett til å anlegge vannledning over eiendommen med kummer og tilbehør samt drift av samme.

* Dagboknummer 114916, tinglyst den 31.01.2022. Gjelder seksjonering. Opprettet seksjoner: snr. 1. Formål: Næring. Sameiebrøk: 1/2.

De tilgjengelige dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for "Tilbygg, ombygg av bolig, 2 leiligheter" i 2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av ombyggingen. Innholdet i seksjonens del av kjelleren er ikke definert i tegningene og man har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning i kjeller (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i verditakst, men som ikke er godkjent for varig opphold. Byggetegninger er forøvrig i samsvar med dagens bruk.

Tinglyst seksjonering viser at 1. etasje består av vindfang, gang, frisør, personalrom, 2 butikkrom, kontor og røntgenrom, samt at kjelleren består av et rom. Seksjoneringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger opplyser at det kan søkes dispensasjon til bolig hvis alle forhold tillater det. Det foreligger tegninger utarbeidet av selger som viser forslag på oppdeling til boligformål. Tegninger kan oversendes på forespørsel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Kjølamovegen Øst" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er felles avkjørsel (39 kvm), boliger (16 kvm), bolig/forretning (3 kvm) og bolig forretning (741 kvm).

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Kaffegata" fra 1997. Reguleringsformål for eiendommen er offentlig trafikkområde (38 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens areal del Åsnes kommune 2019-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (38 kvm) og nåværende sentrumsformål (799 kvm).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen og dens tilbehør selges "som den er". Avhendingsloven § 3-9 annet ledd fravikes, slik at kjøper kun kan gjøre gjeldende mangelskrav dersom selger ikke oppfyller forpliktelser som følger av avtale eller forsømmer sin opplysningsplikt iht. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med og fraskriver seg alt ansvar for eventuell forurensing i eiendommen og eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tilstandsrapport/takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

Kjøper bærer alene risikoen for at eventuelle utbyggings- eller utviklingsplaner på eiendommen lar seg realisere, herunder at nødvendige offentlige tillatelser oppnås.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtagelse.

Med mindre kjøper har tatt forbehold om noe annet i sitt kjøpetilbud, forutsettes salget/transaksjonen gjennomført uten bruk av "Due Dilligence".

Kjøpekontrakten mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 11.04.2025) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller

offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som forekommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagte budskjema og informasjon om budgivning.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 350 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 350 (Omkostninger totalt)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt, forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

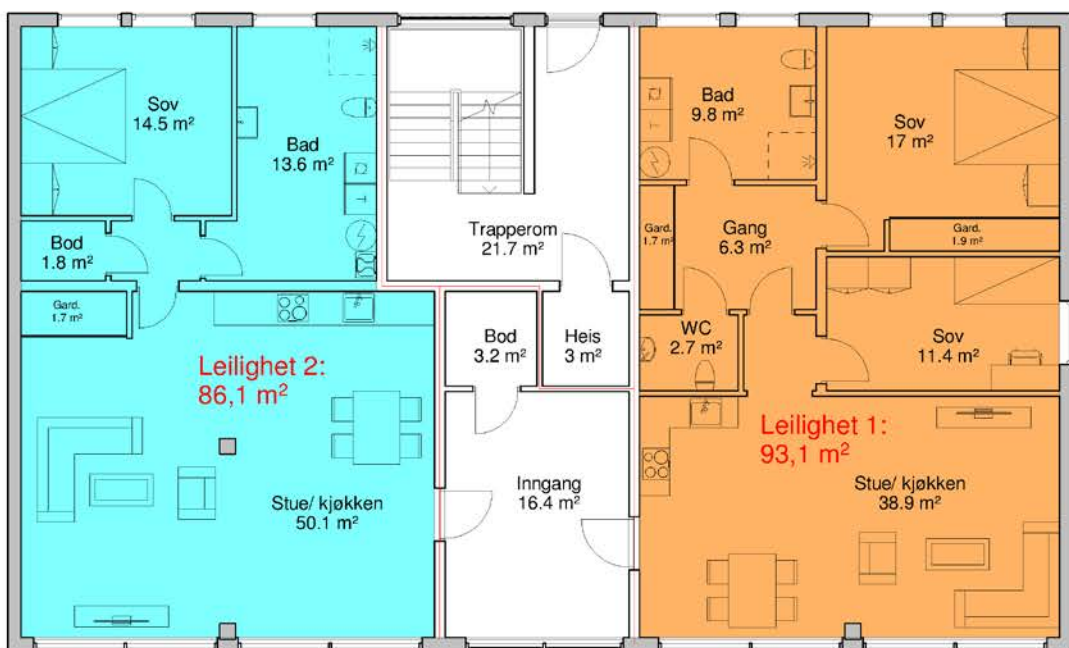
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

11.04.2025





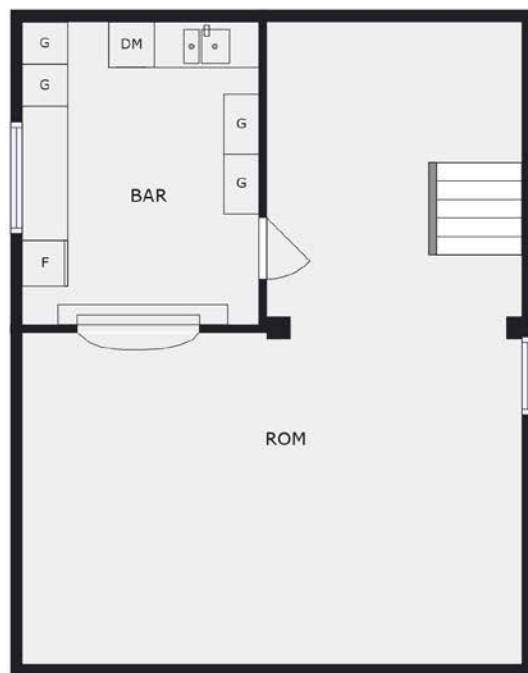


Rev.	Revisjonen gjelder
Gnr. 95 Bnr. 64- HMM Holding AS Kaffegata 65, 67 og 69, 2270 Flisa	
Plan 1. etg- Ombygging	
	



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







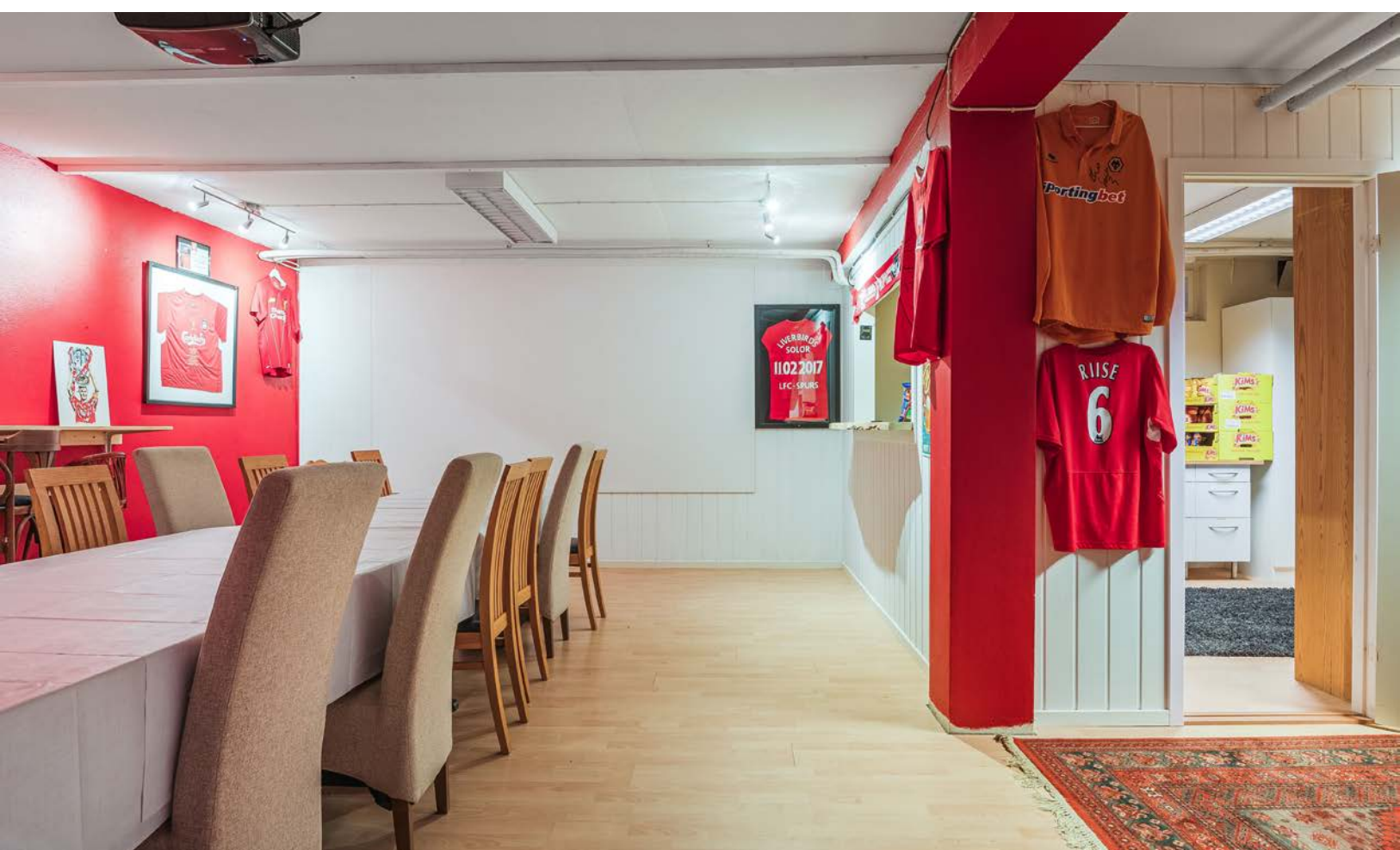
















Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Kaffegata 73, 2270 FLISA

Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
3418 ÅSNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Knut Roger Furuseth
Telefon: 918 40 445
E-post: knut@byggtafelverum.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445
Organisasjonsnr: 990 646 562

Dato befarng: 06.03.2025
Utskriftsdato: 18.03.2025
Dato verdisetting: 18.03.2025
Oppdrag nr: 1246



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Kombinert bolig- og forretningsbygg	8
3.5	Utvendige forhold	10
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	12
4.4	Inntekter/kostnader	12
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Kontantstrømsanalyse	15
5.5	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

KAPITALISERT VERDI:
Kr 4 200 000,- (avrundet). Her forutsatt en realavkastningskrav på 6,8 %. Noe som samsvarer godt med markedsverdi.
TEKNISK VERDI (inkl tomt):
Viser en verdi på ca kr 7 000 000,-.
KONTANTSTRØM:
Med en terminalverdi på ca kr 4 200 000,- (avrundet) som angir nåverdien av kontantstrømmen.
MARKEDSVERDI:
Ved verdsetting av næringseiendom, så er det verdsetting i eiemarkedet som er av interesse. Eiemarkedet er differensiert i forhold til usikkerhet: Dersom inntektene er mer usikre, betaler man gjerne mindre for dem. Dette markedet påvirkes videre av avkastningen som kan oppnås ved andre plasseringer (obligasjoner, aksjer, pengemarkedet osv.). I tillegg kommer eventuelle utviklingsforventninger i form av endrede leier eller utviklingspotensial.
Verdsettingen av eiendommen er i all hovedsak basert på de markedsrefleksjonene som er gjort rundt vurdering av leienivå, driftsutgifter og avkastningskrav. Basert på eiendommens kvaliteter og utviklingspotensial settes markedsverdien noe høyere enn det kontantstrømanalysen og kapitaliseringsfaktor gir. Reguleringsbestemmelsene fremstår i tillegg å innebære et betydelig utviklingspotensial for eiendommen som kan legges til grunn for markedsverdien.
Eiendommen oppfattes som et normalt godt salgs og utleieobjekt.
PANTEKURANS:
Eiendommen fremstår som fleksibel og kurant både med hensyn til pantekurans og næringsmuligheter.
Eiendommen oppfattes som et godt panteobjekt på fastsatt markedsverdi.

For utfyllende opplysninger samt øvrige merknader vises til beskrivelsen nedenfor. Se også anmerkninger angitt under forutsetninger.

Kunde:

Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet
Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826

Formål med taksten:

MANDAT:
Taksten er bestilt av rekvirent for å danne grunnlag for verdsetting i forbindelse med salg på åpent marked.
Det er rekvirert verditakst for å estimere verdi.
Verdien skal gjenspeile hva eiendommen ville blitt solgt for i åpen budrunde i dagens marked.
Ønsker man en teknisk vurdering av eiendommen anbefales det å bestille en tilstandsrapport.
Det er ikke foretatt tekniske undersøkelser av tilstand utover åpenbart synlige, påviste forhold.

Egne forutsetninger:

HABILITET: Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
VERDITAKST: Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overfladisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmann tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.
PREMISSER: Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier, dels kontrollmålt av takstingeniør. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromskrav, med mindre annet er oppgitt.
Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.
Møbler og annet innbo er ikke flyttet.
Næringstaksten er foretatt på grunnlag av de forelagte dokumenter, opplysninger gitt av rekvirent og befaring på takstobjektet.
Opplysninger gitt av rekvirent er ikke dokumenterte opplysninger og må vurderes av denne omkring riktigheten av opplysningene.
Fremlagt dokumentasjon for kostnader er lagt til grunn. Det har ikke vært etablert noen leieavtale forbundet med virksomheten ved eiendommen.

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
Adresse: Kaffegata 73, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Seksjonering mellom næringsdelen og boligdelen. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr seksjoneringer eller bygningsdeler med pålagt brann- og lydkrav. Krav til rømning anses ivaretatt. Brannplaner bør fremskaffes.
Eiendommens totale areal med 837,3 m2 er hentet fra Åsnes kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Åsnes kommune eller hos Statens Kartverk. Ideelt tomteareal med 418,6 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/2 ved Åsnes kommunes kartsider.

Verdi: **Kr. 4 500 000**

Dato verdisetting: 18.03.2025

Takstingeniør: **Knut Roger Furuseth Tlf.: 918 40 445**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ELVERUM, 18.03.2025

Knut Roger Furuseth
Takstmann
Telefon: 918 40 445

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eier	17.08.2023	Opplysninger og forsikringspremie og forsikringsselskap	Fremvist	
Eier	17.08.2023	Tegninger og tegningsskisser	Fremvist	
Eier	09.08.2023	Opplysninger pr mail	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom i Kaffegata i Flisa. Etablert bolig- og forretningsområde i Flisa sentrum i Åsnes kommune. Adkomst fra asfaltert hovedgate som fylkesvei. Asfalterte arealer med parkering og innkjøring. Bebyggelse med kombinert bolig- og næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Angitt byggeår 1959. Tilbygg mot syd fra 1975. Tilbygg og ombygginger fra 2009 med dobbelgarasje, takkonstruksjon med arker, terrasser ved 2.etasje samt innredet loftsetasje. Bygning tilrettelagt for næringsdrift med butikklokaler i 1.etasje og boligareal ved 2.etasje, trapperom og gangareal ved 1.etasje som fellesareal med boligseksjonen. Nordre kjellerdel med møterom/trapp tilknyttet næringsdelen, for øvrig kjellerarealer tilknyttet boligseksjonen. Næringsbygg med normal standard og vedlikehold. Konstruksjoner, overflater og installasjoner med normal bruksslitasje. Seksjoner i forhold til brann- og lydkrav. Brannplaner bør utarbeides. Rømningsforhold synes ivaretatt, ukjent om det foreligger noe pålegg. Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet Kaffegata 73, 2270 FLISA. Tlf. 91691826
Formålet med oppdraget	Utarbeidelse av verditakst av næringseiendom med formål om salg.
Takstmannens status og erfaring	Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er sertifisert for taksering av større næringseiendommer under Norsk Takst.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2025 Knut Roger Furuseth. Takstmann. Tlf. 918 40 445 Erik Holtet. Hjemmelshaver. Tlf. 916 91 826
Unntakelser ved inspeksjon	Takkonstruksjoner er ikke kontrollert

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Asfaltert adkomst via fylkesvei. Kort veilengde med privat vei.
Vann	Tilkoblet kommunalt vannnett.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Regulering	Eiendommens arealbruk er underlagt gjeldende reguleringsplan plan 199501-1. Reguleringsplan for Kjølamoengen øst fra 2005. Planen danner grunnlag for reguleringsbetraktninger. Ved reguleringsplan er området avmerket som byggeområde for bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder eller rene boligsområder. Tomteareal langs Kaffegata angitt som BF-2. Fra reguleringsplan og fra reguleringsbestemmelser er gitt at tomteutnyttelsen maksimalt kan være BYA = 70% under BF-2. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 angitt at bebyggelse er tillatt i inntil 3 etasjer. Kjeller er ikke nevnt ved bestemmelsene. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal gesimshøyde til 12 meter. Fra reguleringsbestemmelser pkt 9 er gitt at det skal være 1 P-plass pr boenhet med BRA større enn 50 m². Ingen opplysninger om parkeringsbehov for forretninger, men det må antas krav til 1 P-plass pr 25 m² forretningsareal som øvrige forretninger langs Kaffegata. Beregnet areal BYA ut fra kartgrunnlag fra Åsnes kommune med ca 837 m². I forhold til arealer for næringslokaler samt 2 leiligheter/boenheter beregnet behov for parkering med 10 stk P-plasser inkludert 2 garasjeplasser, dvs arealbehov for 8 P-plasser med ca 144 m² til P-plasser (8 x 18 m²). Det kan antas et forholdsvis stort potensiale for videre utbygging av det samlede tomtearealet. Med BYA = 70% ved BF-2 tilsier dette BYA med omkring 585 m² (0,7 x 837 m²). Parkering anses da å kunne tillegges ved resterende ubebygget areal, forholdet må evt undersøkes ved Åsnes kommune

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3418 ÅSNES Gnr: 95 Bnr: 95 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	418,6 m² Arealkilde: Åsnes kommunes kartsider og Kartverket (se.eiendom)
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Marianne Maribo Holtet og Erik Holtet
Adresse:	Kaffegata 67, 2270 Flisa

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Bolig- og kombinerte bolig- og forretningsområder
Tomtens beskaffenhet	Asfalterte områder med parkering og innkjøring.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt.
Grunnforhold og fundamentering	Grunn bestående av sandmasser. Fundamentert med jellervegger eldste del i betong eller murverk, dels bærende murverk. Tilbygget del mot syd med kjellervegger i Lecablokk.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Normale solforhold. Utsikt mot nærområde.
Miljø og forurensning	Ingen kjente forurensninger ved eiendommen. Normal støy fra hovedgate.
Utnyttelse	For området er ikke angitt noen spesielle grenseverdi for utnyttelse utover det som er regulert i reguleringsbestemmelsene.
Utbyggingspotensiale	Det ligger antakelig potensial ved en ytterligere utbygging av tomten, men dette må avklares kommunen og andre berørte offentlige instanser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Omkringliggende områder med næringseiendommer
Infrastruktur	Infrastruktur med kommunale veier og fylkesvei.
Parkering	Parkering på egen eiendom.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ukjent. Type: Fullverdi. Næringsbygg.
--------------------	---

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kombinert bolig- og forretningsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1959 Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Butikklokaler og lager (seksjon 1)

Tilbygg (i 1975) Tilbygg mot syd fra 1975

Modernisering (i 2009) Tilbygg/ombygginger fra 2009 med dobbelgarasje, takkonstruksjon med arker, terrasser ved 2.etasje samt innredet loftsetasje.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	183	167	Næringslokaler med frisørsalong, butikklokaler, kontor, personalrom, gang, 2 toalettrom, lagerrom og vindfang til sammen ca 167 m ² BRA. Fra tegning opplyst 17,3 m ² BRA for Din Frisør. Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.
Kjeller	63	57	Kjellerlokaler med møterom/trapp med til sammen ca 57 m ² BRA. Arealer hentet fra tegninger, ingen oppmålinger.
Sum bygning:	246	224	

Kommentar areal

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Arealeffektiviteten måles i antall leide kvadratmeter per ansatt, og man legger til grunn det totale arealet, inkludert fellesrom. Det er flere grunner til at leietakere bør forsøke å ha så arealeffektive lokaler som mulig. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruk.

Arealeffektivitet anses å ha vært tilfredsstillende for næringsvirksomheten.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg med kjeller og 2 etasjer. Denne seksjonen omfatter søndre kjellerdel og 1.etasje.

Støpte såler og grunnmur. Støpte gulv ved kjeller. Kjellervegger eldste del i betong eller murverk, dels bærende murverk.

Tilbygget del mot syd med kjellervegger i Lecablokk. Yttervegger antatt i murverk eller betong ved 1. og 2.etasje samt ved gavlspisser loftsetasje, utvendig pusset og malt. Opplyst murvegger innvendig isolert med 5 cm mineralull. Yttervegger loftsetasje ved arker i bindingsverk med utvendig stående kledning Eldste del med plasstøpte etasjeskillere over kjeller og mot 2.etasje, evt tilfarergulv antatt isolert med mineralull. Tilbygg med etasjeskille over kjeller med plasstøpt etasjeskille, etasjeskille mot 2.etasje i tilbygg antatt med Lecaplank eller hulldekker og påstøp. Etasjeskille over 2.etasje med trebjelkelag. Saltakskonstruksjoner med kaldtloft, konstruksjoner i treverk. Saltak tekket med betongtakstein, tekking fra 2009. Arkløsninger mot øst og vest.

Kaldtloft med tilkomst fra terrassehimling i 3.etasje. Himlinger isolert med mineralull. Montert takstiger til begge piper. Takflater uten snøfangere. Renner og nedløp i metall. Vinduer hovedsakelig med isolerglass, vinduer fra de forskjellige byggeår.

Vinduer ved kjeller med enkle glass, vinduer ved næringslokaler i 1.etasje med enkle glass eller isolerglass. Opplyst boligdel med lydvinduer mot Kaffegata. Opplyst brannvinduer ved syd- og nordgavl. Enkelte vinduer med solavskjerming. Ytterdører med glassfelt ved 1.etasje til næringslokaler samt ved felles adkomst til leiligheter. Leddporter til garasjer tilknyttet boligdelen. Innervegger i murverk/betong med malt pussbehandling, vegger i bindingsverk hovedsakelig med panel og platekledninger, Innerdører hovedsakelig med finerte eller heltre dørblad, krav til evt brannklassifisering bør kontrolleres. Felles inngangsparti og gang med boligseksjonen ved 1.etasje.

Gulvoverflater hovedsakelig med laminat, parkett, fliser, belegg eller betong. Vegger hovedsakelig med platekledninger, malt murverk eller panel. Himlinger med betong eller Lecaplank, MDF-plank og himlingsplater.

Lakkert tretrapp til kjeller.

Toalettrom for denne seksjonen med servant og WC i 1.etasje opplyst etablert i 2025.

Kjøkken 1.etasje tilknyttet spiserom ved næringslokaler. Innredninger med laminerte fronter og skrog.

Oppvarming med strøm og gass, mulighet for vedfyring. Sentalfyringsanlegg med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, vannbåren varme som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i 1.etasje. 2 registrerte piper, en skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfykjele og vedtakke i teknisk rom kjeller. Installasjoner, piper og ildsteder bør inspiseres av fagmann.

Hovedsikringsskap med strømmålere plassert i kjeller. Strømmålere for 2 leietagere ved næringslokaler og for hver av boenhetene, til sammen 4 strømmålere. Øvrige sikringsskap med underskap ved næringslokaler og boenheter. Hovedinntak plassert i kjeller eldste del. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringskurser opplyst fra 2009. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler, flere stigerskap ved næringsseksjonen. Ingen egen måler for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder. Anlegget bør inspiseres av fagmann. Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller eldste del. Bereder fra 2006 i kjeller opplyst forsyner de enkelte næringslokaler og boenheter, kapasitet 287 liter. Rørapplegg med kobberør, PEX, soil og PVC. Fordelerskap i hovedleilighet samt åpne rørkoblinger i kjellerhimling. Anlegget bør inspiseres av fagmann.

Sanitæranlegg

Tilkoblet kommunalt vann/avløp. Stoppekran og vannmåler plassert i kjeller eldste del. Bereder fra 2006 i kjeller opplyst forsyner de enkelte næringslokaler og boenheter, kapasitet 287 liter. Rørapplegg med kobberør, PEX, soil og PVC.

Fordelerskap i hovedleilighet samt åpne rørkoblinger i kjellerhimling.

Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Elektrisk anlegg

Hovedsikringsskap med strømmålere plassert i kjeller. Strømmålere for 2 leietagere ved næringslokaler og for hver av boenhetene, til sammen 4 strømmålere. Øvrige sikringsskap med underskap ved næringslokaler og boenheter. Hovedinntak plassert i kjeller eldste del. Sikringsskap med automater. Strømtavler og sikringskurser opplyst fra 2009. 3-fase 230V anlegg, ukjent kapasitet for inntakssikringer. Stigerkurser til de enkelte utleiedeler, flere stigerskap ved næringsseksjonen. Ingen egen måler for fellesarealer eller utebelysning. I hovedsak åpent ledningsnett av blandet alder.

Anlegget antas kontrollert i forhold til sikkerhets- og funksjonskrav ved elektriske installasjoner.

Ingen opplysninger om skader eller tilsyn.

Anlegget må evt inspiseres av fagmann.

Annen fast innredning

Sentalfyringsanlegg med vannbåren varme tilknyttet næringslokaler og boenhet, vannbåren varme som gulvvarme eller til radiatorer. Luft/luft varmepumpe montert ved søndre utleielokale i 1.etasje. 2 registrerte piper, en skorstein tilknyttet gassfyrte sentralfykjele og vedtakke i teknisk rom kjeller.

Installasjoner, piper og ildsteder bør inspiseres av fagmann.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmasse fra 1959/1975. Tilbygg/ombygginger fra 2009.

Næringsbygg med normal standard og normalt vedlikehold.

Konstruksjoner, installasjoner og overflater fremstår hovedsakelig fra de forskjellige byggeår. Nytt kjøkken fra 2023.

Tilstand

Teknisk tilstand av tekniske anlegg med sentralvarmeanlegg samt sanitæranlegg og elektrisk anlegg må vurderes teknisk fagpersonell.

Opplysninger om utførelse i forhold til brann- og lydkrav, konstruksjoner bør kontrolleres opp mot gjeldende krav. Brannplaner bør utarbeides.

Ingen opplysninger evt om branntilsyn.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold byggeåret tatt i betraktning

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Asfalterte kjøreveier og parkeringsområder.

Tilførsel vann og avløp

Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Overvannssystem

Ukjent om evt tilknytning til overvannssystem.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Næringslokale											
Din Frisør	1	19 m²	72 000	3 789	10/2019	3/2026	100	3 800	72 200	4/2026	100
Liverbirds Solør	Kjeller	63 m²	60 000	952	9/2024	9/2025	100	950	59 850	10/2025	100
Ledige lokaler	1.et	164 m²						1 350	221 400	1/2025	100
Sum:			132 000						353 450		
Total:			132 000						353 450		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bolig- og forretningsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	1.et	164 m²						1 350	221 400	1/2025	100
-Frisør											
Din Frisør	1	19 m²	72 000	3 789	10/2019	3/2026	100	3 800	72 200	4/2026	100
-Supporterklubb											
Liverbirds Solør	Kjeller	63 m²	60 000	952	9/2024	9/2025	100	950	59 850	10/2025	100
Sum:			132 000						353 450		
Total:			132 000						353 450		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Sparebank1 Østlandet gir 2 ganger årlig ut markedsrapporter på omsatte næringseiendommer og vurderinger av næringsmarkedet for øvrig i Oslo, Akershus, Hedmark og Oppland. Her finner vi oversikter over investorenes faktiske og anslåtte totalavkastningskrav. Innenfor områdene er det større variasjoner vedr avkastningskrav ut fra beliggenhet og næringsform..

Avkastningskravet for eiendom er normalt sett basert på det risikofrie rentenivå uttrykt ved på 10 - års Statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risiko baseres normalt sett på en kombinasjon av følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste, objektrisiko, markedsrisiko for investering i næringseiendom og bygningens kurans.

I dette tilfellet med en beliggenhet i et område med blandet bebyggelse, Variable leiekontrakter vil vi derfor anta at avkastningskravet samlet ligger på mellom 6,0% og 9,0% for denne type eiendom.

Undertegnede har valgt å legge seg på 6,80%.

Leiepriser utleieobjekter

Det er lagt til grunn gjengs leie for området.

Utleiepriser

Normale utleiepriser for området er lagt til grunn

Markedsutsikter

Noe varierende markedsutsikter i forhold til beliggenhet samt en del ledighet.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Beliggenhet i bolig-/forretningsområde i Flisa sentrum

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m²	Kr./m²	m²	Kr./m²
Næringslokale	19	3 789	19	3 800
Næringslokale	63	952	63	950
Næringslokale			164	1 350
Sum	82	132 000	246	353 450

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	353 450
Tap ved ledighet, 8%	28 276
Normale eierkostnader, årlig	
Stipulerte eierkostnader basert på erfaringstall fra tilsvarende eiendommer	41 000
Eiendommens inntektsoverskudd	284 174

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
Adresse: Kaffegata 73, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Telefon: 918 40 445



Kommentar eierkostnader:

Opplyst årlig forsikringutgift med kr 24.356,- for hele bygget. Stipulert andel for næringsdelen med kr 10.000,-.

Opplyst årlige kommunale utgifter vann, avløp og renovasjon samt eiendomsskatt med kr 10.188,-.

Årlige vedlikeholdsutgifter er satt til 80 kr/m² for vedlikehold samt nødvendige oppgraderinger ved lokaler og fordelt over en 10-årsperiode.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Tomtekostnadene hen speiler således kostnadene som må påregnes for anskaffelse av en tilsvarende tomt i nærområdet for oppføring av tilsvarende bebyggelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 418,6 m²

Sum areal: 418,6 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 1 046 500

Verdi tomt: 1 046 500

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen. Som grunnlag for tekniske verdier er Holte Kalkulasjonsnøkkel med byggekostnader for tilsvarende bygningstype benyttet.

Kombinert bolig- og forretningsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 8 979 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 060 000

Sum teknisk verdi – Kombinert bolig- og forretningsbygg 5 919 000

Sum teknisk verdi bygninger 5 919 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nåverdimetoden, verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:
Objektrisiko henspeiler seg på den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0%-2 %).
Markedsrisiko henspeiler seg på den risiko for eiendoms- og finansmarkedet, som ligger i investeringer i fast eiendom generelt (1%-2%).
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0% - 4%).
Renteglidning, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, d.v.s. den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav: Avkastningskravet for en investering i næringsseiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	284 174
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 284 174) når realrenten er 6,80%	4 179 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 179 029
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	4 180 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Forvaltning, drift og vedlikehold er stipulert ut fra erfaringstall. Inntektsutviklingen er satt for stipulerte leieinntekter.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,80 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	6,80 %

Matrikkel: Gnr 95: Bnr 95 (snr: 1)
 Kommune: 3418 ÅSNES KOMMUNE
 Adresse: Kaffegata 73, 2270 FLISA

Byggtakst Elverum AS
 Storgata 21, 2414 ELVERUM
 Telefon: 918 40 445



Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	41 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,80 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	9,30 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	1,50 %			
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2025		

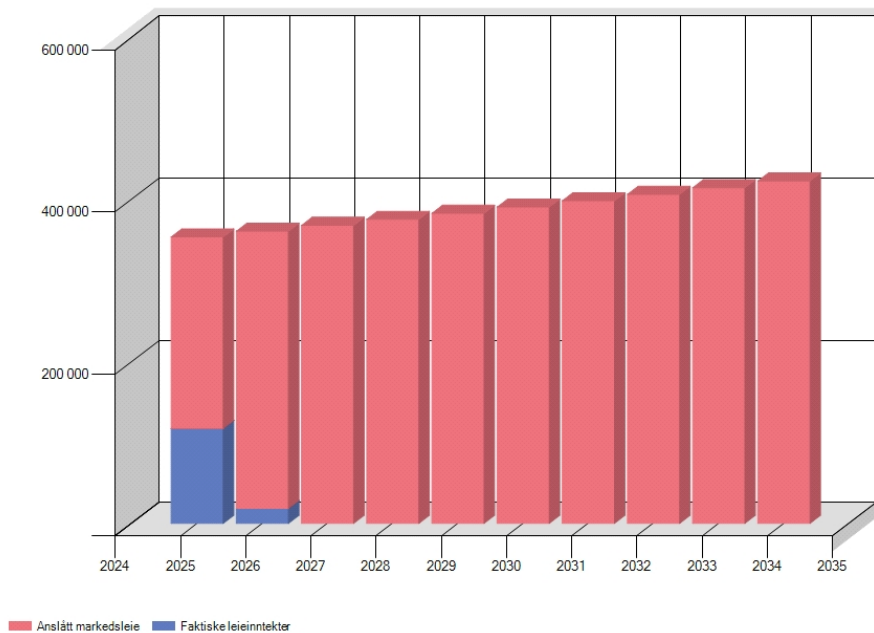
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	353 363	41 000		28 269	284 094	284 094
2026	360 468	41 615		28 837	290 016	265 339
2027	367 729	42 239		29 418	296 072	247 832
2028	375 084	42 873		30 007	302 204	231 441
2029	382 586	43 516		30 607	308 463	216 134
2030	390 237	44 169		31 219	314 850	201 838
2031	398 042	44 831		31 843	321 368	188 487
2032	406 003	45 504		32 480	328 019	176 018
2033	414 123	46 186		33 130	334 807	164 374
2034	422 405	46 879		33 792	341 734	153 499
Nåverdi av resultat, sum:						2 129 055

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

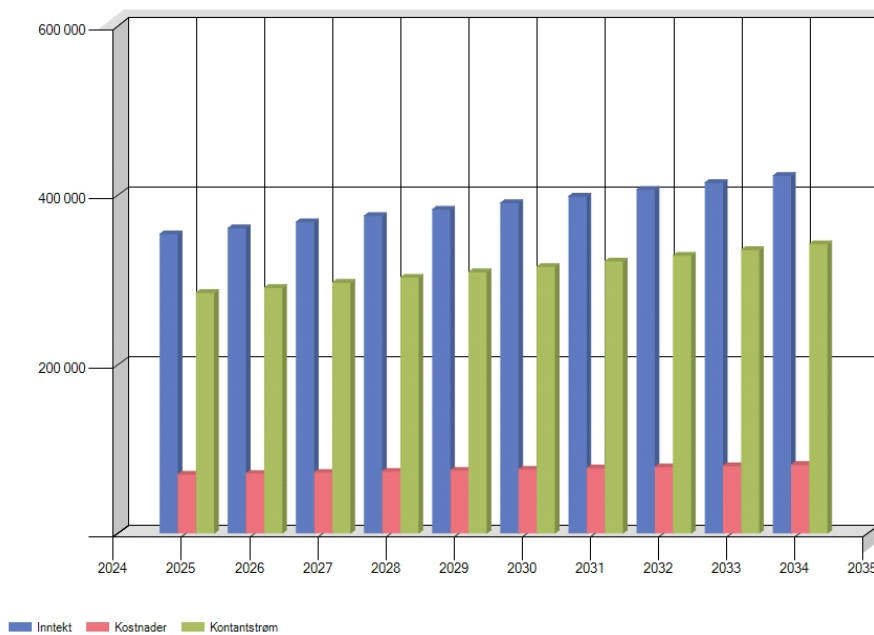
Estimert	Kalkulert
	5 025 501
	2 065 274
2 129 055	4 194 329

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 129 055	4 194 329

Leieinntekter og anslått markedsleie

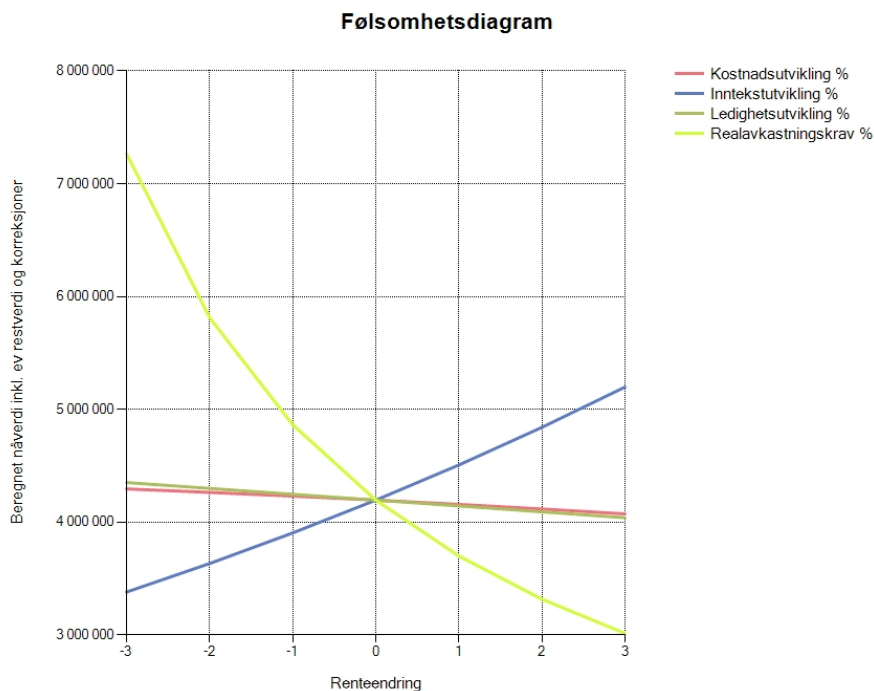


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalyse er en metode for å analysere hvor følsom en kalkyle er for endringer i en eller flere av de faktorene som kalkylen omfatter. Analysen beregner kritisk verdi (som nullpunktspris) for viktige variabler som inngår i kontantstrømmen. Det ses bort fra arbeidskapital og skatt. I analysen endres en og en av de usikre variablene og hvordan dette påvirker nåverdien.



Kommentar: Stjernediagrammet viser hvordan prosjektets nåverdi ved risikofri rente endres hvis budsjettets basisforutsetninger ikke slår til. Analysen sier ikke noe om hvor sannsynlig eventuelle endringer er. Analysen er partiell bare en faktor endres i gangen. (Flere faktorer kan henge sammen.) Analysen ser også bort fra muligheten for tilpassinger underveis. Analyserer total risiko, også usystematisk risiko.

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613607726
Vedlegg: Nei

virent av tinglysing

anisasjonsnr	Navn	Adresse
48232	ÅSNES KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2270 FLISA

virent(er) av forretning

selsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
70	HOLTET ERIK		KAFFEGATA 73, 2270 FLISA
70	HOLTET MARIANNE MARIBO		KAFFEGATA 73, 2270 FLISA

matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
95	65

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
95	65	0	1	1 / 2	Næringsseksjon	Nei	Nei
95	65	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 114916 Tinglyst: 31.01.2022
STATENS KARTVERK

ÅSNES KOMMUNE
Tekniske tjenester
2270 FLISA

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn			Kommunens adresse				Kontaktperson								
Åsnes kommune			Rådhusgata 1, 2270 Flisa												
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn			Fødselsnr./Org.nr.		E-postadresse										
Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker			817 998 682		vidar.amundsen@aktiv.no										
Adresse			Postnummer		Poststed		Telefonnummer								
Brugata 3			2380		Brumunddal		91851761								
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr.		Kommunens navn		Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.							
3418		Åsnes kommune		95		65									
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			Navn				Eierandel (oppgis som brøk)								
250870			Erik Holtet				½								
051070			Marianne Maribo Holtet				½								
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1		13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Nevner = 2											
Dato		Innsenderens underskrift													
10.1.22															

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

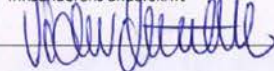
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

10.1.22

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

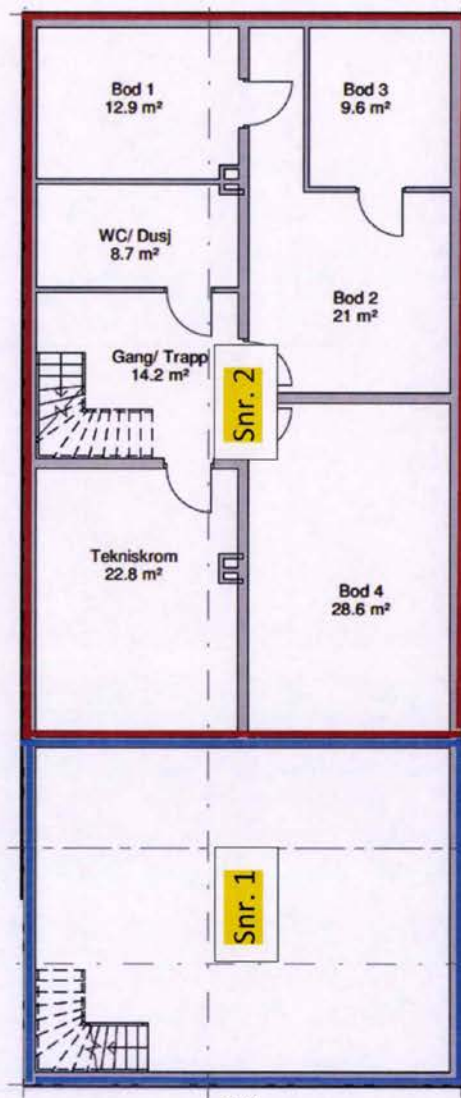
10. Underskrifter		
Sted og dato 17/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Erik Holtet</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Erik Holtet
Sted og dato 17/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Marianne Maribo Holtet</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Marianne Maribo Holtet
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3418	Kommunens navn Åsnes	Gårdsnr. 95	Bruksnr. 65	Festenr.
Dato 25.01.22	Underskrift <i>Stein H. Hov</i>	Stempel  ÅSNES KOMMUNE Tekniske tjenester 2270 FLISA		

Dato 10.1.22	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142			167
71				95				119				143			168
72				96				120				144			169
73				97				121				145			170
74				98				122				146			171
75				99				123				147			172
76				100				124				148			173
77				101				125				149			174
78				102				126				150			175
79				103				127				151			176
80				104				128				152			177
81				105				129				153			178
82				106				130				154			179
83				107				131				156			180
84				108				132				157			181
85				109				133				158			182
86				110				134				159			183
87				111				135				160			184
88				112				136				161			185
89				113				137				162			186
90				114				138				163			187
91				115				139				164			188
92				116				140				165			189
93				117				141				166			190
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
10.1.22															

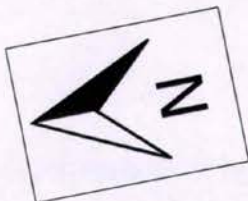


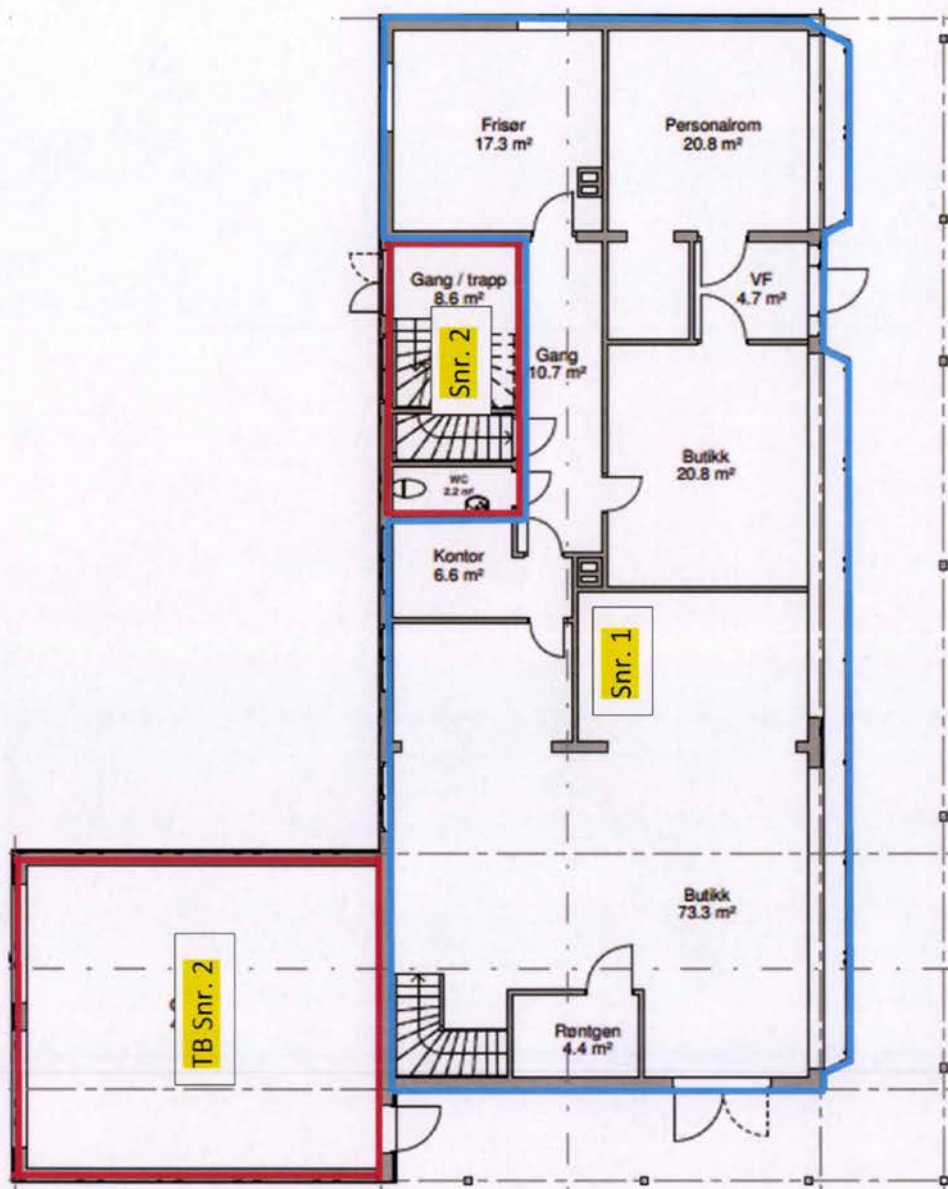
Seksjoneringstegning – Kaffegata 73, 2270 Flisa

Gnr. 95, Bnr. 65 i Åsnes kommune (3418)

Plantegning kjeller etasje

Tegningen er ikke i målsestokk





Seksjoneringstegning – Kaffegata 73, 2270 Flisa

Gnr. 95, Bnr. 65 i Åsnes kommune (3418)

Plantegning første etasje

Tegningen er ikke i målsestokk



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)



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Bolig/Forretning
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Parkering
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spene
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KAFFEGATA, FLISA ÅSNES KOMMUNE

§ 1.0 Felles planbestemmelser.

1.1.0 Plankrav.

1.1.1 Bebyggelsesplan, jfr. PBL § 28-2.

Ved oppføring av nybygg, større tilbygg/ ombygging, veganlegg, etc. kreves fremlagt bebyggelsesplan(er) i målestokk 1:1000 / 1:500. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, adkomstforhold og parkering. For veganlegg skal planen klargjøre detaljer for arealbruk, slik som gangarealer, beplantning og plassering av annet utstyr som har betydning for forståelse av bebyggelsesplanen. Størrelsen for den enkelte bebyggelsesplan avgjøres i samråd med planutvalget i Åsnes kommune.

1.1.2 Byggesak.

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000 som viser plassering av fremtidige bygg/ anlegg og hvordan den ubebygde delen av tomt nyttes. På kartet angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, belysning, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, terrengmessig behandling med høydeangivelse, avvanning og overflatetype. Fjerning av trær, ny beplantning og parkmessig opparbeiding, samt øvrig ferdigstilling av ubebygde arealer angis. Det skal vedlegges fasadeoppriss av eksisterende nabobygninger for bedømmelse av det nye prosjektets virkning i gatebildet. Større nybygg/ tilbygg skal seksjoneres for å tilpasses målestokken i den omkringliggende bebyggelse. Ovenstående gjelder også fasadeendringer. I spesielle tilfeller kan planutvalget kreve modell av prosjektet.

1.1.3 Kravene i § 1.1.1 gjelder også rene vegprosjekter.

1.2.0 Rekkefølge.

1.2.1 Tiltak som er vist på bebyggelsesplan/ utomhusplan skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Ved mangelfull ferdigstilling skal midlertidig brukstilretteelse ikke gis.

1.2.2 Endegavler som blir stående i mer enn ett - 1 - år skal gis en avsluttet utforming og behandling.

1.3.0 Byggegrense/ Byggelinje.

1.3.1 Der annet ikke er angitt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

1.3.2 Nye krav om byggelinje / byggegrense fastlegges i bebyggelsesplan.

1.4.0 Etasjetall/ Byggehøyder/ Takform/ Grad av utnytting.

1.4.1 Når annet ikke er bestemt for det enkelte området, skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer. Der annet ikke er angitt kan loft utnyttes i tillegg til oppgitt etasjetall.

1.4.2 Der annet ikke er bestemt skal maksimal gesimshøyde være 8 meter og maks. mønehøyde være 12 meter.

1.4.3 Takform skal være saltak eller valmtak med takvinkel tilpasset nabobebyggelsen.

1.4.4 Tillatt bebygd areal (BYA) er påført plankartet.

1.5.0 Parkering/ Adkomst.

1.5.1 Der annet ikke er bestemt, skal det for næringsbebyggelse beregnes 1 parkeringsplass på egen tomt pr. 20 m² BRA. Loft, lager- og kjellerareal inngår ikke i beregningen.

1.5.2 Adkomst til tomt er vist med pil på plankartet.

1.5.3 Vedr. Kaffegata: Mellom fasadelinjen og trafikkarealet er det ikke tillatt med noen form for parkering, dersom annet ikke er angitt. Tillatt vareleveranse fra Kaffegata skal anvises på bebyggelsesplan.

1.6.0 Generelt.

1.6.1 Kiosker, transformator, skilt o.l., tillates bare der de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe.

§ 2.0 Boligområder BI

2.1.0 På områdene skal oppføres boliger.

2.1.1 Det skal ved byggesøknad og -meldinger vises plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr. boenhet.

§ 3.0 Bolig- og forretningsområder BFI - BFS

3.1.0 2. etasje og loft kan innredes for boligformål.

3.1.1 Næringsaktivitet som etter planutvalgets skjønn kan være skjemmende for området tillates ikke.

3.1.2 Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet.

§ 4.0 Områder for offentlige bygninger 01 - 04

§ 5.0 Områder for forretning Fl - FS

5.1.0 For område F3-F4, kan inntil 75% av arealet i 3.etasje nyttes til boligformål (jfr delegert vedtak 08/936)

§ 6.0 Trafikkområder T1 - T16

§ 7.0 Friområder Frl

§ 8.0 Privat veg/ parkering SP1 - SP6



ASNES KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Utvalg	Møtedato	Saksnr	Saksbehandler
Kommunestyre	27.06.2005	056/05	OJD
Formannskap	27.06.2005	084/05	OJD

Saken avgjøres av: kommunestyret Saksansvarlig: Geir Udnæseth	Arkiv: GNR- 095/64,65,66	Arkivsaknr: 04/260
--	------------------------------------	------------------------------

OMREGULERING AV DELER AV B4 (FLISA SENTRUM) TIL BOLIGFORMÅL

Vedlegg:

Nedfotografert reguleringsplan.

Tidligere behandling av reguleringsspørsmålet:

Planutvalget/formannskapet 03.11.03, sak 186/03

Planutvalget/formannskapet 01.12.03, sak 224/03

Planutvalget/formannskapet 01.03.04, sak 030/04

Planutvalget/formannskapet 17.01.05, sak 006/05

Sakens bakgrunn:

Planutvalget vedtok, i møte den 01.03.04, å tillate igangsetting av omregulering av deler av område BF4 innen reguleringsplan Kaffegata. Bakgrunnen for vedtaket var et ønske fra grunneierne, om omregulering av den vestre delen av kvartalet til et rent boligformål. Grunneierne engasjerte etter dette Arkitektlaget AS for å utarbeide et planforslag for området. Arkitektlaget utarbeidet et forslag som også omfatter området BF5 i reguleringsplanen for Kaffegata. Området som omreguleres omfatter etter dette arealet sør for Skrivervegen og nord for parkeringsplassen ved Glåmdalen, mellom Kaffegata og Kjølamoengen, inkludert tilstøtende veger med unntak av Kaffegata. Planforslaget ble vurdert av planutvalget, den 17.01.05, og det ble da fattet vedtak om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

Kort om områdene BF4 og BF5 innen gjeldende reguleringsplan (Kaffegata):

Reguleringsplan Kaffegata ble vedtatt av kommunestyret i 1997. I planen er kvartalet regulert til kombinert bolig- og forretningsformål i 2 etasjer, der 1. etasje skal nyttes til forretningsdrift. 2. etasje og loft kan innredes til boligformål. Maksimal gesimshøyde er satt til 8 meter, og maksimal mønehøyde til 12 meter. I området skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet, og 1 parkeringsplass pr. 20 m² BRA forretning. Halvparten av arealet i byggeområdet tillates bebygd (BYA=50%). Kaffegata og Kjølamoengen er regulert som handlegater, med langsgående kantparkering. Som regulert, vil Kjølamoengen (og Skjoldmøyvegen) også fungere som en avlastningsgate til Kaffegata.

Kort om kvartalet, slik det er beskrevet i det nye planforslaget:

Planen åpner for mer boligbebyggelse. Langs Kaffegata skal 1. etasje fortsatt benyttes til forretning, mens planen åpner for at 1. etasje langs Kjølamo-vegen kan benyttes til boligformål. Totalhøyde for bebyggelsen beholdes, men det gis rom for 3 etasjer i stedet for 2 etasjer innenfor tillatt høyde. Videre tilrettelegger planen for stenging av Kjølamo-vegen med bom.

Lengst nord er området til Bo-sport (Håkonsen, Myhren), kalt B/F-1. I dette området foreligger konkrete planer om utbygging. Gesims- og mønehøyder tilsvarer opprinnelig plan fra 1997 (reg.plan Kaffegata), men begrensningen på 2 etasjer er fjernet, fordi en gesimshøyde på 8 meter muliggjør 3 boligetasjer. I bestemmelsene er det også gitt muligheter for at 1. etasje mot Kjølamo-vegen kan benyttes til boliger.

Områdene BO og B/F-2 omfatter tomtene til Fallås og Grylling. Området mot Kjølamo-vegen er skilt ut som frittliggende eneboliger etter grunneiernes ønsker.

Eier av B/F-3, Simensen, ønsker ikke å dele opp eiendommen. I planbestemmelsene gis det rom for at 1. etasje mot Kjølamo-vegen kan benyttes til boliger. Bestemmelsene for gesims- og mønehøyder blir også de samme som for område B/F-1. Den sydligste tomta, B/F-4 er regulert på samme måte.

Kvartalet er regulert uten fortau langs østsiden av Kjølamo-vegen, og uten parkeringsplasser langs vegen. To felles avkjørsler er regulert på hver side av feltet BO. 5 avkjørsler er regulert, og markert på plankartet med pilsymboler. Eksisterende gangveg mellom B/F-3 og B/F-4 er beholdt uendret i planforslaget. Kjølamo-vegen er regulert stengt for gjennomkjøring med vegbom ved felt BO.

Det er utført beregninger av trafikkstøy i planområdet. I følge beregningene vil støynivået for uteplass mot Kjølamo-vegen sannsynlig vis ligge under kravet på 55 dBA. Det er vist en beregning av isolasjon av bygg mot utendørs støy, for å komme under et ekvivalent lydnivå på 30 dBA, og et maksimalt støynivå på 45 dBA, inne i boligene.

Reguleringsbestemmelser, revidert 21.04.05:

0.0	Generelt	
0.1	Fornminner	Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Eventuelle funn skal straks meldes til Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
0.2	Lagring	Kommunen kan nekte utendørs lagring og lignende som etter kommunens skjønn er skjemmende for strøket, eller til ulempe for omgivelsene. Kommunen kan i særskilte tilfeller forlange skjerming for innsyn.
0.3	Gjerder/innhegning	Inngjerding langs tilgrensende veier skal innmeldes til kommunen som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge.
0.4	Tilknytning til elektrisitetsnett	Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

0.5	Situasjonsplan	Før tillatelse til igangsetting av tiltak kan bli innvilget, skal det foreligge en av ansvarlig myndighet godkjent situasjonsplan som viser adkomst, biloppstillingsplass for nødvendige antall biler, interne gangveger, renovasjon og lignende. Ved byggesøknad skal plassering av garasje være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.
0.6	Arkitektur og estetikk	Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at hele området samlet fremstår med et helhetlig preg, jfr. PBL § 74. Bebyggelsen skal ha takvinkel på minimum 12 grader og maksimum 30 grader. Takvinkelen skal være tilpasset nabobebyggelsen.
0.7	Støy	Alle boligenheter skal ha tilgang til hensiktsmessig uteoppholdsareal som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til støynivå på utendørs uteplass. Byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder skal tilfredsstilles.
0.8	Fjernvarme	All bebyggelse som krever oppvarming kan kreves tilkoblet fjernvarmeledning og klargjort for vannbåren varme.
0.9	Universell utforming	Innenfor områdene for bolig/forretning skal det være et tilstrekkelig antall parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Atkomst til forretninger og atkomst til boliger på inngangsplanet, skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede personer.
0.10	Lekearealer	Lekearealer skal opparbeides på en slik måte at de ivaretar variert og sikker lek for barn i alderen 1-8 år.
1.0	Byggeområder	
1.1	Boliger med tilhørende anlegg	Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger eller flermannsboliger. BYA= 30 %, med tilhørende gesimshøyde på 6,0 meter over planert terreng. Det settes et minimumskrav på 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
3.0	Trafikkområder	
3.1	Kjøreveg	Vegbanen inkluderer skulder. Vegen skal opparbeides med fast dekke.
3.2	Annen veggrunn	Disse arealene er forbeholdt vegtekniske forhold som for eksempel grøfting og snøopplag. Arealet skal opparbeides og

		vedlikeholdes på en tiltalende måte.
3.3	Gang- og sykkelveg/ fortau	Vegen skal opparbeides med fast dekke. Utforming av gang- og sykkelveger skal være i tråd med krav til universell utforming, bl.a. med tanke på funksjonshemmede.
6.0	Spesialområder	
6.1	Frisiktsone ved veg	Frisiktsonen skal ha fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan. Arealene i frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.
7.0	Fellesområder	
7.1	Felles avkjørsel	FA-1 er felles avkjørsel for områdene B/F-1 og B/F-2. FA-2 er felles avkjørsel for områdene B/F-2 og B/F-3.
7.2	Felles lekeareal for barn	Lekearealet skal opparbeides ferdig samtidig med oppføring av nye boenheter i B/F-1.
9.0	Bolig/forretning	I området B/F-1 er maksimalt BYA= 80 %. I området B/F-2 er maksimalt BYA= 70 %. I området B/F-3 og B/F-4 er maksimalt BYA= 50 %. Maksimal gesimshøyde skal være 8 meter og maksimal mønehøyde 12 meter. Innenfor området B/F-1 skal boliger større enn 50 m² ha tilgang til egnet uteoppholdsareal på minimum 20 m² per boenhet. Innenfor områdene BO, B/F-2, B/F-3 og B/F-4 skal boliger større enn 50 m² ha tilgang til egnet uteoppholdsareal på minimum 25 m² per boenhet. Balkong, takterrasse og felles gårdsrom vil normalt tilfredsstille dette. For at balkong, takterrasse og felles gårdsrom skal regnes som egnet uteoppholdsareal, må arealet beplantes, møbleres med sittegruppe og/eller utstyres for barns lek. All bebyggelse nærmere enn 10 meter fra byggegrensen i øst (mot Kaffegata) er i 1. etasje forbeholdt forretninger. Det settes et minimumskrav på 1 biloppstillingsplass per boenhet. Innenfor området B/F-4 kreves det 1 biloppstillingsplass per 50 kvadratmeter forretningsareal.

Innkomne uttalelser til planforslaget etter 1. gangs offentlig ettersyn:

Utdrag av uttalelsene er gjengitt nedenfor.

(Uttalelse 1) Fylkesmannen i Hedmark viser, i brev av 20.01.05, bl.a. til tidligere uttalelser vedrørende tilstrekkelige og egnede arealer for lek og utendørs opphold, samt tilgjengelighet til skole og friområder gjennom sikker atkomst over gang- og sykkelveg. Fylkesmannen kan ikke se at forholdet til barn og unge, eller til tilgjengelighet for alle er kommentert eller ivare tatt i planframstillingen. Behovet for lekeplass for større barn kan løses utenfor planområdet. Det bør i så tilfelle framgå av plandokumentene hvilke(t) friområde(r) som skal fungere som kvartalslekeplass, og hvordan trafikksikker forbindelse dit skal sikres. Fylkesmannen vurderer det som uheldig at planbestemmelsene ikke sikrer en helhetlig utforming av kvartalet.

(Uttalelse 2) Rådet for funksjonshemmede uttalte følgende i sitt møte, den 27.01.05;

"Rådet for funksjonshemmede har ingen spesielle merknader, i det en regner med at de generelle regler for tilgjengelighet ivaretas."

(Uttalelse 3) Statens vegvesen uttaler, i brev av 10.02.05, at Kjølamo-vegen fortsatt kan ha funksjon som avlastnings- eller omkjøringsveg for riksvegen i enkelte tilfeller. Vegvesenet mener at planforslaget kan egengodkjennes av kommunen.

(Uttalelse 4) Finn Halvor Karlstad avgir uttalelse i brev av 15.02.05. Brevet siteres:

"Ser at det er utarbeidet et privat reguleringsforslag for området nevnt over. Deler av dette forslaget vil påvirke meg og min eiendom svært negativt. Det gjelder området kalt B/F-1. Her er det planer om å bygge en boligblokk med gesims på 8 meter + møne, d.v.s. over 11 meters høyde. Denne blokka vil ligge ca. 12 meter fra min husvegg og 8 meter fra min eiendomsgrense. Ulemper for meg:

- Vil ta min morgensol, selv midt på sommeren vil jeg ikke ha sol før ved 11 tida.

- Innsikten fra en eventuell 3. etasje vil jeg ikke ha noen mulighet til å skjerme meg mot.

- Trafikken til det antallet som er tenkt vil bli svært stor.

- Verdien av min eiendom vil bli redusert.

- Et slik bygg vil bli svært dominerende i området.

Alle disse forholdene taler for at en løsning med 2 etasjer vil være en mye mer riktig løsning for området. Noe som den eksisterende reguleringsplanen gir uttrykk for. Andre områder i Flisa sentrum har blitt stoppet grunnet de samme argument (Skjoldmøyblokka). 2 etasjer istedenfor 3. Har vi virkelig så dårlig med plass på Flisa, at vi må bygge så konsentrert og dominerende i et boligfelt? Håper vi er enige om at den eksisterende reguleringsplanen er den mest fornuftige."

(Uttalelse 5) Hedmark fylkeskommune uttaler, i brev av 16.02.05, at det ikke synes å være behov for undersøkelser etter kulturminner, og har ingen planfaglige merknader utover følgende:

"Fylkesdirektøren er positiv til en mer fleksibel løsning for utnytting av kvartalet i retning mot mer boligformål. Imidlertid bør det settes krav om at ny boligbebyggelse skal tilrettelegges som flermannsboliger. Området er sentrumsnært hvor en blanding av sentrumsbebyggelse og eneboliger ikke anbefales. Videre savnes krav om størrelse, egnethet og opparbeiding av arealer for utendørs lek og opphold. Så lenge gesims- og mønehøyder er beholdt som i tidligere plan, har ikke fylkesdirektøren betenkeligheter til bygging av 3 etasjer i stedet for 2 etasjer. Fysisk stenging av Kjølamo-vegen for å hindre gjennomgangstrafikk synes uheldig. Fylkesdirektøren vil heller anbefale at trafikken styres ved fartsbegrensende tiltak."

(Uttalelse 6) Barnetalspersonen i Åsnes kommune slutter seg til uttalelsen fra fylkesmannen, og uttaler i brev av 18.05.05 også følgende:

"Dersom det på noen av eiendommene oppføres flere boenheter må en ta høyde for å tilpasse krav til lekeområde på 20 m² pr. boenhet i nærområdet. Det må også utarbeides trygg atkomst til lekeplass sør i boligområdet. Istandsetting av lekeområdene utføres samtidig med utbygging i BF 4. Vei gjennom området stenges for gjennomkjøring i nord og fartsdumper vurderes for å sikre barns ferdsel i området."

Vurdering:

Planens navn.

Planforslaget omfatter et utsnitt av reguleringsplanen for Kaffegata. Etter en omregulering av dette utsnittet, vil den områdebetegnelsen som hittil er brukt være misvisende. Administrasjonen anbefaler derfor at den nye planen får navnet "reguleringsplan for Kjølmovegen øst".

(Uttalelse 1, 5 og 6) Lek og utendørs opphold.

Planbestemmelsene er nå revidert etter offentlig ettersyn. I bestemmelse nr. 9 settes det krav om opparbeidelse av minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet som er større enn 50 m². Dette er ment å ivareta behovet for lekearealer for de minste barna. Vest for Kjølmovegen ligger friområdet Fr. 1, innenfor reguleringsplanen Flisa del 2. Friområdet er knyttet til Kjølmovegen med en gangveg på ca. 80 meter. Dette området bør kunne ivareta arealbehovet for de litt større barna.

Administrasjonen anser at hensynet til lek og utendørs opphold er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

(Uttalelse 3) Sikker atkomst og gjennomgangstrafikk i Kjølmovegen.

Fylkesmannen og kommunens barnetalsperson legger vekt på sikker atkomst for gående og syklende. Barnetalspersonen anbefaler fartsdumper og stengning av gjennomgangstrafikken i vegen. Statens vegvesen anser at vegen bør kunne fungere som avlastningsveg til Kaffegata, og fylkeskommunen anser at fysisk stenging av Kjølmovegen for å hindre gjennomgangstrafikk er uheldig. Fylkesdirektøren vil heller anbefale at trafikken styres ved fartsbegrensende tiltak.

Kjølmovegen er nå foreslått regulert uten fortau eller kantparkering. Barn, eller andre syklende og gående, må derfor ferdes i vegbanen eller på vegens skulder. Administrasjonen er i tvil om at denne løsningen kan anses å ivareta hensynet til sikker atkomst for myke trafikanter. Dersom denne løsningen blir valgt vil dette også vanskeliggjøre en senere bruk av Kjølmovegen som avlastningsgate til Kaffegata. Planforslaget gir i dag ingen entydige svar på om Kjølmovegen i framtiden vil bli en ren boliggate, eller om det også vil bli forretningsdrift langs gata. Forslaget åpner for begge alternativene. Administrasjonen anser derfor at vegen bør anlegges med ensidig fortau mot øst, samt opprampet fotgjengerfelt mot gangvegen til lekeplassen utenfor planområdet, og fartsdump der det i dag er forslag om plassering av vegbom. Dette vil muliggjøre en eventuell framtidig åpning av vegbommen.

Planen forutsetter at eventuell parkering skal foregå innenfor de enkelte byggeområdene. Det er i dag eksisterende parkeringsplasser nord og sør for planområdet. Det antas derfor at disse plassene vil betjene det meste av et utvidet parkeringsbehov i planområdet.

(uttalelse 4) Ulemper for nabotomt vest for Kjølmovegen.

Administrasjonen har vurdert uttalelsen med særlig henblikk på endringene i det nye planforslaget i forhold til den gjeldende reguleringsplanen, spesielt når det gjelder bygningenes tillatte form og høyder. Administrasjonen finner at det nye forslaget ikke muliggjør oppføring bygninger som er høyere enn det som allerede kan tillates med hjemmel i den gjeldende planen.

Høydene er tidligere vurdert gjennom behandlingen av den gjeldende reguleringsplanen for Kaffegata. Administrasjonen anser at det må være av mindre betydning at etasjetallet er økt fra 2 til 3, så lenge høydene ikke er endret.

(Uttalelse 1 og 5) Kombinerte formål og helhetlig utforming.

Fylkeskommunen anser at det bør settes krav om at ny boligbebyggelse skal tilrettelegges som flermannsboliger, og vil ikke anbefale en blanding av sentrumsbebyggelse og eneboliger. Fylkesmannen vurderer det som uheldig at planbestemmelsene ikke sikrer en helhetlig utforming av kvartalet.

Den gang ønsket om omregulering først ble ytret av grunneierne i området, var det antydning at hele den vestre delen av kvartalet var tenkt omregulert til et rent boligformål. I det foreliggende forslaget er dette nå redusert til 2 boligtomter. I den resterende vestlige delen av kvartalet, er det ikke gjort et klart valg mellom formålene, i og med at reguleringsbestemmelsene åpner for muligheten til også å benytte 1. etasje til boligformål. Når kvartalet blir ferdig utbygd, kan Kjølamovegen derfor eventuelt ende opp som en ren boliggate, eller en forretningsgate med to eller flere boligtomter mellom forretningene. Det er ikke satt krav om at nye bygg skal legges i byggelinje mot Kjølamovegen. Det vil også bli ulik høyde på boligtomtene og resten av kvartalet. Form og volum vil derfor kunne variere langs vegen. Planen kan slik anses å gi liten hjemmel for å fremme et helhetlig preg på kvartalet gjennom etterfølgende behandling av byggesøknader.

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for "Kjølamovegen øst" vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2, og med følgende endringer:
2. Planbestemmelsenes § 0.6 gis følgende tillegg:
"Ved byggesøknad skal det vedlegges en arkitektonisk og estetisk vurdering av ny bebyggelse med hensyn til stedstilpassing mot eksisterende bebyggelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 74.2. Vurderingen skal foretas av fagkyndige".
3. Det innreguleres et fortau med bredde 2,5 meter langs østsiden av Kjølamovegen.
4. Planbestemmelsenes § 3.2 erstattes med:
"Fortau, fotgjengerfelt og fartsdumper, skal anlegges før forretningsarealer med avkjørsel til Kjølamovegen kan tas i bruk."

27.06.2005 FORMANNSKAP

FSK-084/05 VEDTAK:

Formannskapet/Planutvalget vedtok enstemmig rådmannens innstilling.

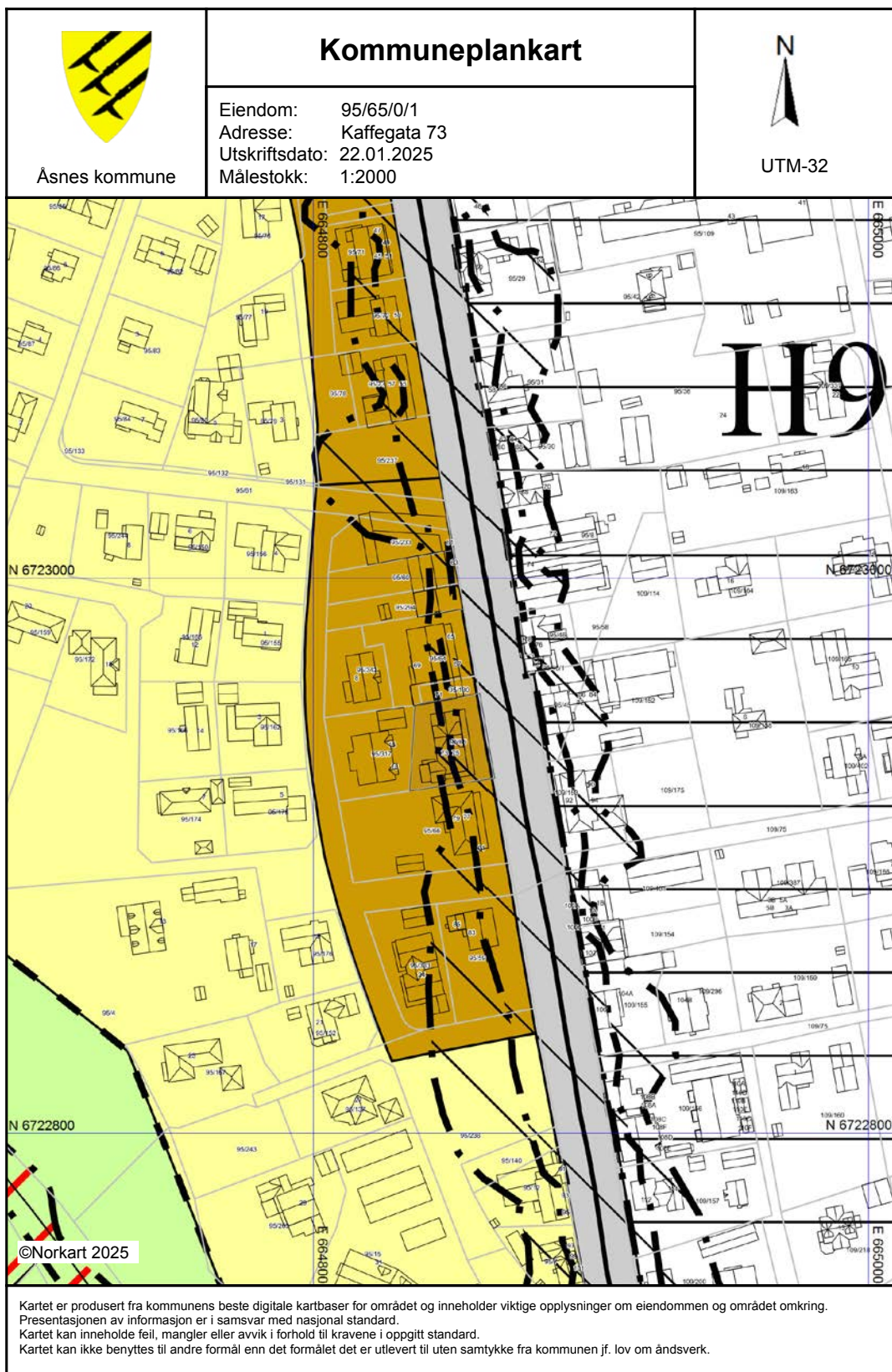
...

27.06.2005 KOMMUNESTYRE

KST-056/05 VEDTAK:

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets/planutvalgets forslag til vedtak.

...



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
- Abc
- Kommune(del)plan - påskrift



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 friluftsmål, 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 Sørli, bilde 2 - Eskild Vika Amundsen, bilde 3 - Bjørn Martin Brandett, bilde 4 - Ada Terese Sørli.

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 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, trafiksikkerhetstiltak, 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).

- o Anlegg for drikkevann, avløp, overvann og vann for brannslukking og for el- og telekommunikasjon.
- o Areal for lek og rekreasjon.
- o 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 forurensar 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 m² uteoppholds- og lekeareal (nærlekeplass) pr. boenhet. Uansett hustyper skal det i tillegg avsettes minimum 200 m² 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:

- | |
|---|
| <p>a. Reguleringsplanen skal vise og/eller ha bestemmelser om:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>b. Reguleringsplanene skal beskrive og eventuelt ha bestemmelser om hvordan håndtering og deponering av overskuddsmasser skal foregå.</p> <p>c. Ny utbygging skal redusere transportbehov ved tilrettelegging for gående/sykkel, utbygging rundt eksisterende sentra og knutepunkter.</p> |
|---|

- 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 forurenses 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 eller 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 framtreddende rygger.

Friluftsinnteresser

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 grønnsstruktur / 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 / vannskillere, 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 vannregion 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 forurensar 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	Knapptjennet (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.

- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 90 m² (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 m² pr. parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 20 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt (18 m² 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.
- 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-/fritidsenheter. 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:

- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m² (parkeringsareal ikke inkl.), og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².

- b. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² 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 forurensar 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 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m² 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 m² 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 m² 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 forurensrer 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 monehøyde på 11 m jf. TEK17 § 6-2.
- b) Det tillates en BYA på inntil 70 % på tomtene. Det skal etableres trafiksikre gangsoner som knyttes til gangvegssystemet i sentrum.
- c) Nytt næringsområde BN10 for planteskolen på Sønsterud skal være forbeholdt planteskole drift 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 syklist. |
| 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 friluftsliv (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 friluftsmål, 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 m²

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)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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 forurene 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 Støysoner (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 friluftsmål.

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 grånes). Bygningsformen skal være enkel og rektangulær, og uten framtreddende 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 m² 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 Båndleggingszone 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 naturreservat
 - Kynndalsmyrene naturreservat
 - Kynneggene naturreservat
 - Glorvikmyra naturreservat
 - Klokken naturreservat
 - Lindberget naturreservat
 - Juvberget naturreservat
 - Slåttbråtåmyra naturreservat
 - Dreyerstubben naturreservat
 - Rogberget naturreservat
- c) Følgende arealer båndlegges for planlegging etter annet lovverk:
 - Båndlegging kraftlinjer

For fredede områder foreligger fredningsvedtak på www.lovdatab.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 middelalderse kirkested (ID 84590):

- a) Den middelalderse 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 middelalderse 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.

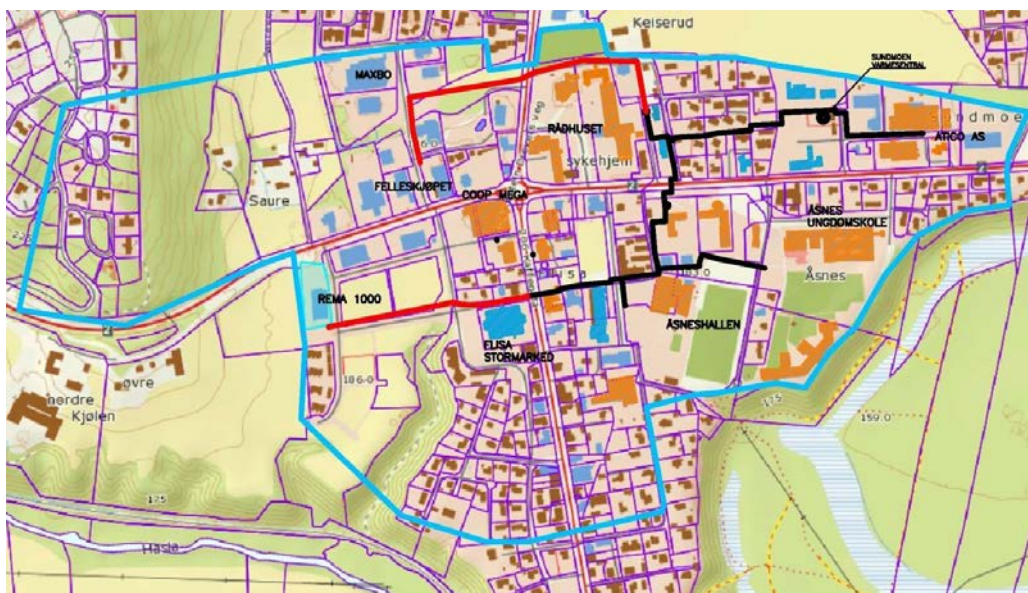
VEDLEGG

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

- Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarmeanlegg på Flisa skal alle nybygg med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² og bygg med oppvarmet bruksareal over 500 m² som gjennomgår en hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- Der det foretas feltutbygging hvor det oppføres flere bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m², vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige. Med feltutbygging menes rekkehus, flermannsboliger og tilsvarende bygninger innenfor et geografisk avgrenset område.
- De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.
- Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn fjernvarme.



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 grønnsstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
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 energiresursene 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 grønnsstruktur, etablerte turveger og løypenett, vilttrekk- og viltlokaliteter og områder benyttet til friluftsmål.
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 halvklovning, 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 viser 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 m² 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 nabobebygging. 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. Gesimsen 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>

Kyndalsmyrene 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/LTI/forskrift/2015-12-14-1652>

Nabolagsprofil

Kaffegata 73

Lokal transport

 Kaffegata Linje 761, 775, 789	3 min  0.2 km
 Dr. Bjørnebys veg Linje 761, 775, 789	3 min  0.2 km
 Flisa busstasjon Totalt 23 ulike linjer	9 min  0.6 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 43 min 
---	--

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Kiwi Flisa	4 min 
 Extra Flisa	9 min 



Gateparkering

Lett 87/100



Trafikk

Lite trafikk 73/100



Serveringstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 17 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Åsnes Sykehjem	241
Landbrukstjenester Øst Sa	221
Åsnes Kommune Omsorgstjeneste Hjem...	185
Åsnes Kommune Myra Gruppebolig	67
Åsnes Ungdomsskole	60
Åsnes Kommune Sentraladministrasjonen	59
Åsnes Kommune Vaktmester- og Renhol...	58
Solør Videregående Skole	51
Flisa Skole	50
Atico Solør AS	38
Flisa Trykkeri AS	32
Flisa Lensmannskontor	31
Solør Hus AS	30
Barnevernstjenestene i Våler, Åsnes og...	29
Åsnes Kommune Sosialavdelingen	23

Treningssenter

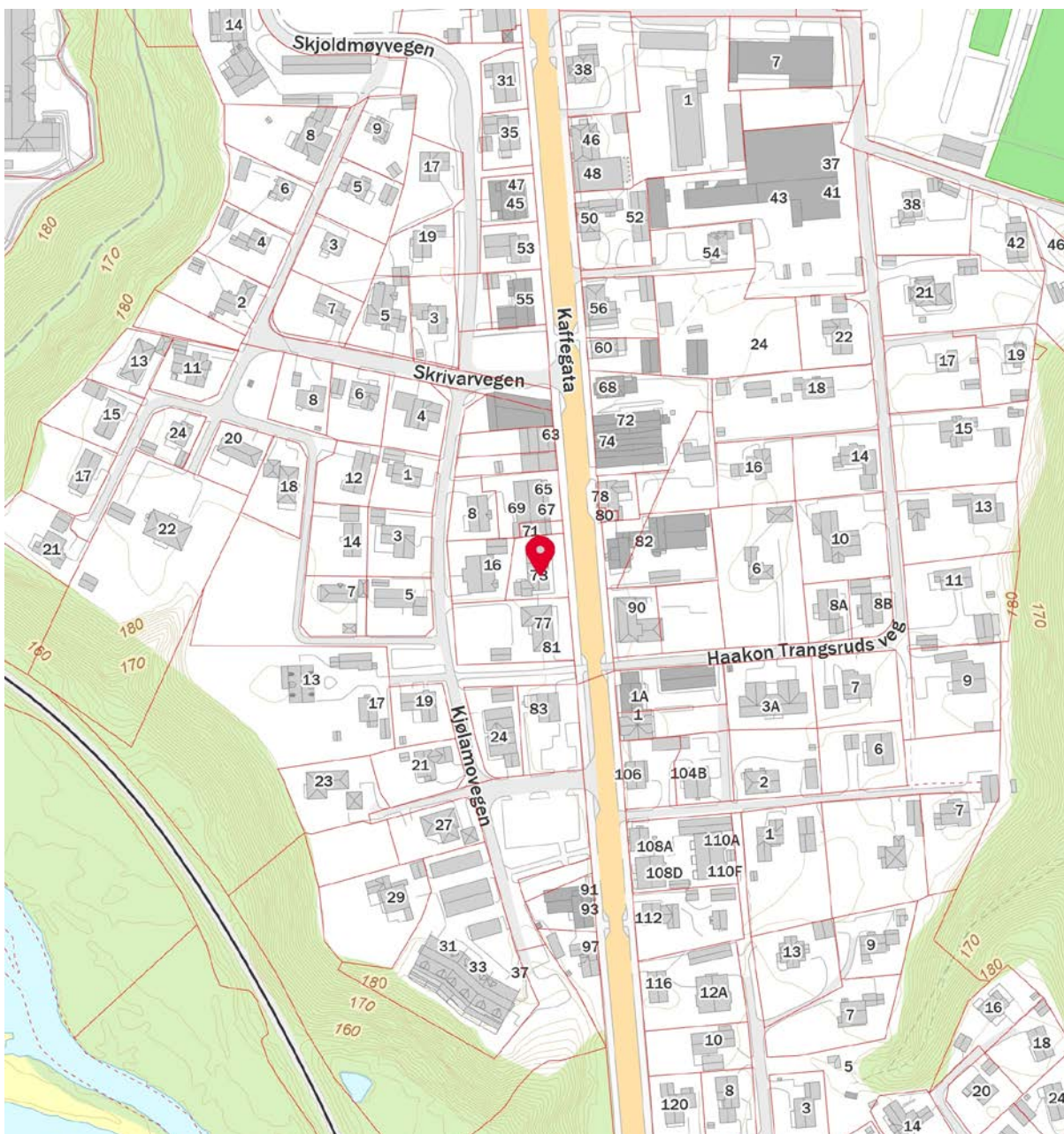
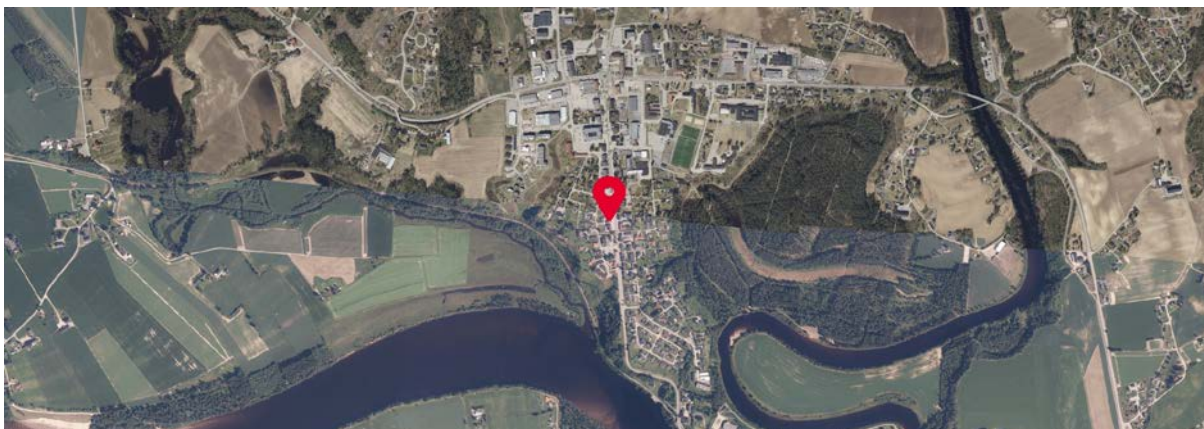
 Puls Flisa	7 min 
 Victus Treningssenter	16 min 

Dagligvare

Coop Extra Flisa Post i butikk	7 min  0.5 km
Kiwi Flisa PostNord	7 min  0.6 km



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 2024





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kaffegata 73
2270 FLISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre