

Grøtbergsleia 28



Velkommen til

Grøtbergsleia 28



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Nystuen

Herskapelig landbrukseiendom - Parkmessig frukthage - Ca 90 mål - Låve - Garasje - Mjøsutsikt

Prisantydning	8 290 000,-
Omkostninger	208 600,-
Totalpris	8 498 600,-
BRA-i	379 kvm
Totalt BRA	379 kvm
Soverom	4
Etasjer	3
Boligtype	Landbruk bolig
Byggeår	1921

Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En sjeldent praktfull, herskapelig og innholdsrik gårdseiendom med særpreg og sjel. Eiendommen ligger vakkert til med nydelig Mjøsutsikt i det flotte Totenlandskapet. Boligen har 4 soverom, luftige stuer med god takhøyde og originale detaljer, tilrettelagt for både hverdag og større selskapelighet. Låven har tidligere vært brukt til bryllup og større begivenheter, men egner seg også utmerket til dyrehold og landbruksdrift. Siden 2005 er eiendommen gjennomgående oppgradert, med respekt for byggets opprinnelige stil, unike atmosfære og historie.

Høydepunkter:

- Låve
- Garasje m/elbillader
- Ca 90 mål jord og skog
- Solcelleanlegg
- Særegen kjeller med vinrom, bakstovn, grovkjøkken bad og badstue
- Rikt beplantet hage m/ frukttrær, bærbusker m.m
- Loft m/ mesanin og sovesal

Arealer og innhold

Hovedhus BRA-i:	379 kvm
Hovedhus totalt BRA:	379 kvm
Hovedhus TBA:	38 kvm
Låve BTA:	320 kvm
Garasje BTA	65 kvm

Beskrivelse

Våningshus
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang/kjellernedgang, vinkjeller, bad, badstue, kjøkken/allrom, toalettrom og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 56 kvm.

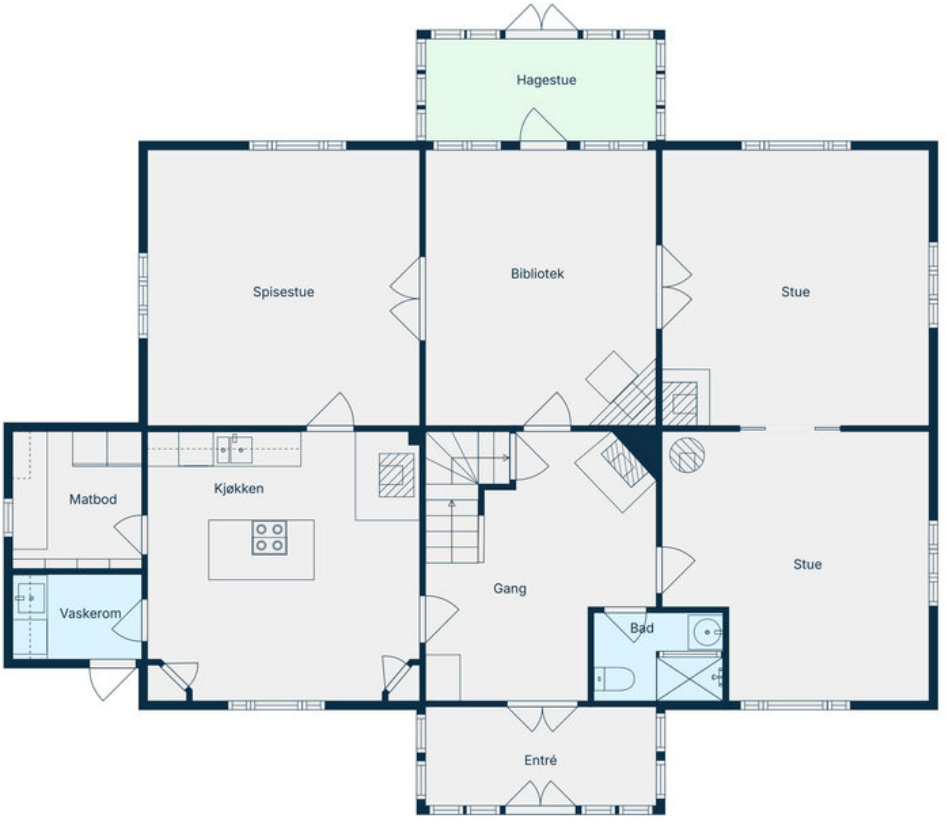
1. etasje:
BRA-i: 156 kvm. Hall m/trapp, 2 stuer, spisestue, kjøkken, kjøkkeninngang med opplegg for vaskemaskin, spisskammers, bad, bibliotek og vindfang.
BRA-b: 0 kvm. Innglasset veranda
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 23 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Hall m/trapp, sal, gang, 3 soverom, bad, gang, bod og kott.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 15 kvm. Verandaer.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Soverom og hems.
Total BRA: 46 kvm.



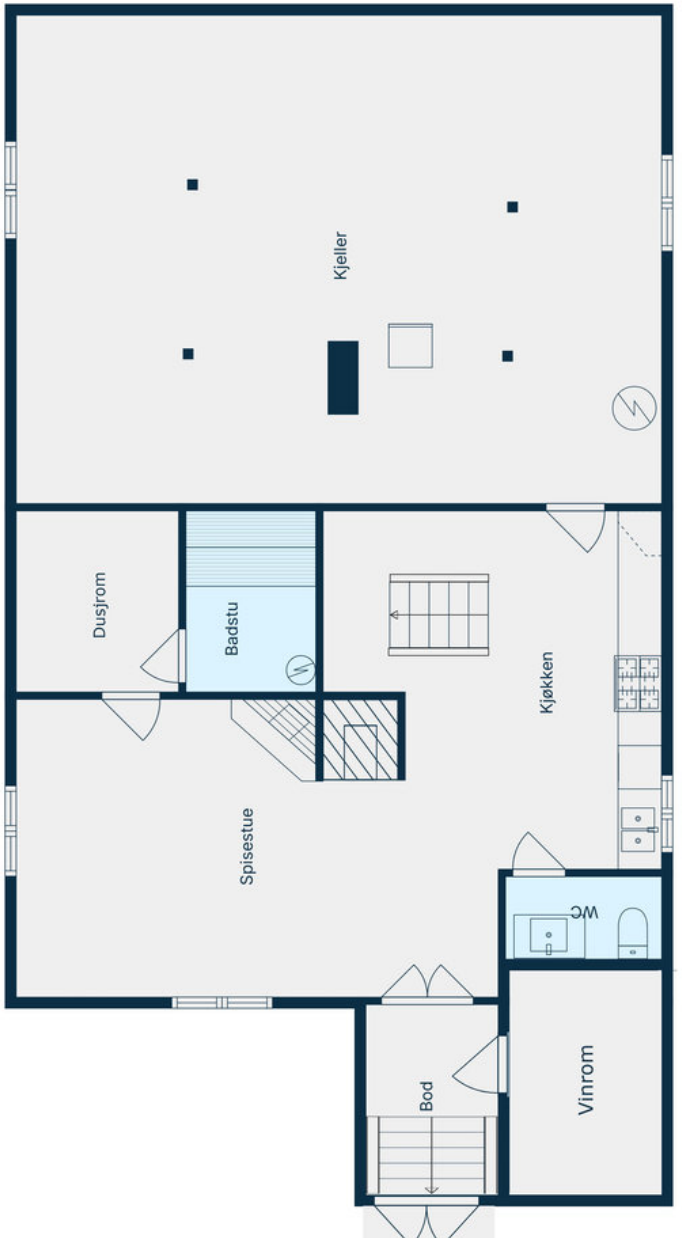
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

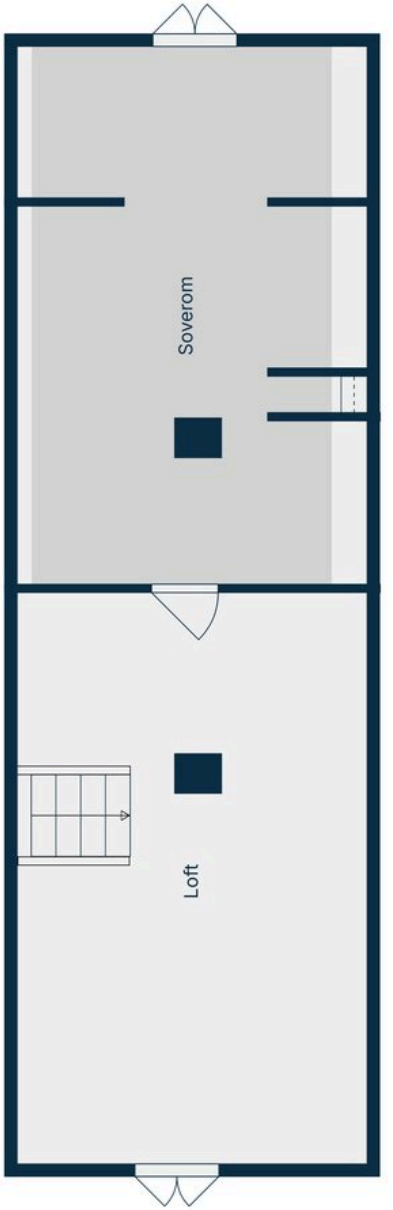
Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Påliteilge, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Påliteilge, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet
















































































SUKKER
KAFFE
HVEDEMEL
SAGO
POTETESMEL
RIS

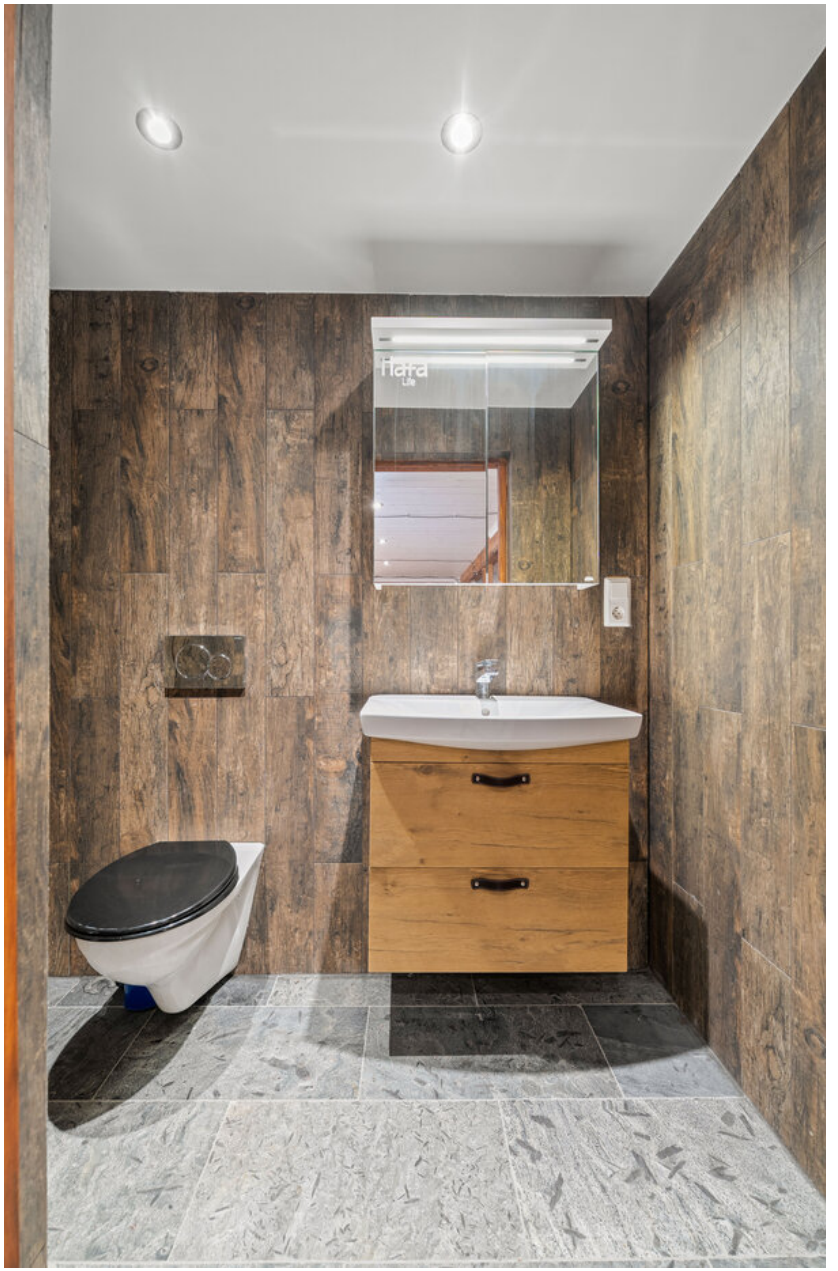














Informasjon

Grøtbergsleia 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0355/25

Boligtype
Landbruk bolig

Adresse og betegnelse
Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170, bnr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 170, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selgere
Jørgen Matti Reistad og Thomas Lund-Leivseth

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
208 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
8 498 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 379 kvm
Totalt BRA: 379 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Våningshus
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang/kjellernedgang, vinkjeller, bad, badstue, kjøkken/allrom, toalettrom og uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 156 kvm. Hall m/trapp, 2 stuer, spisestue, kjøkken, kjøkkeninngang med opplegg for vaskemaskin, spisskammers, bad, bibliotek og vindfang.

BRA-b: 0 kvm. Innglasset veranda
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 23 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Hall m/trapp, sal, gang, 3 soverom, bad, gang, bod og kott.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 15 kvm. Verandaer.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Soverom og hems.
Total BRA: 46 kvm.

Låve:
Kjeller: Gjødselkjeller
1. etasje: 160 BTA. Fjøs med tilhørende rom, skåle, utedo
Kjørebru 160 BTA. Kjørebru
Sum bygning: 320. BTA

Garasje:
1. etasje 65 BTA. Garasjerom

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 3,28m og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,72m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,68m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,08m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Innhold

Våningshus inneholder:
Kjeller: Gang/kjellernedgang, vinkjeller, bad, badstue, kjøkken/allrom, toalettrom og uinnredet kjellerrom.
1. etasje: Hall m/trapp, 2 stuer, spisestue, kjøkken, kjøkkeninngang med opplegg for vaskemaskin, spisskammers, bad, bibliotek, innglasset veranda og vindfang.
2. etasje: Hall m/trapp, sal, gang, 3 soverom, bad, gang, bod og kott.
Loft: Soverom og hems.

Standard

Diverse om eiendommen:
- Svenskeovn i hall og en rekke ildsteder
- Sentralstøvsuger
- Solcelleanlegg på låvetaket
- Stor "festsal"/stue i 2. etasje med trapp til loft med mesanin og sovesal
- Rom som benyttes som vaskerom med egen inngang utenifra
- Kjeller med vinrom, bakstovn, spisestue, grovkjøkken, dusjrom, wc og badstue
- Rikelig med oppbevaringsplass i uinnredet kjeller
- Hagen er betydelig påkostet med etablering av en stor frukthage med 15-20 ulike eplesorter, 10-12 plommetrær(minst 5 ulike sorter) moreller, kirsebær og ulike pæresorter.
- Boligen har særdeles store, luftige rom med raus takhøyde og store vindusflater
- Tomt med svært gode solforhold
- Utgang fra hovedsoverommet til en flott terrasse med spektakulær utsikt. Det er også terrasse på motsatt side av huset med utgang fra hall i 2. etasje.

Standard:

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med skrog i heltre, heltre benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr. Det er flislagt over benkeplaten. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Kjøkkenet er tilknyttet et svært praktisk spisskammers med godt med oppbevaringsplass. Kjøleskap og fryseskap på spiskammers og komfyr på kjøkkenet medfølger i handelen.

Bad, 1. etasje:
Eldre baderomsinnredning med glatte fronter og vegghengt servant og speilskap over. Dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett. Det er varme i gulvet og mekanisk avtrekk på himling. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Piano sto foran.

Bad, 2. etasje:
Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med 2 x påstående servanter og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett. Det er varme i gulvet og mekanisk avtrekk på vegg. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Kjøkken, kjeller:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er plass til frittstående komfyr. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Bad, kjeller:
Dusj x 2 på vegg. Det er varme i gulvet, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Toalettrom i kjeller:
Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte glatte flater i himling. Vegghengt toalett, naturlig avtrekk og servant på vegg med servantskap, speil over og tilhørende belysning.

Badstue i kjeller:
Plassbygget badstue med sittebenker. Badstuer er en risikokonstruksjon, dvs. at det erfaringsmessig er høy skadefrekvens. Vedfyrt ovn.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre og fliser.
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel og malte glatte flater.

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

Rom under terreng:
Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Rekkverk på

begge sider anbefales i alle trapper.

Innvendige dører:
Innvendige dører utført i malt treverk. Eneklte dører har noe slitasje og justeringsbehov.

Pipe og ildsted:
Murte piper, antatt teglstein. Ildsteder er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vinduer:
Trevinduer med enkle glass og varevindu og trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i varierende alder og utførelse. De fleste vinduer er av nyere dato. Noen vinduer med slitasje på og begynnende råteskader - nevnte forhold gis tilstandsgrad 2. Utskifting av eldre og utette vinduer vil kunne være positivt for energibruken i boligen.

Dører:
Ytterdør i treverk, noen med enkle og doble glass. Ytterdører er eldre og tetter normalt ikke helt. Utskifting kan være positivt for energibruken i boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Verandaer med utgang fra gang og soverom i andre etasje. Overbygde. Rekkverk i trekonstruksjoner. Gulv er tekket.
Franske balkonger på begge sider på loft.
Innglasset veranda med utgang fra bibliotek.
Trapper i trekonstruksjoner ved innganger på begge sider av huset.

Vannledninger:
Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kopper/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget.
Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Sentralstøvusger er montert, med ny motor.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i andre etasje.

Branntekniske forhold:
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 2:
- Bad, 1. etasje. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte/misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.
- Bad, 2. etasje. Slitte/misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke tilluft under dør. Det er ikke tilluft under dør.
- Bad, kjeller. Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.
- Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
- Ventilasjon. Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.
- Varmtvannstank. Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er garasje på eiendommen og godt med biloppstillingsplasser på eget tomt.

Modernisering og påkostninger

2005 - Oppgradert og modernisert hele boligen. Nytt elektrisk anlegg. Nytt røropplegg.
2007 - Ny taktekking med undertak og beslag.
2017 - Bygget bad og badstue, kjøkken og baksterovn i kjeller.

Se egenerklæring for utfyllende info om utbedringer og påkostninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Det snekkertekniske ble utført av eiere med hjelp av snekker. Det ble forsterket bjelker i gulv, lagt våtromsplater etc før rørlegger Dagfinn Birkely Andersen kom og inspiserte og godkjente arbeidet før han la på smøremembran og det ble lagt påstøyp og lagt fliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Rørlegger Dagfinn Birkely Andersen som la membran etter at han inspiserte og godkjente det snekkertekniske.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Oppgradering av bad i 2. og 1. etage ble utført da eiendommen ble totalrenovert i 2005. Rørlegger Andersen utførte alt av røropplegg, og la membran etc før påstøyp og flislegging.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Huset ble i løpet av 2005 totalrenovert. Det ble gravd ny drenasje, og kjellergulv ble gravd ut, det ble lagt fuktsperre, isopor, armering og støpt gulv. Sylstokk og bjelker i kjeller ble skiftet der det var råte og taket ble isolert og lukket. Huset er bygget i not og fjær stående tykke bord med avstivninger. Gammel kledning ble fjernet, det ble lagt asfaltpapp, lektet og lagt 10 cm glava og 9 mm asfaltplater med klemlekter før huset ble borsydd opp igjen. Det ble lagt 15 cm glava i tak på loft med fuktsperre og nytt innertak. Det eksisterende taket ble i 2007 skiftet. Det ble da lagt nytt undertak, kraftig shingeltak, nye lekter og gammel teglstein fra en låve fra ca 1890 ble lagt på. Eksisterende pipebeslag ble utbedret, men ved styrtregn har vi observert noen dråper vann på pipa i øverste etage. Dette ble sist utbedret for ca 2 år siden av blikkenslager. Imidlertid kan det ved styrtregn ennå forekomme litt innslag og det er mulig det bør settes på nytt pipebeslag. Av gamle vinduer ble de som kunne restaureres bevart, og endel nye vinduer ble satt inn der det var nødvendig. De gamle vinduene kan for isolasjonens del med fordel skiftes, men det har ikke vært prioritert fra oss da vi har hatt et ønske om å bevare så mye som mulig av det opprinnelige. En fant de gamle tegningene på huset og arkene på begge husets langsider ble gjenskapt. Alle eksisterende ildsteder ble tatt ned og fullrestaurert, bl.a ved at de ble forsterket med ildfast sten/leire i brennkammer. Det ble oppført kakkelovn i hallen. Innvenndig ble de originale veggpanelene og gulvene tatt frem, slipt og malt. Det som eksisterte av gamle gulv ble slipt og oljet/malt. Veggene og takene ble sparklet, slipt og malt. Det som eksisterte av originale tak og gulvlister ble bevart, og nye 5" profilerte lister i samme stil skaffet til veie og montert der de originale listene var fjernet. Det ble lagt nytt furugulv på sal og loft. Der det originale elektriske anlegg med tvindede ledninger fremdeles eksisterte ble belysning etc rengjort, restaurert og nye tvindede silkeledninger montert- men med støpsel. I kjelleren ble det restaureringsåret 2005 støpt ned avløp og vannrør for fremtidig bad/toalett. I 2015-2017 ble det lagt varmekabler i halve kjelleren i 3 soner, det ble lagt skifter på gulv , laget dusjrom og badstue og montert vedfyrt badstuovn. kjelleren ble også innredet med grovkjøkken, toalett og vinkjeller. Det ble også lagt opp skap for rør inn mot uinnredet kjeller for foto/mørkerom eller vask i fremtidig verksted/hobbyrom.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Det ble gravd ny drenering i 2005. Man gravde til under grunnmur, muren ble slammet og det ble lagt grunnmursplast, drensrør og membran før ny drenerende masse ble fylt på. Kjellergulvet ble gravd ut, og det ble lagt fuktsperre, isopor , armert og støpt gulv.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Elkam AS, Gjøvik. Det er nytt anlegg i hele huset fra 2005, og eksisterende sikringsskap erstattet med automatsikringer.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Kontroll ble utført av Elkam AS.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Arbeid utført av Solpluss AS, det ble lagt inn sikringsskap i låve ov en 40 A kurs i huset til elbillader.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Kommunen grov kommunalt avløp på midten av 2010-tallet og huset ble koblet på kommunalt avløp.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent. Arbeidet i kjeller ble utført over noen år fra 2015-2017- se over. Arbeidet i kjelleren ble utført ved egeninnsats med noe innleie av snekkere. Røropplegget/avløp ble allerede restaureringsåret 2005 støpt ned. Det ble på dugnad med snekkerkyndige og rørleggerteknisk kyndige venner etablert bad, badstue og toalett, samt grovkjøkken og vinkjeller. Gamle dører ble skaffet til veie og original kjellerbelysning remontert med nye tvindede ledninger og eksisterende skomakerlamper.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Det er montert solcelleanlegg på 14,4 kW fordelt på 48 paneler på låvetaket 2019. Dette ble utført av Otovo AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Se tilstandsrapport. Det er lite fall mot sluk i vaskerom og en liten sprekk i vinylbelegget ved dør til kjøkken.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Trekken i pipa er god, men utbedring av peis i kjeller medførte ikke bedret trekk i dette ildstedet og fyring i peis må skje med forsiktighet for å unngå innslag av røyk. Peisen blir hovedsaklig brukt ved fyring i baksterovnen og da som magasin for glør fra baksterovnen. Baksterovnen i kjelleren har en sprekk i bakkant og sand fra magasinet siver inn i brennkammeret. Sandmagasinet må fjernes og sprekken må tettes med ildfast leire/mørtel og shamottstein før sanden legges på plass.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Ny drenasje ble gravd i 2005. Den eksisterende drenasjen hadde vært dårlig over lang tid og det var nødvendig å skifte sylstokk og flere bjelker i tak i kjeller. Dette ble gjort i forbindelse med totalrenoveringen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Ved styrtregn har det kommet noen dråper vann ved gjennomgang av pipe på loft. Dette ble sist utbedret for to år siden, men det har også etter dette vært noen dråper. Det er mulig det må monteres nytt beslag over hele pipa. Låvetaket kan slippe inn litt snø når det fyker på vinteren. Ved styrtregn og vind kan det nok også komme noen dråper. Garasjen er kun utbedret, og et beskjedent bygg.

Bølgeblikktaket slipper inn litt snø når det fyker, og noen regndråper ved styrtregn.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Det har ikke vært feil ved anlegget, og vi har ikke opplevd eks at sikringer er utløst etc.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Originale gulv er bevart i hele hust så nær som på salen og loftet, hvor det er lagt nye furugulv. Eksisterende skjevheter fra husets byggeår er ikke rettet opp, noe som har vært en bevisst valg i forhold til å bevare husets opprinnelige preg. Det er ikke observert setningsskader.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Det har vært litt treg avrenning på vask på bad i 2. etage. Ventilen på toalett i kjeller må mures igjen og litt varme må stå på om vinteren for å hindre at vannet fryser.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det har vært tilfeller av spissmus på høsten etter at frosten setter inn, men sjelden etter at vi anskaffet katt. Vi har ikke observert skjeggkre, maur, biller eller rotter el.l.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Det er ikke installert overstående.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Ny rapport 2025. Se salgsoppgaven.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Se salgsoppgaven.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Det er inngått forpaktningsavtale med bonde Torleif Aas. Han har utarbeidet søknad om tilskudd for drenering og arealforbedring, men dette prosjektet er lagt i bero for nye eiere å ta stilling til.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Enkelte vindskier må skiftes etterhvert og det er råte ved et vindu på salen. Varavinduene i vinterhagen og inngangspartiet må skiftes. De kan pr nå ikke åpnes og vaskes innvendig. Det er tilløp til råte et par steder nederst. Glass i inngangsdør er punktert. Det er råte i en klemlist på kjøkkenvinduet, men denne kan med enkelhet skiftes og vinduet bevares i forhåpentligvis mange år fremover. Huset er ikke tett etter moderne standard. Når det kraftig vind er det noe trekk, spesiellt i andre etage og loft. Om vinteren har vi fyrt i flere ovner, og det går endel ved i løpet av sesongen. Det er forsterkede bjelker i gulvet på salen, men avstanden mellom bjelkene er større enn i moderne bygg og man kan oppleve svikt i gulvene enkelte steder, særlig i hovedsoverommet, men det har jo stått slik i over 100 år. Shingel på verandaer bør kanskje skiftes om noen år. Det er dog ikke observert lekkasje. Det er råte på enkelte kledningsbord på låven, disse må skiftes.

Låven er ikke drenert, og det kan samle seg litt issvuller og vann på oversiden under låvebrua på våren(på fremsiden) og her kunne en med fordel gravd ett dreneringsrør.

Bygningssakkyndig

Amund forset

Byggemåte

Byggemåte, våningshus:
Taktekking:
Taket er tekket med teglstein. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

Nedløp og beslag:
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Snøfangere anbefales montert på taket.

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

Takkonstruksjon:
Mønet skråtak i trekonstruksjoner i treverk, med skrå isolerte flater. Konstruksjonen er plassbygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Radon:
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Byggegrunn:
Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur er utført i støpt betong.

Terrengforhold:
Tomten er flatere.

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

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 2:
- Taktekking. Det er registrert enkelte løse steiner og noe «knekk»/mindre skader. Noe sliasje på vindskier og toppbord.

- Veggkonstruksjon. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Noe slitasje registrert.
- Takkonstruksjon. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg ikke verdier på skadelig fukt. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert.
- Radon. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Grunnmur og fundamenter. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Byggemåte, garasje:
Bygningen er i dårlig stand/har behov for omfattende reparasjoner og vedlikehold.

Garasje oppsatt på antatt drenerende og komprimerte masser med enkel fundamenter. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Plassbygget slagdør. Bygget er preget av tidens tann med større skjevheter.

Byggemåte, driftsbygning:
Bygningen er i grei stand, kjørebru/2. etasje er anvendt som festlokale og garasje. Hovedetasje er kun benyttet til lager og skåle, tidligere fjøs ikke revet ut. Det er solcelleanlegg på bygget, verdien av dette vil variere med strømpris.

Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Gjødselkjeller under deler av bygningen. Vegger over bakken er oppført i bindingskverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Deler av bygningen er murt, utvendig pusset og malt. Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Etasjeskille over hovedetasje og kjørebru i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt/støpt. Etasjeskille over kjeller er utført i betong. Plassbygde dører. Plassbygget silo. Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikeholdt og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er ukurant i forhold til dagens moderne landbruk og behov. Det vil kreve betydelige tiltak dersom den skal tilpasses dagens moderne driftsformer, mest sannsynlig er det ikke lønnsomt. Bygningen har ikke blitt benyttet til landbruksmessige formål på mange år.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap og fryseskap på spiskammers, komfyr kjøkken og komfyren i bakster/bryggekjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampene med unntak av spotter (med tvinnede ledninger) følger ikke med i

handelen. Takbelysningen i bakster/brygge kjelleren medfølger.
- Antikke garderobeskap medfølger ikke.
- Vinrankene I hagen medfølger ikke samt et epletre av sorten Cox Orange på nederste rekke mot jordet.
- Mandelrosetreet i bedet opp mot veien medfølger ikke
- De to største av to valnøttrær medfølger ikke, det minste blir stående
- Rekken med eiketrær/prydtre 4 stk medfølger ikke
- 11 stk grunnstammetrær medfølger ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Flere ildsteder.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk i 2024 på ca. 23 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 641,-pr. 2024

Herav:
Avløp kr. 8 620,84
Eiendomsskatt kr. 3 518,06
Feiing kr. 998,00 kr
Renovasjon kr. 3 791,24
Vann kr. 7 231,16

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 20 641,- for år 2024.
Eiendomsskatt kr. 3 518,- for år 2024
Forsikring i Fremtind kr. 18 867,- per år.
Fiber fra Global connect kr. kr 899,- per mnd.
Brøyting av privat veg, herunder gårdsplass ca. 6 000-9 000,- per sesong.
Grusing av vei ca. kr. 500,-.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 518,- pr. 01.01.2024
Det er eiendomsskatt i Østre Toten kommune.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 245 975

Jordbrukseiendommer skal verdsettes under ett med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn prosentandel av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn).

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtid
Polisenr: 4569673

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 90 386 kvm (Eiertomt)
Rundt våningshuset er tomten opparbeidet med lett skrånet tun som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass og adkosmtveg.

Hagen er betydelig påkostet med etablering av en stor frukthage med 15-20 ulike eplesorter, 10-12 plommetrær(minst 5 ulike sorter) moreller, kirsebær og ulike pæresorter. Det er også rips, solbær og bringebær på eiendommen samt rabarbra.

Dyrket mark er beliggende ved tunet og er i god hevd, bortforpaktet til gras- og fôrproduksjon. Kvaliteten på jorda er god og godt egnet til formålet. Nåværende eier har leid ut denne jorden (36 mål fulldyrket jord på gnr. 170 bnr. 3). Det er ønskelig fra forpakter å videreføre denne avtalen dersom ny eier ikke ønsker å forvalte områdene selv. Årlig avgift kr 16.200,- Dersom ny eier ønsker drifte jorden selv kan avtalen sies opp med et års varsel. Skulle ny eier ha ønsker om å overta jorda fra neste vekst sesong så er forpakter åpen for å finne én løsning med ny eier.

Skog er beliggende som egen teig ca 1 km nord for tunet, beite er også beliggende her. Opplyst og hovedsakelig være vedskog, litt nyttbart virke av økonomisk betydning.

Eiet tomt bestående av to matrikler på totalt ca. 90 386,5 m².

Gnr. 170 bnr. 3 er på ca. 41 691.9 m². Ifølge Nibios gårdskart inneholder eiendommen 36,7 mål fulldyrket jord, 0 mål innmarksbeite, 0 mål skog, 1,2 mål annet markslag og 3,8 mål bebygd eiendom.

Gnr. 170 bnr. 4 er på ca. 48 694.6 m². Ifølge Nibios gårdskart inneholder eiendommen 0 mål fulldyrket jord, 7,8 mål innmarksbeite, 37 mål skog, 2,1 mål annet markslag og 1,8 mål bebygd eiendom.

Det gjøres oppmerksom på at det er driveplikt på all dyrket mark.

Arealet og bruk på tomtene kan ikke offentlig bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling/sjekk. Eventuelt arealavvik/bruksavvik aksepteres av kjøper.

Matrikkelkart fra Østre Toten kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjenningsvedtak på bruksendring av kjeller fra vaske/brygge-kjeller til kjellerstue/dusj/badstue/grovkjøkken/WC/vinkjeller i eksisterende våningshus på eiendommen med gbnr 170/3, Grøtbergsleia 28, LENA. Tillatelsen er gitt i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, jfr. § 21-2 og § 21-4.

Det foreliger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller - fra vaske-brygge kjeller til oppholdsrom med bad datert 21.07.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av byggets 1. etasje. men disse er så gamle at det er vanskelig å tyde hva de forskjellige rommene er godkjent som. Badet i 1. etasje er dog ikke tegnet inn. Rommens faktiske bruk kan derfor ikke verifiseres mot det som er byggemeldt og godkjent. Det foreligger nyere tegning av byggets 2. etasje der det er tegnet inn bad, men ikke øvrige rombetegnelser. Det foreligger ikke øvrige byggemeldte og godkjente tegninger av husets loft eller 2. etasje. Dette er ikke uvanlig på eldre bygg. De utvendige tegningene stemmer med dagens bruk. Det ble i forbindelsen med bruksendring av kjelleren sendt inn tegninger av hele huset som samsvarer med dagens bruk. Det er dog kun kjelleren som ble bruksendret.
Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 2015KP01
Navn: Kommuneplan Østre Toten
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.12.2023
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 2024KP01
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal

drives selv eller leies bort.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig og underlagt priskontroll. Kjøper må søke konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden for dette.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a.

Dersom konsesjon nektes helt eller delvis med grunnlag i at den avtalte kjøpesummen er for høy, eller med grunnlag i kjøpers eierform etter § 9 tredje ledd, første punktum, kan avtalen om overdragelse ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter jf. konsesjonsloven § 15a.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 og § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller vil kjøper måtte overta eiendommen uten tinglyst skjøte, og deretter selge den videre for egen regning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3442/170/3:
11.01.1943 - Dokumentnr: 55 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

KOPI AV RETTSBOKA PÅ GNR 1 BNR 1 GJØVIK
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1965 - Dokumentnr: 1968 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:170 Bnr:60

07.12.1894 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:1

08.02.1965 - Dokumentnr: 814 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 885010 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:170 Bnr:3

14.12.2020 - Dokumentnr: 3485552 - Fredningsvedtak
Forskrift om vern av Heggshuselva naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2369613 - Fredningsvedtak
Forskrift om endring av forskrift Hegghuselva naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1896 - Dokumentnr: 900062 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:1

03.06.1916 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:29

02.07.1917 - Dokumentnr: 900085 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:170 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 125508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:170 Bnr:4

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:170 Bnr:1 i Østre Toten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller SEFRAK-registrert, men står oppført som: kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner.

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres kunde) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Grøtbergsleia 28

Grøtbergsleia 28

Nabolaget Fauchaldplassen/Bjørnsgård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	6 min 4 km
Nordli skole (1-7 kl.) 76 elever, 6 klasser	7 min 6.6 km
Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	8 min 6.3 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	11 min 7.9 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	6 min 3.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	4 min 3.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	5 min 3.6 km

Offentlig transport

Grøtberg Linje 401, 443, 444	3 min 0.3 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	15 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

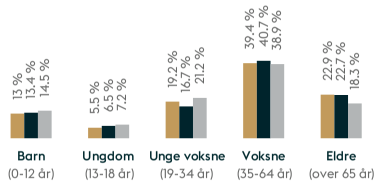
Barnehager

Lena Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 3.1 km
Steinerbarnehagen Lena (1-5 år... 18 barn	4 min 3.7 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lena	4 min
Rema 1000 Lena	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauchaldplassen/Bjørnsgård	1 062	551
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

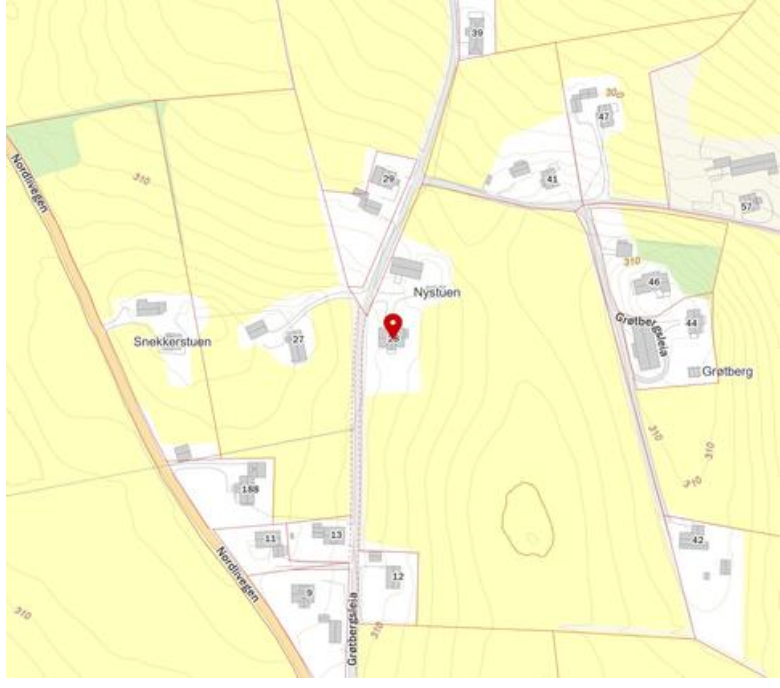
Sport

Lena ungdomsskole	4 min
Totenhallen	5 min
Toten Treningssenter Lena	6 min
Skreia Trim	13 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Våningshus
Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
ØSTRE TOTEN kommune
gnr. 170, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 379 m²



Befaringsdato: 14.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19185-1817 **Referansenummer:** FT7566

Autorisert foretak: Factum Næringstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amund Forset **Vår ref:**

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Factum Takst AS

Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:
Bolig med primær-areal på 376 m² over 2 etasjer, loft og kjeller.
Veranda på begge sider i andre etasje, franske balkonger i ender på loft og trapper ved inngang.er Plass i hage i hjørne ved innglasset veranda.

STANDARD:
Boligen er fra 1921 og ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tunet er flatere og pent opparbeidet med plen og beplantning.
Gruset gårdsplass og adkomstveg.

Våningshus - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er utført i støpt betong, kjeller under boligen som er delvis innredet. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjoner i treverk, med skrå isolerte flater. Konstruksjonen er plassbygget. Taket er tekket med teglstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med enkle glass og varevindu og trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i varierende alder og utførelse.
Ytterdører i treverk, noen med enkle og doble glass.

Verandaer med utgang fra gang og soverom i andre etasje.
Overbygde. Rekkverk i trekonstruksjoner. Gulv er tekket.
Franske balkonger på begge sider på loft.
Innglasset veranda med utgang fra bibliotek.
Trapper i trekonstruksjoner ved innganger på begge sider av huset.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre og fliser.
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel og malte glatte flater.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i malt treverk. Enkelte dører har noe slitasje og justeringsbehov.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med 2 x påstående servanter og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

Bad 1. etasje:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel
Tekniske installasjoner: Eldre baderomsinnredning med glatte fronter og vegghengt servant og speilskap over. Dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på himling.

Bad kjeller:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Tekniske installasjoner: Dusj x 2 på vegg. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i kjeller med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er plass til frittstående komfyr. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med skrog i heltre, heltre benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr. Det er flislagt over benkeplate.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte glatte flater i himling. Vegghengt toalett, naturlig avtrekk og servant på vegg med servantskap, speil over og tilhørende belysning.

Plassbygget badstue med sittebenker. Vedfyrt ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kopper/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Sentralstøvsuger er montert, med ny motor.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i andre etasje.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Murte pipere med flere ildsteder montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.
Tunet er flatere.

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

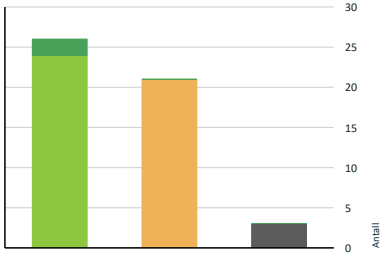
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Boligens energimerking



Beskrivelse

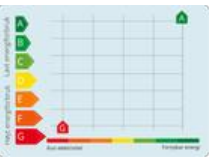
Bygningskroppen er noe etterisolert og det er skiftet de fleste vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen. Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1921

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av tunet på befaringen

Standard
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Oppgradert og modernisert hele boligen. Nytt elektrisk anlegg. Nytt røropplegg.
2008	Modernisering	Ny taktekking med undertak og beslag.
2017	Modernisering	Bygget bad og badstue, kjøkken og baksterovn i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte løse steiner og noe «knekk»/mindre skader. Noe sliasje på vindskier og toppbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er behov for lokelt vedlikehold av stein.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Snøfangere anbefales montert på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Noe slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen. Kledning har behov for maling. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer/vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner i treverk, med skrå isolerte flater. Konstruksjonen er plassbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med enkle glass og varevindu og trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i varierende alder og utførelse.

De fleste vinduer er av nyere dato. Noen vinduer med slitasje på og begynnende råteskader - nevnte forhold gis tilstandsgrad 2. Utskifting av eldre og utette vinduer vil kunne være positivt for energibruken i boligen.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk, noen med enkle og doble glass.

Ytterdører er eldre og tetter normalt ikke helt. Utskifting kan være positivt for energibruken i boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer med utgang fra gang og soverom i andre etasje. Overbygde. Rekkverk i trekonstruksjoner. Gulv er tekket.

Franske balkonger på begge sider på loft.

Innglasset veranda med utgang fra bibliotek.

Trapper i trekonstruksjoner ved innganger på begge sider av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på gulv/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og reparasjoner er påregnelig.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre og fliser.
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel og malte glatte flater.
Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg ikke verdier på skadelig fukt. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak må påregnes, men god lufting av kjeller er en forutsetning.



TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Rekkverk på begge sider anbefales i alle trapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk. Enkelte dører har noe slitasje og justeringsbehov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med 2 x påstående servanter og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Panel.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte/misfargede fuger er registrert. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte og misfargede fuger er registrert. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med 2 x påstående servanter og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett.

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Eldre baderomsinnredning med glatte fronter og vegghengt servant og speilskap over. Dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Slitte/misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Lokalt fall i dusjsone, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Eldre baderomsinnredning med glatte fronter og vegghengt servant og speilskap over. Dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

Generell

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner: Dusj x 2 på vegg. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.
I himling er: Malte glatte flater.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på rom som ikke er fagmessig utført.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket Det finnes ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av sluk eller resterende deler av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men skader/ følgeskader kan oppstå på eldre ikke fuktsikre våtrom.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner: Dusj x 2 på vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog i heltre, heltre benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr. Det er flislagt over benkeplate. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

KJELLER > KJØKKEN/ALLROM

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er plass til frittstående komfyr. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

KJELLER > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygget badstue med sittebenker. Badstuer er en risikokonstruksjon, dvs. at det erfaringsmessig er høy skadefrekvens.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Vedfyrt ovn.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegg og malte glatte flater i himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Vegghengt toalett, naturlig avtrekk og servant på vegg med servantskap, speil over og tilhørende belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kopper/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Sentralstøvsuger er montert, med ny motor.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flatere.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	46			46	
2. etasje	121			121	15
1. etasje	156			156	23
Kjeller	56			56	
SUM	**379**				**38**
SUM BRA	**379**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, Hems		
2. etasje	Sal, Hall m/trapp, Bad, Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1. etasje	Hall m/trapp, 2 stuer, Spisestue, Kjøkken, Kjøkkeninngang m opplegg for vaskemaskin, Spisskammers, Bad, Bibliotek, Vindfang		Innglasset veranda
Kjeller	Gang/kjellernedgang, Vinkjeller, Bad, Badstue, Kjøkken/allrom, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 3,28m og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,72m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,68m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,08m.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	376	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.6.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Jørgen Matti Reistad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3442 ØSTRE TOTEN	170	3		0	41691.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grøtbergsleia 28

Hjemmelshaver
Reistad Jørgen Matti, Lund-Leivseth Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Landbrukseiendommen er beliggende langs Grøtbergsleie ca 3 km nord for Lena sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering
Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel - LNFR område.

Om tomten
Lett skrånet tun tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset gårdsplass og adkosmtveg.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Grøtbergsleia 28, 2850 LENA
Gnr 170 - Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FT7566

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Nystuen
Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Gnr 170: Bnr 3
3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 935 102 650

Factum Takst AS

Dato befaring: 14.06.2025
Utskriftsdato: 17.06.2025
Oppdrag nr: 2025107

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk takst 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.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/rekvirent ved befaring.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand. Det er endringer på gang i konsesjonsloven som kan ha betydning for eiendommens verdi.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning.

Det vil framgå at eiendommens landbruksmessige ressurser, under dagens forhold i landbruket, er begrenset, og vil mest realistisk fremstå som deltidsbruk. Ansees som større boligeiendom. Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/drift, utover det som er opplyst om i takten.

Markedsverdi:	**Kr.**	**8 900 000**

SKREIA, 17.06.2025

Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jørgen Matti Reistad og Thomas Lund-Leivseth
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938
	Befaringsdato: 14.06.2025. - Jørgen Matti Reistad. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Nystuen
Eier:	Jørgen Matti Reistad og Thomas Lund-Leivseth
Beliggenhet:	Landbrukseiendommen er beliggende langs Grøtbergsleie ca 3 km nord for Lena sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.
Bebyggelsen:	På tunet er våningshus, driftsbygning og garasje.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen ligger i LNFR- område - reguleringsformål er ikke ytterligere undersøkt eller vurdert.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning fra tomtegrense.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning fra tomtegrense.
Borett:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN Gnr: 170 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Jørgen Matti Reistad og Thomas Lund-Leivseth
Adresse:	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	14.06.2025	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	14.06.2025		Innhentet		
Rekvirent	14.06.2025	Fremviste og ga opplysninger ved befaring.			

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	36,7
Innmarksbeite	daa	7,8
Skog av høy bonitet	daa	37,0
Uproduktiv skog	daa	2,1
Åpen jorddekt fastmark	daa	1,2
Bebygd, vann, bre	daa	5,6
Sum arealer:	**daa**	**90,4**

Matrikkel: Gnr 170: Bnr 3
Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Kommentar
Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Dyrket mark er beliggende ved tunet og er i god hevd, bortforpaktet til gras- og fôrproduksjon. Kvaliteten på jorda er god og godt egnet til formålet. Bortleid. Skog er beliggende som egen teig ca 1 km nord for tunet, beite er også beliggende her. Opplyst å hovedsakelig være vedskog, litt nyttbart virke av økonomisk betydning.
Odel	Det hviler ikke odel på eiendommen.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1921 Kilde: Opplyst på befaringsdagen

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig

Modernisering (i 2005) Oppgradert og modernisert hele boligen. Nytt elektrisk anlegg. Nytt røropplegg.
Modernisering (i 2008) Ny taktekking med undertak og beslag.
Modernisering (i 2017) Bygget bad og badstue, kjøkken og baksterovn i kjeller.

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er i god stand og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Løpende vedlikehold må påregnes.	Kr.	7 500 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	65	Bad og badstue, allrom/grovkjøkken, vinkjeller, kjellernedgang, uinnredet rom, wc
1. etasje	170	Bad, kjøkken, kjøkkeninngang m/opplegg for vaskemaskin, hall m/trapp, spisestue, 2 stuer, bibliotek, spisskammers, vindfang, innglasset veranda
2. etasje	133	Bad, sal, gang m/trapp, gang, boder/kott, 3 soverom
Loft	49	Hems, soverom
Sum bygning:	417	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt er fornyet. Kjeller under bygget, delvis innredet.

Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag.
Vinduer og dører med isolerglass og enkle glass med varevinduer.

Glassveranda med utgang fra bibliotek. Trapp til terreng.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Heltre og fliser.
Vegg: Trepanel.
Himling: Trepanel og malte glatte flater.

Teknisk:
Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er i åpent og skjult opplagt.
200 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Røropplegg i kobber/metall og rør i rør, avløpsrør i plast.
Sentralstøvsuger.
Murte piper med ildsteder montert.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

For ytterligere beskrivelse, se tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Overflater, generelt - Kjeller/bad og badstue

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser i bad og trepanel i badstue.
Himling: Malte glatte flater i bad og trepanel i badstue.

Inventar/teknisk: Dusjer på vegg og plassbygget innredning. Vedfyrt badstueovn.

Kjøkkeninnredning - Kjeller/allrom/grovkjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Det er plass til frittstående komfyr på gass. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Overflater, generelt - 1. etasje/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Eldre baderomsinnredning med glatte fronter og overhengende servant og speilskap. Dusjhjørne med glass yggerstein og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på himling.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken

Kjøkkeninnredning med skrog i heltre, heltre benkeplate med kjøkkenkum. Det er plass til frittstående komfyr, Det er flislagt over benkeplate. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre. enkeplate med påatående servanter og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassbyggerstein, badekar og vegghengt toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk på vegg

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1940 Kilde: Opplyst på befaringsdagen

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Garasje

Matrikkel: Gnr 170: Bnr 3
Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i dårlig stand/har behov for omfattende reparasjoner og vedlikehold, tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	50 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	65	Garasjerom
Sum bygning:	65	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje oppsatt på antatt drenerende og komprimerte masser med enkel fundamenter. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Plassbygget slagdør.

Bygget er preget av tidens tann med større skjevheter.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1966 Kilde: Opplyst på befaringsdagen

Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Driftsbygning

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er i grei stand, kjørebru/2. etasje er anvendt som festlokale og garasje. Hovedetasje er kun benyttet til lager og skåle, tidligere fjøs ikke revet ut. Det er solcelleanlegg på bygget, verdien av dette vil variere med strømpris.	Kr.	800 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller
1. etasje	160	Fjøs med tilhørende rom, skåle, utedo
Kjørebru	160	Kjørebru
Sum bygning:	320	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringsdagen. Arealer i gjødselkjeller, mellom låve eller kjørebru er ikke oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning
Bygning, generelt
Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Gjødselkjeller under deler av bygningen. Vegger over bakken er oppført i bindingskverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Deler av bygningen er murt, utvendig pusset og malt. Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Etasjeskille over hovedetasje og kjørebru i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt/støpt. Etasjeskille over kjeller er utført i betong. Plassbygde dører. Plassbygget silo. Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikeholdt og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er ukurant i forhold til dagens moderne landbruk og behov. Det vil kreve betydelige tiltak dersom den skal tilpasses dagens moderne driftsformer, mest sannsynlig er det ikke lønnsomt. Bygningen har ikke blitt benyttet til landbruksmessige formål på mange år.

Matrikkel: Gnr 170: Bnr 3
Kommune: 3442 ØSTRE TOTEN KOMMUNE
Adresse: Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

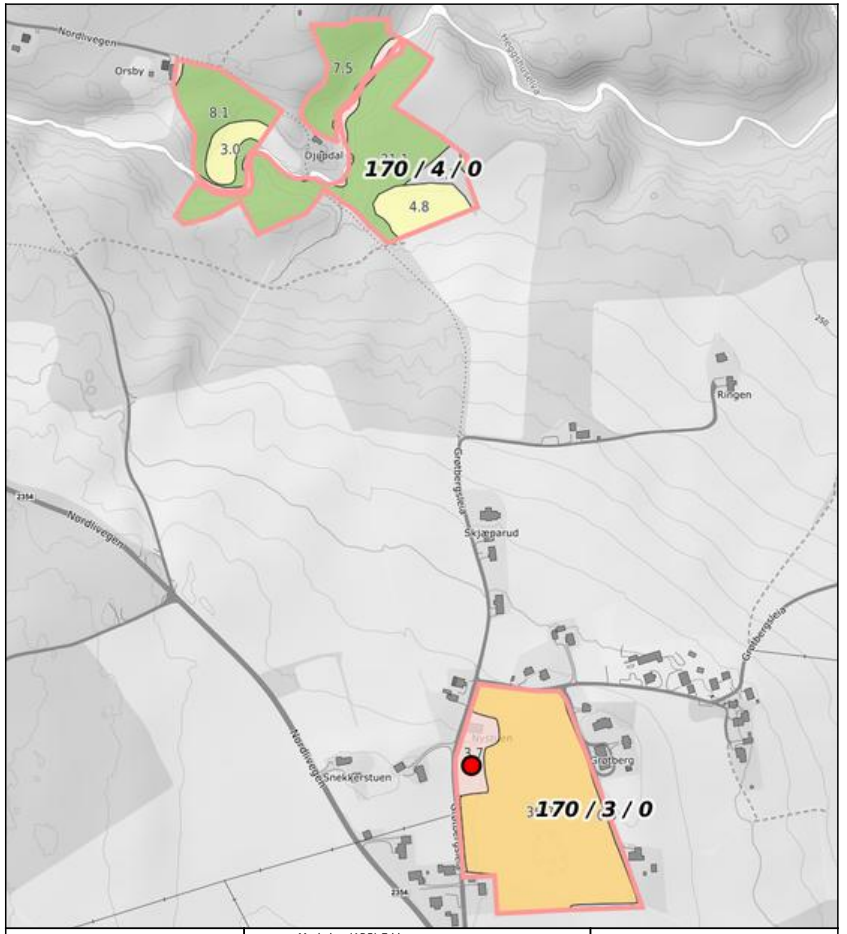
Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er for beregning av dyrket mark benyttet en gjennomsnittlig grunnrente på 350,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	350 000
Skog	Det er for beregning av skog benyttet en rotnetto på NOK 450/m³, fratrukket topp, avfall, planting og miljøhensyn. Det foreligger ingen skogplan, skjønnsmessig vurdert ut fra NIBIO sin gjennomsnittstall.	150 000
Havn/beite	Verdi på beite er avhengig av type produksjon. Det er for innmarksbeite benyttet et årlig utbytte på 75FEm/daa.	15 000
Almenningsrett	Opplyst om almenningsrett i Toten almenning lodd nr 3. Verdien av denne vil variere ut fra behov, standard på bygninger og den enkelte almenning sine tilbud.	50 000
Sum andre verdikomponenter:		**565 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	7 500 000
	Garasje	Kr.	50 000
	Driftsbygning	Kr.	800 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	350 000
	Skog	Kr.	150 000
	Havn/beite	Kr.	15 000
	Almenningsrett	Kr.	50 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**8 915 000**



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.06.2025 15:36
Eiendomsdata verifisert: 14.06.2025 15:36

GÅRDSKART 3442-170/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
170/3/0-170/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	36.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	7.8	44.5
w	Produktiv skog *	37.0	37.0
	Annet markslag	3.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	5.6	8.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	90.4	90.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reistad, Jørgen Matti	9578-5998-4-3448548	2025-08-04 15:09:43
Leivseth, Thomas Lund	9578-5995-4-177516	2025-08-04 14:37:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0355/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jørgen Matti Reistad, Thomas Lund-Leivseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4569673
Forsikret i: Fremtid

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det snekkertekniske ble utført av eiere med hjelp av snekker. Det ble forsterket bjelker i gulv, lagt våtomsplater etc før rørlegger Dagfinn Birkely Andersen kom og ispiserte og godkjente arbeidet før han la på smøremembran og det ble lagt påstøyp og lagt fliser

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Dagfinn Birkely Andersen la membran etter at han ispiserte og godkjente det snekkertekniske.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Oppgradering av bad i 2. og 1. etage ble utført da eiendommen ble totalrenovert i 2005. Rørlegger Andersen utførte alt av røropplegg, og la membran etc før påstøyp og flislegging.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble i løpet av 2005 totalrenovert. Det ble gravd ny drenasje, og kjellergulv ble gravd ut, det ble lagt fuktsperre, isopor, armering og støpt gulv. Sylstokk og bjelker i kjeller ble skiftet der det var råte og taket ble isolert og lukket. Huset er bygget i not og fjær stående tykke bord med avstivninger. Gammel kledning ble fjernet, det ble lagt asfaltpapp, lektet og lagt 10 cm glava og 9 mm asfaltplater med klemlekter før huset ble borsydd opp igjen. Det ble lagt 15 cm glava i tak på loft med fuktsperre og nytt innertak. Det eksisterende taket ble i 2007 skiftet. Det ble da lagt nytt undertak, kraftig shingeltak, nye lekter og gammel teglstein fra en låve fra ca 1890 ble lagt på. Eksisterende pipebeslag ble utbedret, men ved styrtregn har vi observert noen dråper vann på pipa i øverste etage. Dette ble sist utbedret for ca 2 år siden av blikkenslager. Imidlertid kan det ved styrtregn ennå forekomme litt innslag og det er mulig det bør settes på nytt pipebeslag. Av gamle vinduer ble de som kunne restaureres bevart, og endel nye vinduer ble satt inn der det var nødvendig. De gamle vinduene kan for isolasjonens del med fordel skiftes, men det har ikke vært prioritert fra oss da vi har hatt et ønske om å bevare så mye som mulig av det opprinnelige. En fant de gamle tegningene på huset og arkene på begge husets langsider ble gjenskapt. Alle eksisterende ildsteder ble tatt ned og fullrestaurert, bl.a ved at de ble forsterket med ildfast sten/leire i brennkammer. Det ble oppført kakkelovn i hallen. Innvenndig ble de originale veggpanelene og gulvene tatt frem, slipt og malt. Det som eksisterte av gamle gulv ble slipt og oljet/malt. Veggene og takene ble sparklet, slipt og malt. Det som eksisterte av originale tak og gulvlister ble bevart, og nye 5" profilerte lister i samme stil skaffet til veie og montert der de originale listene var fjernet. Det ble lagt nytt furugulv på sal og loft. Der det originale elektriske anlegg med tvindede ledninger fremdeles eksisterte ble belysning etc rengjort, restaurert og nye tvindede silkeledninger montert- men med støpsel. I kjelleren ble det restaureringsåret 2005 støpt ned avløp og vannrør for fremtidig bad/toalett. I 2015-2017 ble det lagt varmekabler i halve kjelleren i 3 soner, det ble lagt skifter på gulv , laget dusjrom og badstue og montert vedfyrt badstuovn. kjelleren ble også innredet med grovkjøkken, toalett og vinkjeller. Det ble også lagt opp skap for rør inn mot uinnredet kjeller for foto/mørkerom eller vask i fremtidig verksted/hobbyrom.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble gravd ny drenering i 2005. Man gravde til under grunnmur, muren ble slammet og det ble lagt grunnmursplast, drensrør og membran før ny drenerende masse ble fylt på. Kjellergulvet ble gravd ut, og det ble lagt fuktsperre, isopor , armert og støpt gulv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkam AS, Gjøvik. Det er nytt anlegg i hele huset fra 2005, og eksisternede sikringsskap erstattet med automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført av Elkam AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solpluss AS, det ble lagt inn sikringsskap i låve ov en 40 A kurs i huset til elbillader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kommunen grov kommunalt avløp på midten av 2010-tallet og huset ble koblet på kommunalt avløp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Arbeidet i kjeller ble utført over noen år fra 2015-2017- se over. Arbeidet i kjelleren ble utført ved egeninnsats med noe innleie av snekkere. Røropplegget/avløp ble allerede restaureringsåret 2005 støpt ned. Det ble på dugnad med snekkerkyndige og rørleggerteknisk kyndige venner etablert bad, badstue og toalett, samt grovkjøkken og vinkjeller. Gamle dører ble skaffet til veie og original kjellerbelysning remontert med nye tvindede ledninger og eksisterende skomakerlamper.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert solcelleanlegg på 14,4 kW fordelt på 48 paneler på låvetaket 2019. Dette ble utført av Otovo AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport. Det er lite fall mot sluk i vaskerom og en liten sprekk i vinylbelegget ved dør til kjøkken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Trekken i pipa er god, men utbedring av peis i kjeller medførte ikke bedret trekk i dette ildstedet og fyring i peis må skje med forsiktighet for å unngå innslag av røyk. Peisen blir hovedsaklig brukt ved fyring i baksterovnen og da som magasin for glør fra baksterovnen. Baksterovnen i kjelleren har en sprekk i bakkant og sand fra magasinet siver inn i brennkammeret. Sandmagasinet må fjernes og sprekken må tettes med ildfast leire/mørtel og shamottstein før sanden legges på plass

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: ny drenasje ble gravd i 2005. Den eksisterende drenasjen hadde vært dårlig over lang tid og det var nødvendig å skifte sylstokk og flere bjelker i tak i kjeller. Dette ble gjort i forbindelse med totalrenoveringen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ved styrtregn har det kommet noen dråper vann ved gjennomgang av pipe på loft. Dette ble sist utbedret for to år siden , men det har også etter dette vært noen dråper. Det er mulig det må monteres nytt beslag over hele pipa. Låvetaket kan slippe inn litt snø når det fyker på vinteren. Ved styrtregn og vind kan det nok også komme noen dråper. Garasjen er kun utbedret, og et beskjedent bygg. Bølgeblikktaket slipper inn litt snø når det fyker, og noen regndråper ved styrtregn.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært feil ved anlegget, og vi har ikke opplevd eks at sikringer er utløst etc.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Originale gulv er bevart i hele hust så nær som på salen og loftet, hvor det er lagt nye furugulv. Eksisterende skjevheter fra husets byggeår er ikke rettet opp, noe som har vært en bevisst valg i forhold til å bevare husets opprinnelige preg. Det er ikke observert setningsskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært litt treg avrenning på vask på bad i 2. etage. Ventilen på toalett i kjeller må mures igjen og litt varme må stå på om vinteren for å hindre at vannet fryser.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av spissmus på høsten etter at frosten setter inn, men sjelden etter at vi anskaffet katt. Vi har ikke observert skjeggkre, maur, biller eller rotter el.l

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke installert overstående.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny rapport 2025. Se salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se salgsoppgaven

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er inngått forpaktningsavtale med bonde Torleif Aas. Han har utarbeidet søknad om tilskudd for drenering og arealforbedring, men dette prosjektet er lagt i bero for nye eiere å ta stilling til.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Enkelte vindskier må skiftes etterhvert og det er råte ved et vindu på salen. Varavinduene i vinterhagen og inngangspartiet må skiftes. De kan pr nå ikke åpnes og vaskes innvendig. Det er tilløp til råte et par steder nederst. Glass i inngangsdør er punktert. Det er råte i en klemlist på kjøkkenvinduet, men denne kan med enkelhet skiftes og vinduet bevares i forhåpentligvis mange år fremover. Huset er ikke tett etter moderne standard. Når det kraftig vind er det noe trekk, spesiellt i andre etage og loft. Om vinteren har vi fyrt i flere ovner, og det går endel ved i løpet av sesongen. Det er forsterkede bjelker i gulvet på salen, men avstanden mellom bjelkene er større enn i moderne bygg og man kan oppleve svikt i gulvene enkelte steder, særlig i hovedsoverommet, men det har jo stått slik i over 100 år. Shingel på verandaer bør kanskje skiftes om noen år. Det er dog ikke observert lekkasje. Det er råte på enkelte kledningsbord på låven, disse må skiftes. Låven er ikke drenert, og det kan samle seg litt issvuller og vann på oversiden under låvebrua på våren(på fremsiden) og her kunne en med fordel gravd ett dreneringsrør.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0355/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Leivseth, Thomas Lund	**2025-08-04**	**Reistad, Jørgen Matti**	**2025-08-04**

Identifikasjon

bankID Leivseth, Thomas Lund

Identifikasjon

bankID Reistad, Jørgen Matti

Signicat

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

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5362640078	1267	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	81

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

Privat avløpsanlegg må tilfredsstille kravene i forurensningsforskriften. Det er eiers eget ansvar at anlegget er riktig dimensjonert, at det fungerer tilfredsstillende, og overholder dagens rensekrav.

Gyldig utslippstillatelse skal til enhver tid foreligge, og skal følge eiendommen ved salg.

Rensegrøfter for infiltrasjonsanlegg har en levetid på ca. 20 år. Er grøftene eldre, eller anlegget har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse.

I forbindelse med kommunens vedtatte handlingsplan 2018-2030: "Bevaring av vann og vassdrag i Østre Toten kommmune - opprydding i utslipp fra private avløpsrenseanlegg", vil alle private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekrav få pålegg om oppgradering.

Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	170	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	49959401	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	156986771	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Gang	Kakkelovn		
Stue	Ved	Nordpeis	Nordpeis Lisboa
Stue	Etasjeovn		
Kjøkken	Kjøkkenkomfyr		
2 etasje	Etasjeovn		
Stue	Rundovn		
Stue	Koksovn		
2 etasje	Rundovn		
Kjeller	Peisinnsats		
Kjeller	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.01.2024	Tilsyn	03.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	På tilsynsdato var det ikke fungerende røykvarsler i kjeller. Huseier vil erstatte alle røykvarslere med nye seriekoblede, eller instalere brannalarmanlegg. Det ble ikke funnet slokkemiddel. Dette må anskaffes og få en kjent plass i boligen. Nordpeis i stue gir høy varme i front mot trelister. Dette vil bli fulgt opp av huseier.

Informasjon for bruksenhetId 49959401

BruksenhetId	49959450	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156986763	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 49959450.

BruksenhetId	49959449	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	156986755	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 49959449.

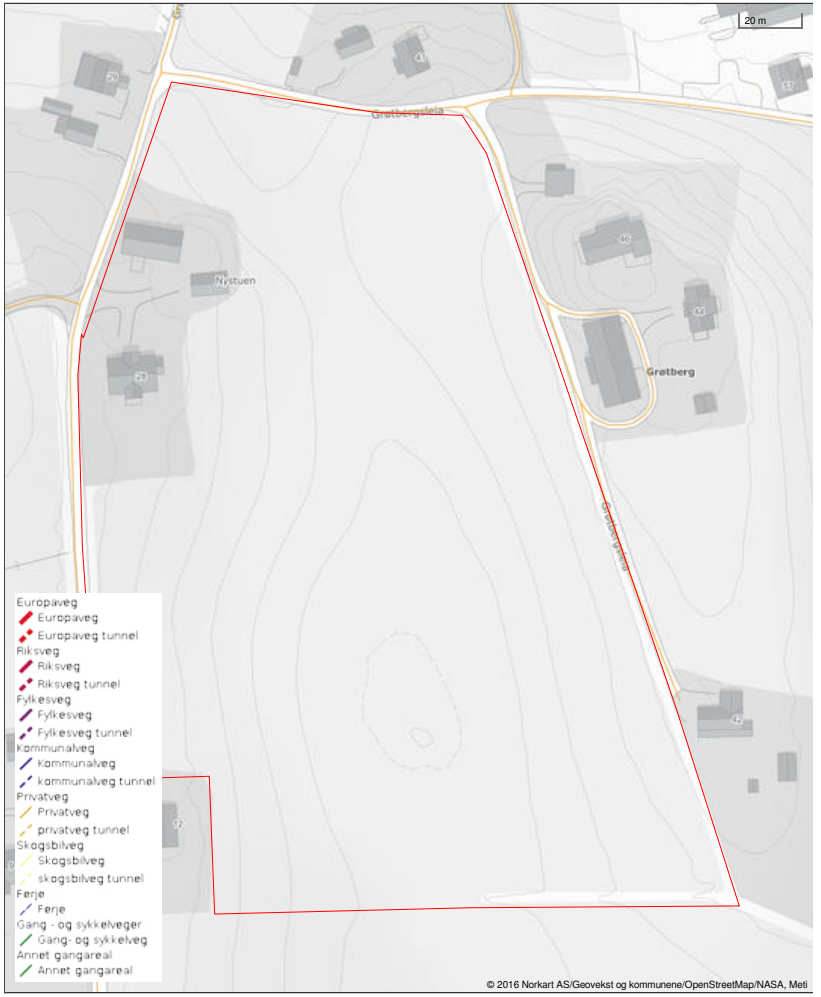
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 170/3//



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

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 620,84 kr
Eiendomsskatt	3 518,06 kr
Feiing	998,00 kr
Renovasjon	3 791,24 kr
Vann	7 231,16 kr
Sum	**24 159,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto vann	15%	79 m³	28.19	1/1	0 %	2 226,73 kr
Fastavgift vann kategori 1	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr
Akonto avløp	15%	79 m³	42.72	1/1	0 %	3 375,08 kr
Fastavgift avløp kategori 1	15%	1 Aar	4839.20	1/1	0 %	4 839,20 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	2 Stk	579.00	1/1	0 %	1 158,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1141000 Prom	3.27	1/1	0 %	3 731,00 kr
					Sum	**23 445,86 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 02.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest?	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒
Foreligger det en søknad?	☐	☒

Det blir vedlagt kopi av:

- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

Kommentar

Det må søkes om ferdigattest for rehabilitering av bolig, godkjent i 2005.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Østre Toten kommune

Ferdigattest

Etter gjeldende plan og bygningslov (pbl) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/22349

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Thomas Lund-Leivseth og Jørgen Mutti Reistad

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Grøtbergsleia 28	170	3		

Tiltakets/byggets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller - fra vaske-brygge kjeller til oppholdsrom med bad

ArkivsakID:	25/3434
Søknad om ferdigattest mottatt:	18.07.2025

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager					Må utføres innen:
Har tiltaket tilstrekkelig sikkerhetsnivå innen 14 dager	x	JA		NEI	

Bygningen, eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §20-1).

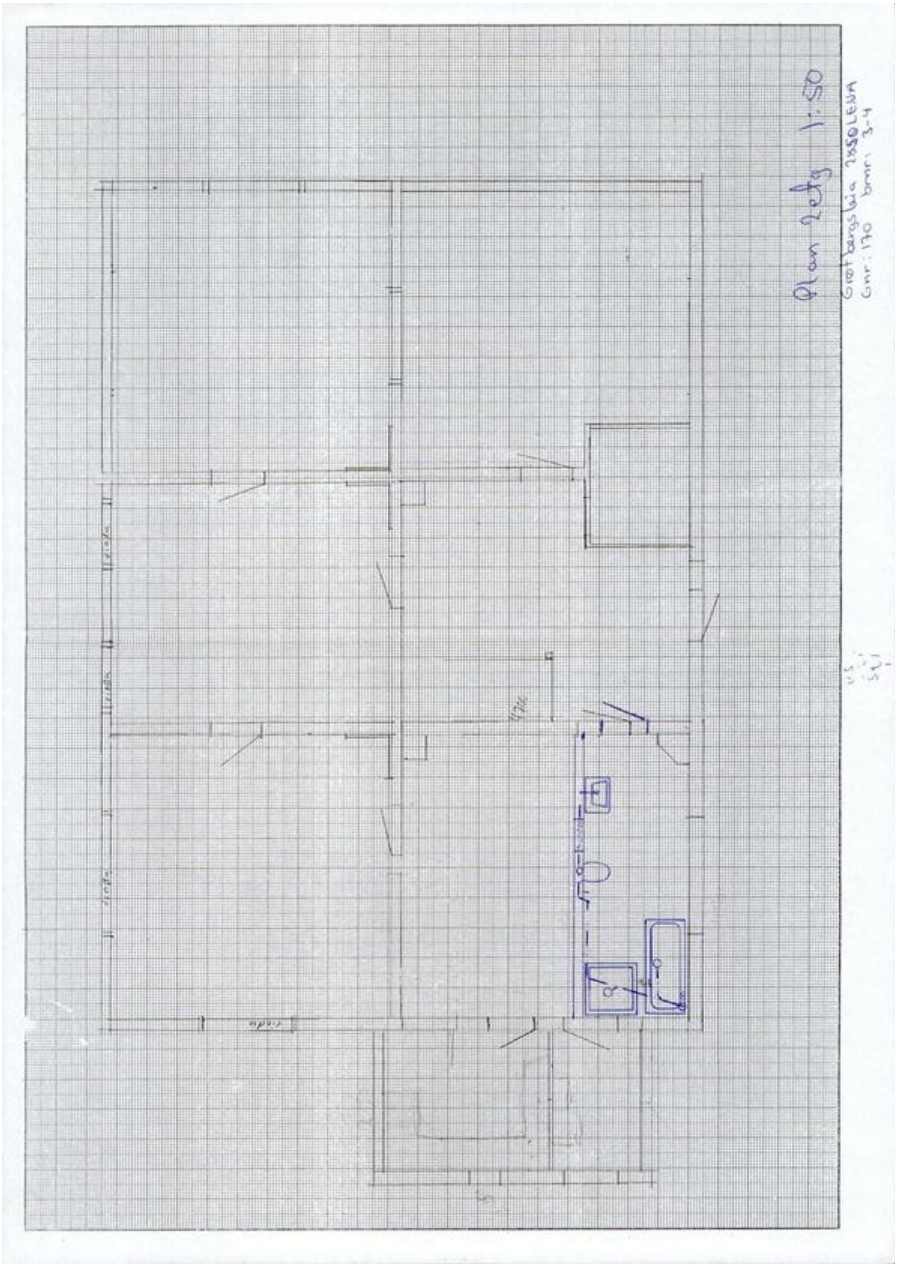
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

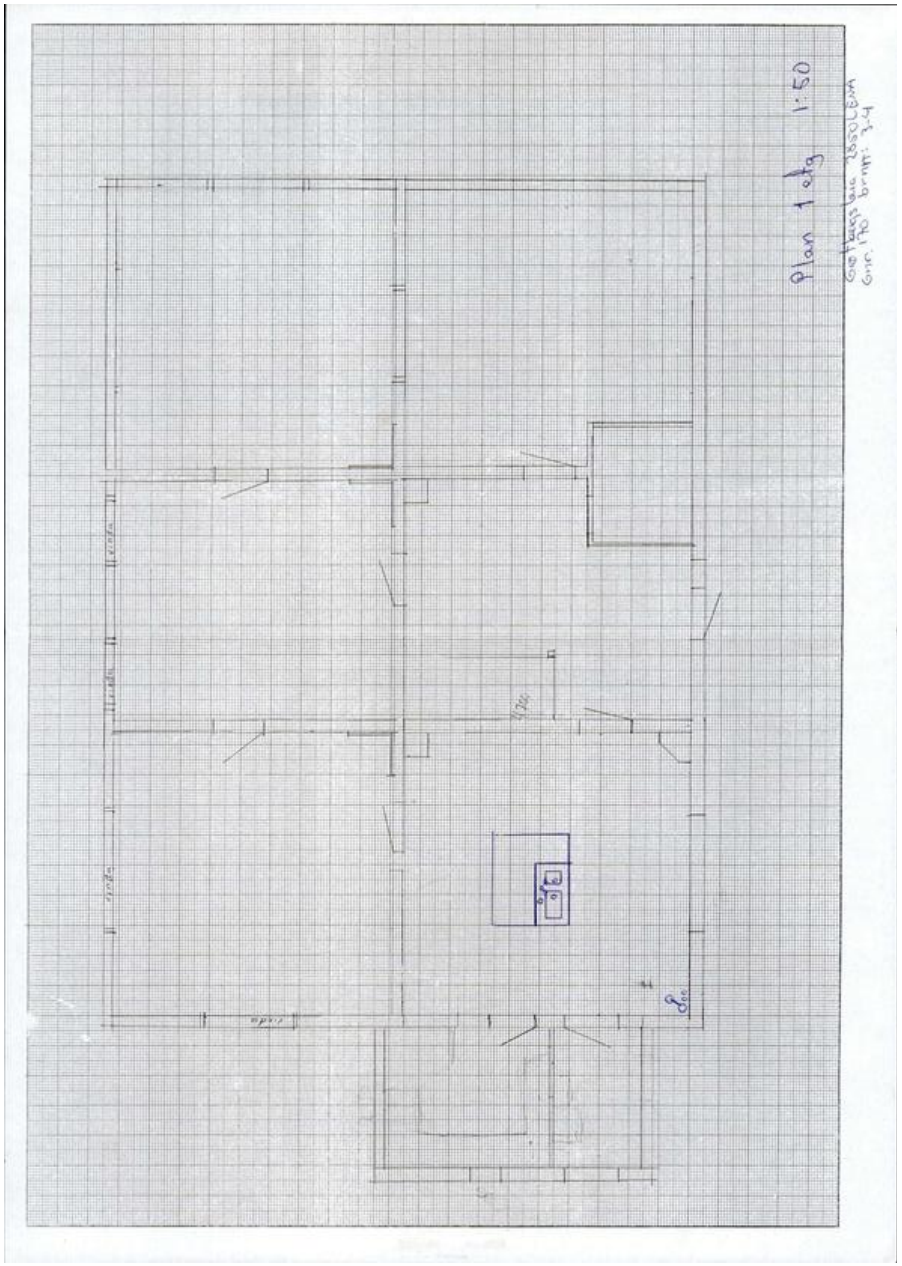
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

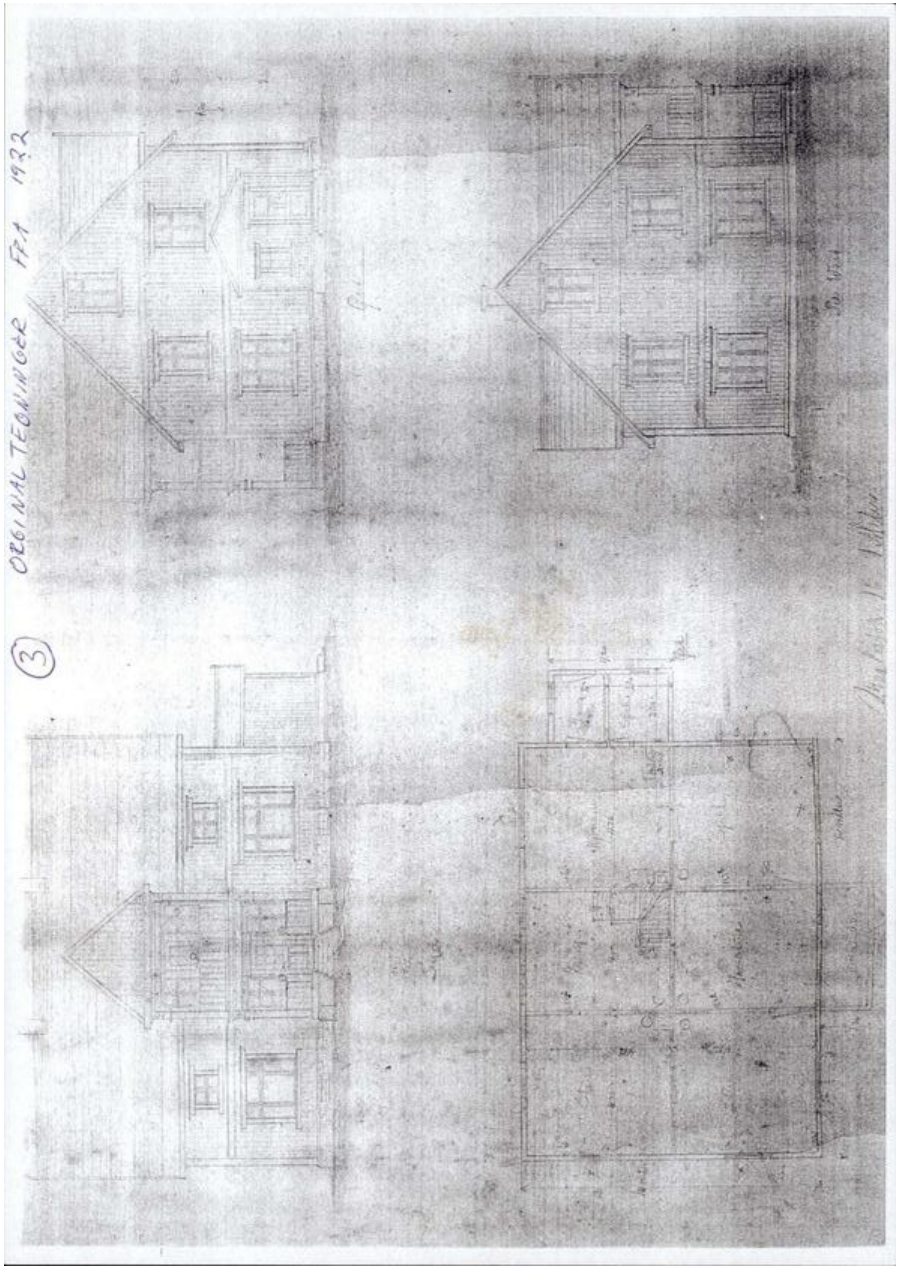
Lena, 21.07.2025

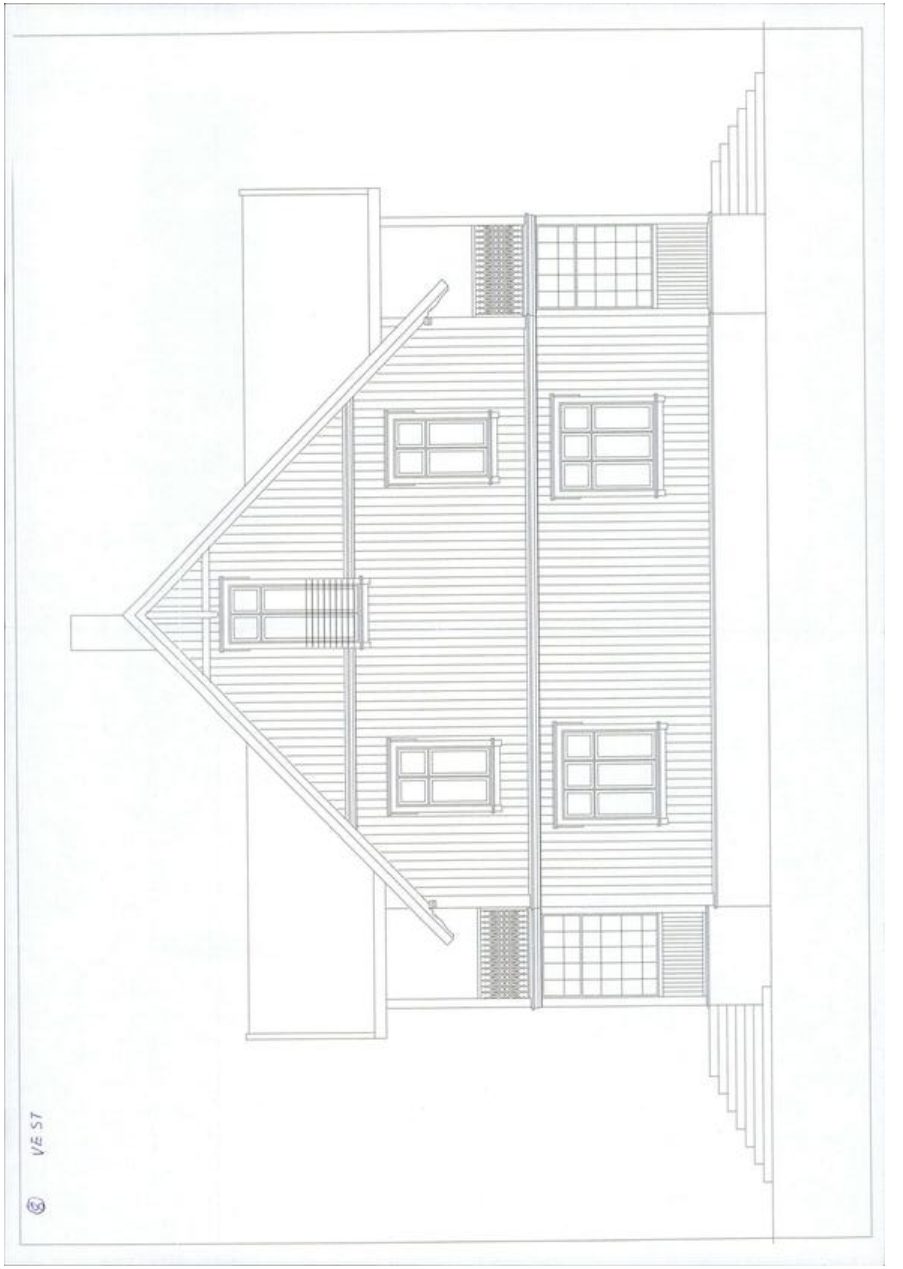
Tjenesteområde byggesak og landbruk

Gunn Toril Bergum
byggesaksbehandler
(sign.)
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.


Plan 2 etg 1:50
Grotbergbia 28SOLBM
Gnr: 170 bnr: 3-4

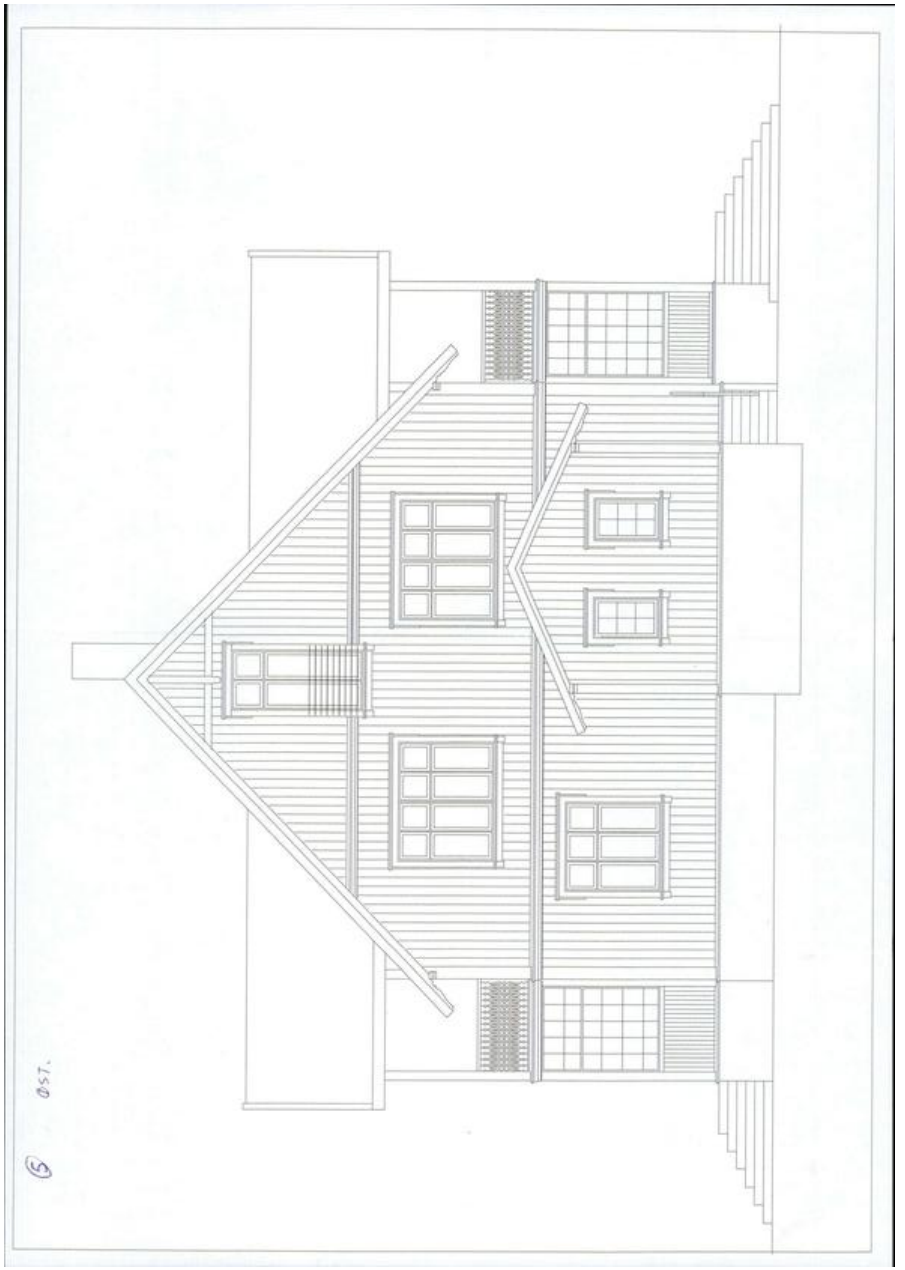

Plan 1 etg 1:50
Grotbergbia 28SOLBM
Gnr: 170 bnr: 3-4


ORGINAL TEGNINGER FRA 1932
③


⑤ VEST

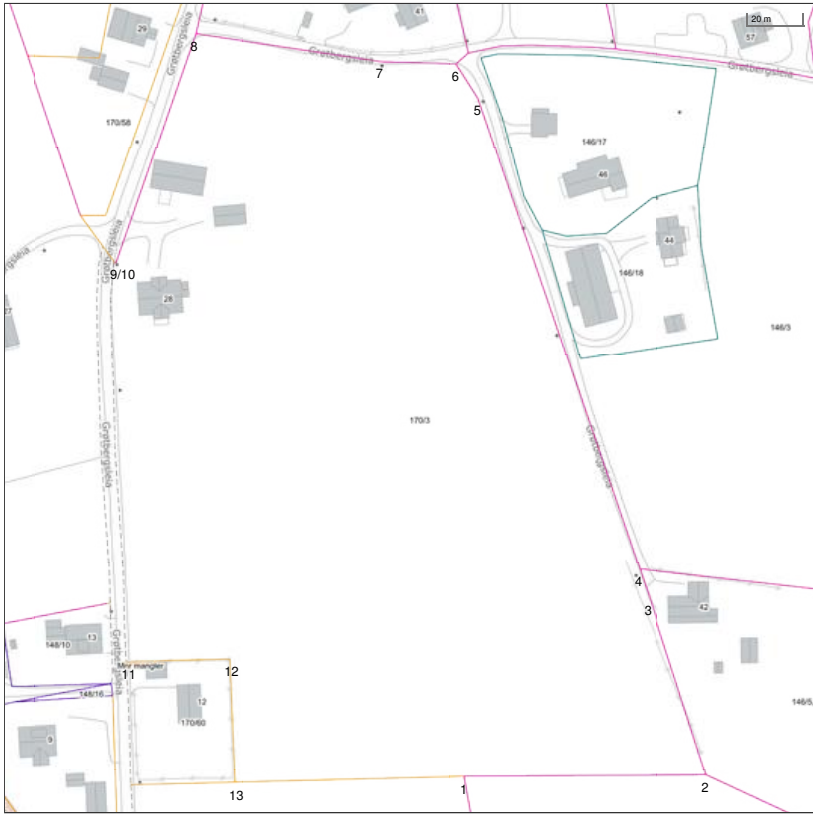

SQR


NCRD


Ø ST.

Utskriftsdato: 02.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3442 - 170/3//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	41 691,90 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6731243,07	**Øst**	598719,39

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6731112,38	598758,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	83,48	
2	6731115,36	598846,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	87,45	
3	6731178,76	598823,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	67,22	
4	6731189,11	598819,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,04	
5	6731357,51	598756,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	179,80	
6	6731369,56	598748,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,58	
7	6731369,61	598721,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,43	
8	6731377,76	598653,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	67,81	
9	6731294,12	598627,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	87,72	
10	6731295,04	598626,75	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,16	
11	6731150,62	598635,18	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	144,79	
12	6731152,65278507	598672,193972602	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,07	
13	6731107,9637697	598675,278395696	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,80	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYSTUEN	Beregnet areal	41691.9
Etablert dato	07.12.1894	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	2	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	170/3
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	21.06.2010 21.06.2010			0528-Mnrmangler, 170/3, 170/28, 170/60
Skylddeling Skylddeling	08.02.1965			170/3, 170/60
Skylddeling Skylddeling	07.12.1894			170/1, 170/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6731243.07	598719.39	0	Ja	41691.9	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REISTAD JØRGEN MATTI F030270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØTBERGSLEIA 28 2850 2850 LENA	Bosatt (B)
LUND-LEIVSETH THOMAS F200276*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØTBERGSLEIA 28 2850 2850 LENA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grøtbergsleia 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2850 LENA	Kirkesogn	03080501 Hoff
Grunnkrets	107 Grøtberg	Tettsted	
Valgkrets	1 Lena		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	156986771		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	156986755		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
3	156986763		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 156986771: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	393
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	393
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøtbergsleia 28	H0101	170/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H02	0	122	0	122	0	0	0
H01	1	131	0	131	0	0	0
K01	0	110	0	110	0	0	0

2: Bygning 156986755: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	170/3	-	-	-	-	-

3: Bygning 156986763: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2008

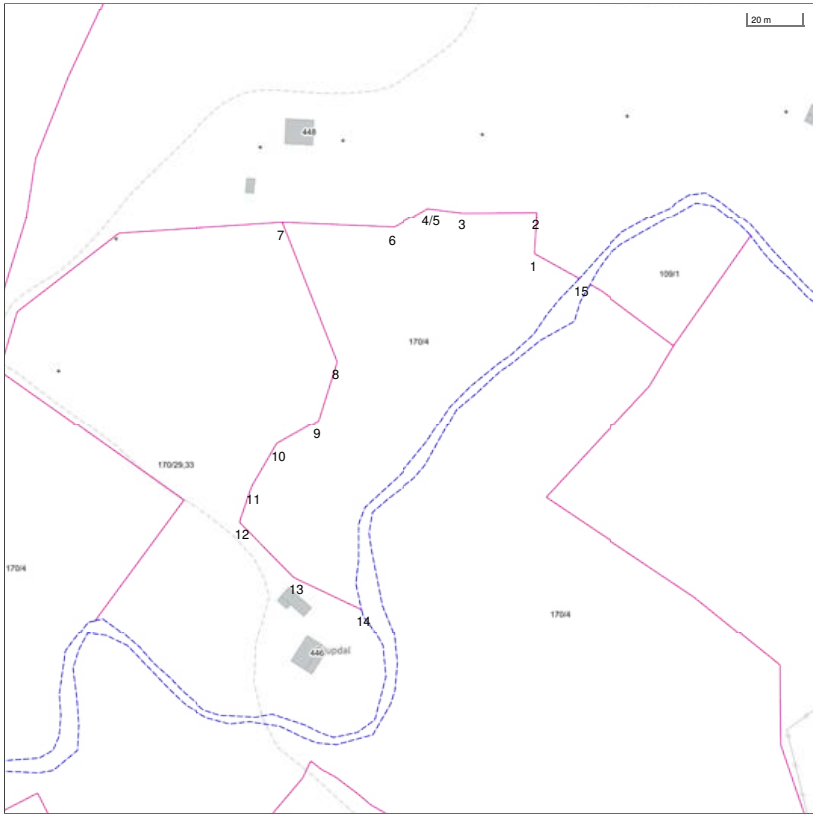
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	170/3	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 02.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3442 - 170/4//

Teig 1 av 3



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

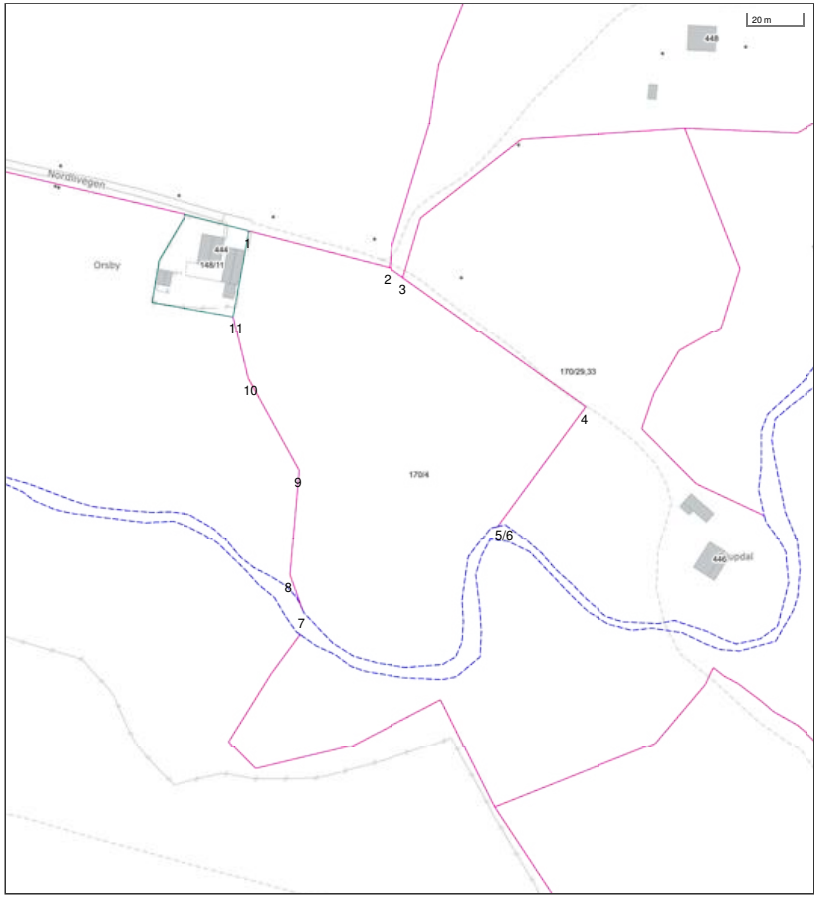
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal	8 029,60 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6732095,34	**Øst**	598498,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6732144,19	598547,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,49	
2	6732159,44	598547,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,26	
3	6732158,49	598520,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,67	
4	6732159,8	598508,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,93	
5	6732159,42	598507,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,53	
6	6732152,36	598496,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,66	
7	6732152,96	598455,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,40	
8	6732103,39	598476,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	53,89	
9	6732081,95	598470,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,29	
10	6732073,06	598455,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,30	
11	6732057,3	598447,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,96	
12	6732044,53	598443,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,38	
13	6732025,31	598463,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,84	
14	6732014,56	598487,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,82	
15	6732135,7	598563,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	151,26	

Teig 2 av 3



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

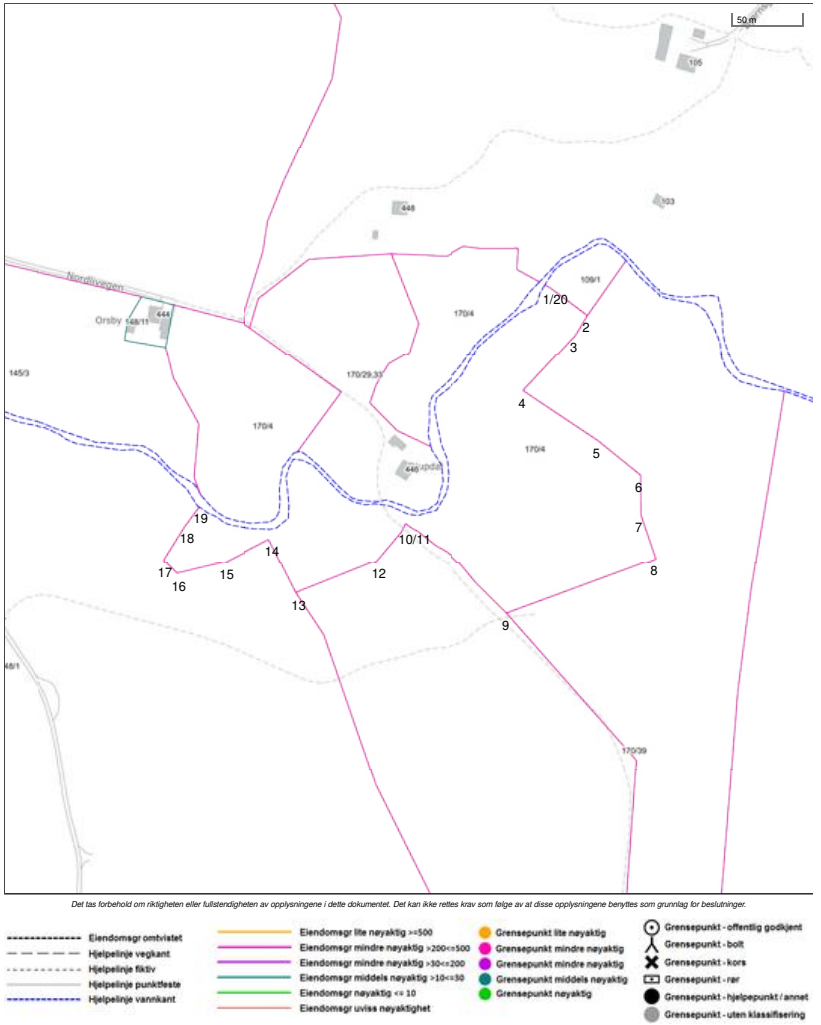
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 2 av 3

Areal	11 602,90 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6732042,75	**Øst** 598384,95

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6732111,996	598299,108	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,28	
2	6732100,26	598350,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	52,42	
3	6732096,84	598355,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,17	
4	6732051,93	598422,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	80,82	
5	6732010,55	598393,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,40	
6	6732007,95	598391,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,17	
7	6731975,46	598322,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	115,49	
8	6731988,2	598317,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,70	
9	6732026,21	598319,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	38,08	
10	6732058,79	598300,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	37,83	
11	6732081,08884643	598294,26900628	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,11	

Teig 3 av 3 (hovedteig)



Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal	29 062,10 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6731970,26	**Øst**	598528,75

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6732131,52	598571,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,71	
2	6732112,53	598598,45	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	32,90	
3	6732097,79	598590,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,90	
4	6732056,53	598553,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	55,01	
5	6732022,26	598608,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	64,42	
6	6731998,4	598639,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	39,33	
7	6731969,7	598640,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	28,72	
8	6731938,53	598652,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	33,25	
9	6731895,99	598546,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	114,08	
10	6731959,26	598471,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	99,04	
11	6731953,12	598468,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,71	
12	6731931,36	598451,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,87	
13	6731906,65	598393,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	62,47	
14	6731945,05	598373,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	43,57	
15	6731927,37	598341,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,53	
16	6731918,16	598306,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	35,48	
17	6731927,77	598296,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,92	
18	6731952,65	598311,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,89	
19	6731966,95	598321,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,44	
20	6732133,69	598567,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	431,68	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DYBDAL	Beregnet areal	48694.6
Etablert dato	08.12.1896	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.2	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	170/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.05.2015 18.05.2015	Jnr.15/1053		145/1, 145/3, 148/11, 170/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	31.01.2013 31.01.2013	Jnr.11/945		145/1, 145/3, 148/11, 170/4
Skyldeling Skyldeling	17.02.1917			170/4, 170/33
Skyldeling Skyldeling	09.05.1916			170/4, 170/29
Skyldeling Skyldeling	08.12.1896			170/1, 170/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6732042.75	598384.95	0	Nei	11602.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6731970.26	598528.75	0	Ja	29062.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6732095.34	598498.84	0	Nei	8029.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REISTAD JØRGEN MATTI F030270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØTBERGSLEIA 28 2850 2850 LENA	Bosatt (B)
LUND-LEIVSETH THOMAS F200276*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRØTBERGSLEIA 28 2850 2850 LENA	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
11.05.2021	21-052738RFA-JLHM	109/1, 144/5, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/11, 146/2, 146/4, 146/11, 147/1, 147/10, 148/1, 149/3, 149/10, 149/16, 170/4, 170/9, 170/26, 170/29, 170/33, 170/39, 171/22, 171/22/1

Kulturminne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Østre Toten kommune: Grunneiendom 3442-170/4

Norkart
Utskriftsdato: 02.07.2025 09:39

Lokalitetsnr	81298	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Forsvarsanlegg	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	25.03.2025	Tilkn. eiendommer	109/1, 170/4, 170/9, 170/39

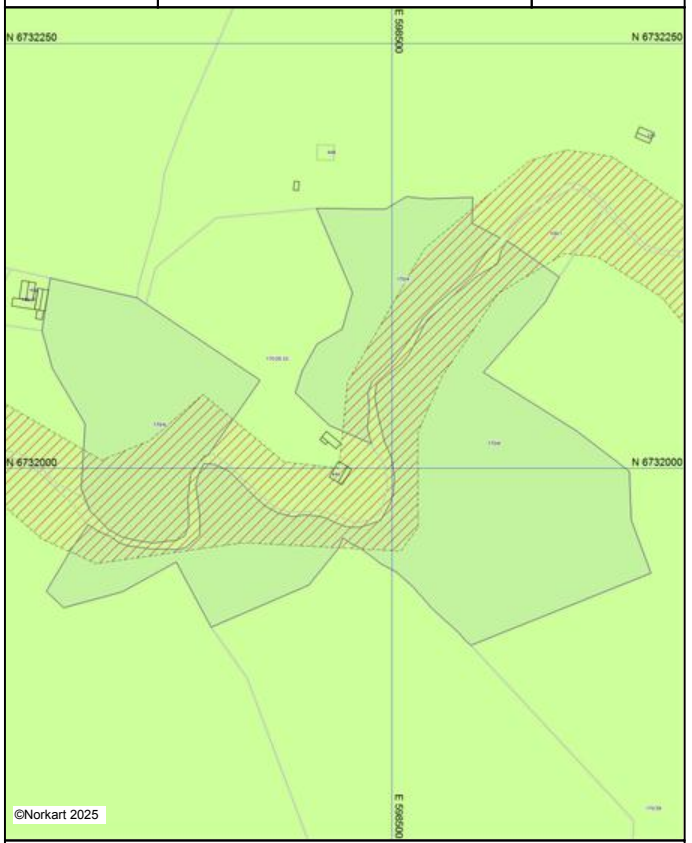
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/4
Adresse:
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3442 170/4		
Utskriftsdato	02.07.2025	**Antall datasett**	99

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

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

17 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Vannforekomster

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	**Versjon**	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark	Antall
insekter	10.799304_60.712576_45870	lys springfrøvikler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.799304_60.712576_45870)	2
fugl	10.799304_60.712576_4382	granmeis	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.799304_60.712576_4382)	2
insekter	10.799304_60.712576_46802	springfrødråpemåler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.799304_60.712576_46802)	2

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark	Antall
karplanter	10.8051_60.7119_100167	storrapp	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.8051_60.7119_100167)	2
sopp	10.799304_60.712576_56808	honningvitkjuke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.799304_60.712576_56808)	2

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

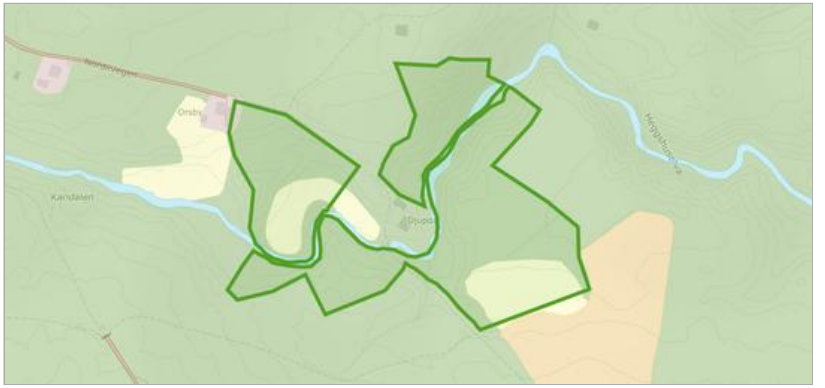


Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	4

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

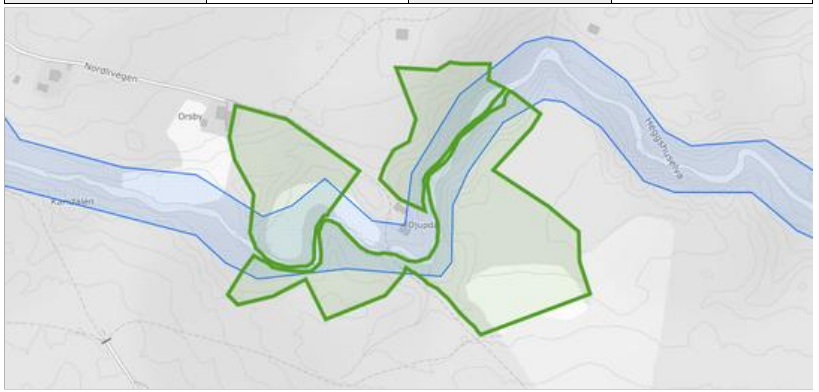


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

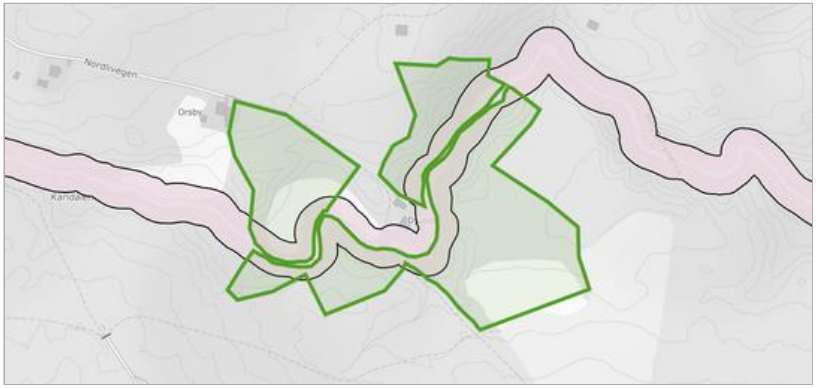
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring



Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark	Antall
Heggshuselva fra Kapp til Karidalen	strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00024674)	2

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Djupdalsborgen, Tjuvborgen	3442	81298-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/81298)	2
Vestre Trondhiemske kongeveg - Berg gård	3442	221977-1	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221977)	2

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Djupdalsborgen, Tjuvborgen	3442	81298-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/81298)
Vestre Trondhiemske kongeveg - Berg gård	3442	221977-1	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221977)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
81298-1	3442

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



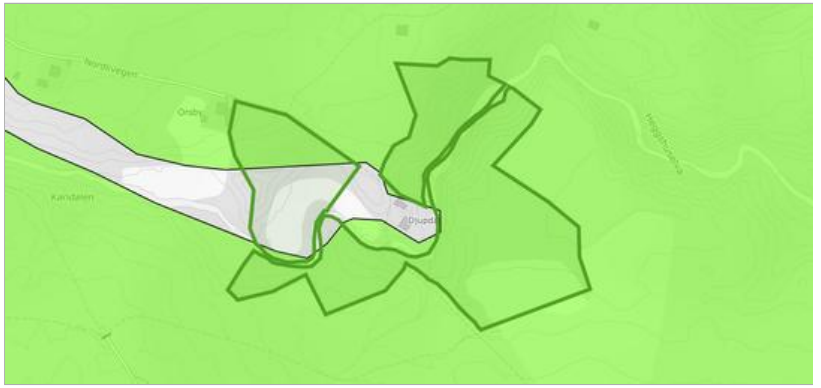
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

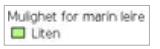
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

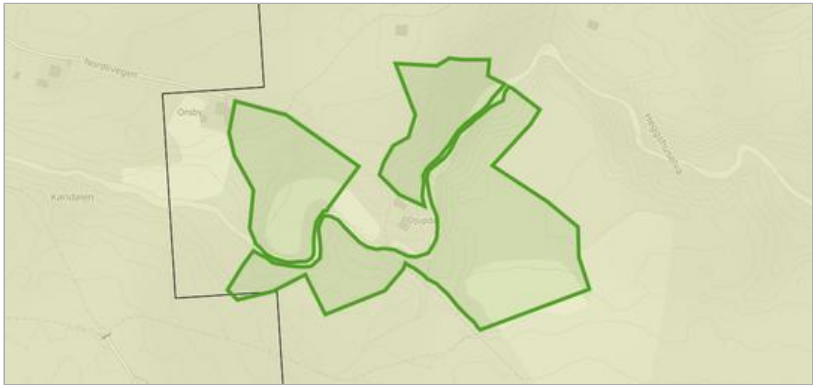
Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Frisk kalkgranskog	Meget god (5 - 20m)	Orsby 1	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810035742)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035742)
Stor verdi	Flomskogsmark	Meget god (5 - 20m)	Heggshuselva 1	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810032603)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810032603)
Stor verdi	Semi-naturlig eng	Meget god (5 - 20m)	Djupdal S	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810034829)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810034829)
Stor verdi	Kalkbarskog, grandominert	Meget god (5 - 20m)	Heggshuselva 7	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810035740)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035740)
Stor verdi	Frisk kalkgranskog	Meget god (5 - 20m)	Orsby	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810035743)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035743)
Stor verdi	Kalkbarskog, grandominert	Meget god (5 - 20m)	Heggshuselva 3	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810035757)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035757)
Stor verdi	Bekkekløft og bergvegg	Meget god (5 - 20m)	Heksuselva	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00065677)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065677)

Vurderes per lokalitet	Kontinentale skogsbekkekløfter	Meget god (5 - 20m)	Heggshuselva	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP1810001636)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810001636)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



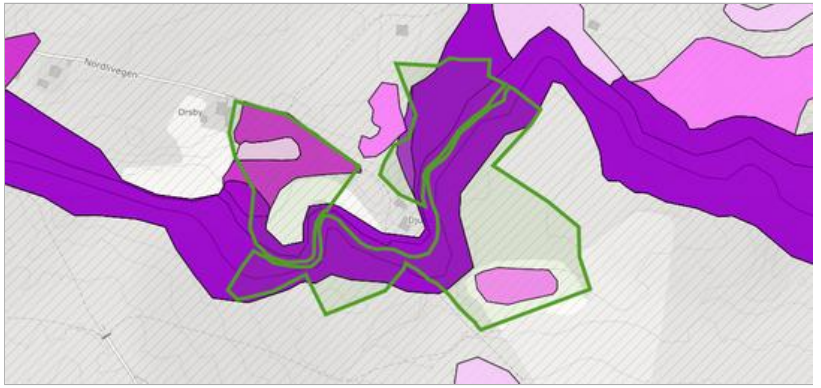
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Jordbruksbygdene I Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018	2

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link	Antall
Moderat lokalitetskvalitet	Frisk kalkgranskog	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035743)	2
Lav lokalitetskvalitet	Semi-naturlig eng	dårlig	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810034829)	2
Høy lokalitetskvalitet	Flomskogsmark	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810032603)	2
Høy lokalitetskvalitet	Kalkbarskog, grandominert	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035757)	2
Høy lokalitetskvalitet	Kalkbarskog, grandominert	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035740)	2
Høy lokalitetskvalitet	Kontinentale skogsbekkekløfter	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810001636)	2
Svært lav lokalitetskvalitet	Frisk kalkgranskog	sværtRedusert	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810035742)	2

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring



Objekter

Navn	Faktaark	Antall
Heksuselva	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00065677)	2

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter viltloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Tegnforklaring

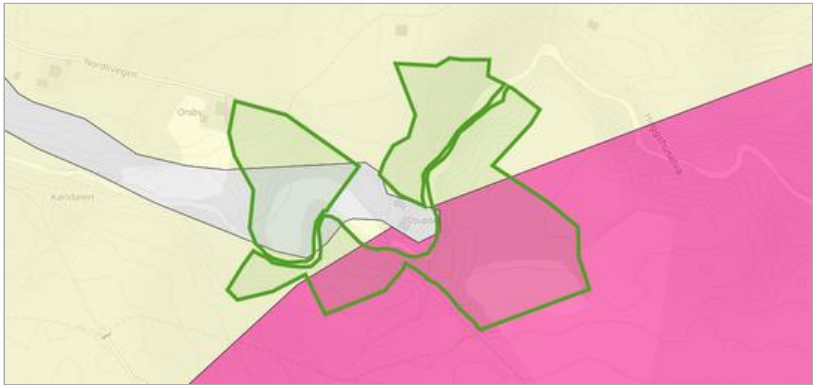


Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark	Antall
VV00003647	Heggshuselva	naturreservat	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00003647)	2

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

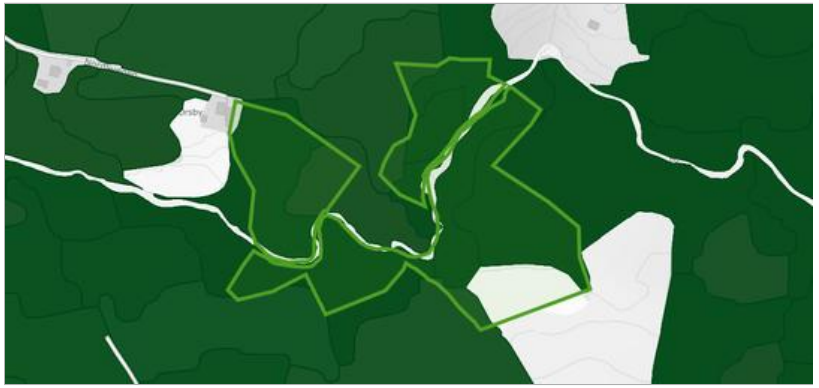


Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

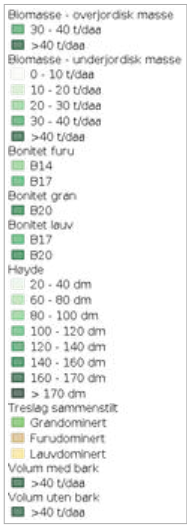
Kilde	Nibio	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring



Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
213	48	15	19	16	2019	207	1	OST_2019_0	354	308
58	15	16	21	18	2019	126	5	OST_2019_0	89	75
211	47	15	19	17	2019	254	1	OST_2019_0	359	313
158	37	15	19	16	2019	214	5	OST_2019_0	253	217
312	66	15	20	17	2019	265	1	OST_2019_0	548	480
207	46	15	19	17	2019	219	1	OST_2019_0	350	304
43	9	16	21	17	2019	40	1	OST_2019_0	74	64
243	55	15	20	17	2019	258	1	OST_2019_0	402	349
219	49	14	18	16	2019	234	1	OST_2019_0	369	321
251	55	15	20	18	2019	237	1	OST_2019_0	420	365
110	27	16	21	18	2019	162	5	OST_2019_0	173	147

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Heggshuselva, nedre del	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Heggshuselva, nedre del	Viken FK	Dårlig	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015KP01
Navn	Kommuneplan Østre Toten
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2023
Delarealer	**Delareal** 14 581 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 48 695 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024KP01
Navn	Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Begrenset revisjon

Generell informasjon

Kommuneplanens arealdel består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel omfatter alle kommunens arealer.

Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål for areal-, miljø – og transportpolitikk.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Brukerveiledning

Bestemmelser er vist som vanlig tekst knyttet til lovhjemmel og er juridisk bindende.

Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift. Retningslinjer gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig, da disse legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

GENERELL INFORMASJON 2

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 1.2 PLANKRAV 8
§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag 9
§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger 9
§ 1.3.3 Byggegrense langs veg 9
§ 1.4 SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED 10
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET 10
§ 1.6 UTBYGGINGSAVTALER 10
§ 1.7 ENERGI OG KLIMA 10
§ 1.8 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER 11
§ 1.9 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 11
§ 1.9 AVFALLHÅNDTERING 11
§ 1.10 FORURENSING 11
§ 1.11 VANNKVALITET OG VANNMILJØ 12
§ 1.12 BARN OG UNGES INTERESSER 12
§ 1.13 BIOLOGISK MANGFOLD 12
§ 1.14 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 12
§ 1.15 STØY 13
§ 1.16 STRÅLING 13
§ 1.17 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING 13
§ 1.18 UTBYGGINGSVOLUM 14
§ 1.19 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 15

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 17

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 18
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser 18
§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting 18
§ 2.1.3 Parkeringskrav 19
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG 19
§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer 19
§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt 20
§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende 21
§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1 21
§2.3 FRITIDSBEBYGGELSE – AREALFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE 21
§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 21
§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 22
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL – NÅVÆRENDE 23
§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia 23
§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu 23
§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15 23
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 24
§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2 24
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE 24
§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14) 24
§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1) 24
§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32) 24
§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9) 24

§ 2.6.5 Smeby (KO30) 24
§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3) 24
§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder 25
§ 2.7 ANDRE TYPER BEBYGGELSE – OG ANLEGG 25
§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3) 25
§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1) 25
§ 2.8 KOMBINERT FORMÅL 25
§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13) 25
§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15) 25
§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17) 26
§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b) 26
§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1) 26
§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5) 26
§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16) 26
§ 2.9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING 27
§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan 27

3 GRØNNSTRUKTUR 28

§ 3.1 GRØNNSTRUKTUR 28
§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa ~~(private områder)~~ 28
§ 3.1.2 Friområde 28
§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia 28
§ 3.1.4 Turdrag 29

§ 4 FORSVARET 29

§ 4.1 SKYTEFELT/ØVINGSOMRÅDE 29

§ 5 LANDBRUK-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 29

§ 5.1 NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET 29
§ 5.2 LNF- SPREDT BOLIGBEBYGGELSE 31
§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer 31
§ 5.3 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 32
§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer 32
§ 5.4 LNF-OMRÅDER DER SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE ER TILLATT 34
§ 5.4.1 Torsætra TÅ4 34

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 7 HENSYNSSONER 35

§ 7.1 SIKRINGS, -STØY – OG FARESONER 35
§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120) 35
§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220) 35
§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) 35
§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320) 35
§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370) 35
§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310) 35
§ 7.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN 36
§ 7.2.1 Hensyn landskap 36
§ 7.2.2 Balke-Lillo 36
§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570) 37

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560) *38*
§ 7.3 BÅNDLEGGINGSSONE 38
§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720) *38*
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) *38*
§ 8 SONE FOR FELLES PLANLEGGING 39
§ 9 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN SKAL VIDEREFØRES UENDRET 39

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer

PBL § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

A. Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.
B. I § 1.1.1. følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19910001	Skaugerudfeltet	30.05.1991
19960014	Ner-Kile	28.11.1996
19970003	Hauglifeltet	26.06.1997
19980004	Ner-Kile	14.05.1998
19980007	Skreia stasjonsområde	15.09.1998
19980009	Nedre Hermanrud	26.11.1998
19990001	Toten golf	28.01.1999
20000004	Breilibakken	31.08.2000
20010001	Hammerstadhågån	31.05.2001
20010002	Bakkehågån	28.06.2001
20020002	Skreia stasjon, sør	08.05.2002
20020003	Skreia stasjon, nord	08.05.2002
20020005	Melbyefeltet	17.10.2002
20030001	Totenviken kirkegård	13.02.2003
20030002	Haugsvea	27.03.2003
20030003	Fagerhøy	26.06.2003
20030004	Ny adkomst til Starum leir	09.10.2003
20050001	Skjelstad	26.05.2005
20050002	Massetak – Lodd nr. 2	30.06.2005
20050004	Sisselrotkampen	30.06.2005
20050008	Stensvejordet	15.06.2006
20060002	Tallstuen	11.10.2007
20060005	Evjua	08.05.2008
20060009	Sullestadtunet	11.10.2007
20100002	Bilitt Næringpark	17.06.2010
20100005	ØTS Skisenter Karidalen	25.11.2010
20100007	Askjumlia	20.06.2012

20110005	Hersjøen Hytteområde	16.06.2011
20110006	Fjæluhøgda Hytteområde	20.06.2012
20110007	Askegård II	03.05.2012
20110008	Kolbuhagan	12.04.2012
20110009	Nygård hytteområde	20.06.2013
20120001	Midthun	13.12.2012
20120002	Bussholdeplass Rekstadgutua	20.06.2013
20120003	Nordheimtun	04.04.2013
20120005	Smitborg	20.06.2013
20120006	Avlastningsbolig Skreia	28.05.2013
20120007	Stensbyhagan	25.09.2013
20120008	Furumo	20.06.2013
20120010	Svartungen Hyttegrend	16.12.2015
20130001	Undesløs barnehage og Tallodden friområde	12.12.2013
20130003	Krabyskogen industriområde	04.11.2015
20130004	Smørvika	16.12.2015
20130005	Kvernumsætra	18.09.2014
20140002	Klokkergården	18.09.2014
20140005	Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20140006	Elverhøyvegen – Skreia	14.09.2016
20140008	Dulsrudenga 2-8	14.06.2017
20140010	Engelund	09.09.1015
20150002	Lykkjeskauen	25.05.2016
20150003	Kolbu kirke	15.03.2017
20160002	Løkkentunet	14.06.2017
20170006	Syttlia massetak	09.05.2018
20170003	Holdeplass Fv.33 Bilitt	13.12.2017
20140006	Elverhøyvegen - Skreia	14.09.2016
20140005	Områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20180001	Detaljreguleringsplan Fortau Skreia øst	20.02.2019
20200003	Bilitt Bruk	23.06.2021
20200001	Kveldsrovegen 1	02.06.2021
20190005	Lensbygdavegen 187-207	02.06.2021
20190001	Fossen III- Mindre endring nord	26.06.2019
20170008	Smørvika I	17.06.2020
20140003	Bakkelia	18.11.2020
20160001	Syljulia massetak	20.06.2018
20170005	Fjellhaugvegen massetak	09.05.2018
20170002	Sukkestadtunet	17.10.2018
20210001	Detaljregulering for Orkla Confectionery & Snacks	06.04.2022

§ 1.2 Plankrav

PBL § 11-9 nr. 3

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (PBL 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Plankravet omfatter også områder utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg dersom arealet skal tas i bruk til formålet.

Unntak fra plankravet:

A. Tiltak på eksisterende boligeiendom jf. § 2.2.4 og § 5.2.1. Tiltak på eksisterende hytteeiendom jf. § 2.3.2 og § 5.3.1.
B. Tiltak på eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.6.7 bokstav B. Tiltak på eksisterende byggeområde på Starum jf. § 2.5.1 bokstav B.
C. Mindre tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål.
D. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, lekeplasser, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme så langt det er i samsvar med formålet.
E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, høydebasseng, pumpestasjoner med videre.
F. Dersom lovens vilkår §19-2 er oppfylt, kan det dispenseres fra plankravet i tråd med retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende bygeområde for bolig:

A. Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m², dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m² som minste tomtestørrelse.
B. Største areal som kan godkjennes fradelt er 2.000 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.
C. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:
   1. Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
   2. Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fortetting ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav.
   3. Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
   4. Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
   5. Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.
   6. Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysone jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag

PBL § 11-9 nr.5

A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan (§§ 2.2.4, 2.3.2, 5.2.1 og 5.3.1), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 1-6, samt fradeling til slike formål innenfor følgende avgrensning:
   1. i en sone på 100 meter fra Mjøsa
   2. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag

B. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av stier, klopper og bålplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:
Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd. Det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare før det kan gjenoppbygges.
All utvidelse/påbygging/nybygging skal som hovedregel skje i retning vekk fra vassdraget.

Retningslinje for fri ferdsel:
Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.

Retningslinje for Mjøsas nærområder:
Målsetningene og retningslinjene fra prosjektet «Strandsone Mjøsa» legges til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktiv for friluftsliv (turgåring, bading, båtbruk, fiske mm), som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger

PBL § 11-9 nr. 5

Uten godkjenning fra Vann og avløpsenheten er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 4 meter fra teknisk infrastruktur som offentlige vann- og avløpsledninger. Det kan være nødvendig å vurdere avstand større enn 4 meter ved bygging i nærheten av hovedvannledninger.

§ 1.3.3 Byggegrense langs veg

PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense langs kommunale veger er 15 m. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.

Retningslinje for byggegrense langs fylkesveger:
«For fylkesveger er det til enhver tid den gjeldende vegnettsplan som gjelder.»

§ 1.4 Sikkerhet mot flom og skred

PBL § 11-9 nr.5

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning ihht TEK er det ikke lov til å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6:

A. Nærmere enn 20 meter langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km^2 og nærmere enn 50 til 100 m langs elver med nedbørsfelt større enn 20 km^2, jf. TEK og Retningslinje for Flaum – og skredfare i arealplaner (NVE). Dette omfatter også lukkede bekker.
B. Under kotehøyde 127,3 langs Mjøsa
C. I områder som til enhver tid er kartlagt som aktsomhetsområder for flom i offentlige databaser.
D. I områder som ut ifra lokalkunnskap vurderes til å være flomutsatte. Dette omfatter også overvannsflommer.
E. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader, jf. Byggteknisk forskrift (TEK).

§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet

PBL § 11-9 nr.5

For alle nye tiltak skal det legges vekt på en størst mulig grad av tilgjengelighet, i tråd med gjeldende tekniske forskrifter (TEK).

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes, jf. prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt i Østre Toten kommunestyre i sak KST-099/07, som gjelder på tidspunktet for utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 1.7 Energi og klima

PBL § 11-9 nr.3 og 6

A. I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
   - Tiltak for å redusere energibruk
   - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
   - Valg av energiløsninger og byggematerialer

B. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
C. I reguleringsplaner for nye boligbyggeprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.
D. I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (El-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E

Retningslinje for energi og klima:

1. *Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.*
2. *Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO_2-avtrykk.*
3. *Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.*
4. *Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.*
5. *Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.*
6. *Følgende energiløsninger bør prioriteres:*
   a. *Lokale ressurser (jordvarme, overskuddsvarme, fjernvarme mm).*
   b. *Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)*
   c. *Lavverdig energi til oppvarming og tappevann.*

§ 1.8 Krav til tekniske løsninger

PBL § 11-9 nr. 3

Krav til veganlegg og parkeringsplasser:

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100 skal gjelde for regulering av nye veier og parkeringsplasser.

Krav til vann- og avløpsnett:

VA-norm for Østre Toten kommune og" Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser", utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.

§ 1.9 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

Tiltak, bygninger og anlegg skal harmonere med stedskvalitet, naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia og Kapp er veiledende.

§ 1.9 Avfallhåndtering

PBL § 11-9 nr. 6

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

§ 1.10 Forurensing

PBL § 11-9 nr. 6

Ved deponering og flytting av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensingsforskriften, samt fremmede innvandrende arter, jf. naturmangfoldloven.

§ 1.11 Vannkvalitet og vannmiljø

PBL § 11-9 nr.6

A. Kantvegetasjonen langs vann og vassdrag skal være minimum 6 meter bredde i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske, økologiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

§ 1.12 Barn og unges interesser

PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8

A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.
B. Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal det samtidig sikres erstatningsarealer. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet eller bedre.

§ 1.13 Biologisk mangfold

PBL § 11-9 nr. 6

A. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).
B. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

§ 1.14 Kulturminner og kulturmiljøer

PBL § 11-9 nr. 7

A. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.
B. Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner.
C. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
D. Ved rehabilitering og tilbygg/påbygg av eksisterende bygninger med historisk og antikvarisk verdi, skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
E. Før det kan gis tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdige, skal verneverdi og byggets tekniske tilstand dokumenteres.

§ 1.15 Støy

PBL § 11-9 nr. 6 og Retningslinje T-1442

A. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442).

B. I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bygning til nytt støyfølsomt formål eller andre tiltak som økt antall boenheter tillates ikke.

C. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

D. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak nær støykilder skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.

E. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da innlemmes i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell, kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

§ 1.16 Stråling

PBL § 11-9 nr. 6

A. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

B. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

C. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 1.17 Vann, avløp og overvannshåndtering

PBL § 11-9 nr. 3

A. VA-norm for Østre Toten kommune og «Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser», utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.

B. Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering.

C. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.

E. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

F. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

G. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

H. Private drikkevannskilder og vannforsyninger skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinje for behandling av overvann:

1. *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode attraktive bomiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
2. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrenningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.*
3. *Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*

§ 1.18 Utbyggingsvolum

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy arealutnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.

B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted	Antall boenheter per daa
Utenfor tettbygd strøk	Minimum 0,75
Tettbygd strøk utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	1-2
Sentrumsnære byggeområder for bolig beliggende i en sone på 500 m fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	2-4
Områder avsatt til sentrumsformål.	4-8

§ 1.19 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

A. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedene og områdene rundt representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapssilhuetter.

B. Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

C. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

D. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i terrenget at silhuetten brytes.

E. Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal leveres en faglig etterprøvbar arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.19 E skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjon vil variere etter type sak.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Beskrivelse av eksisterende situasjon:

- *Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området. Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.*
- *Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).*
- *Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.*
- *Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.*

Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:

- *Plassering av ny bebyggelse.*
- *Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.*
- *Volum og høyder.*
- *Takform.*
- *Proporsjoner.*
- *Farge- og materialbruk.*
- *Detaljering.*

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:

- *Bilder/fotomontasje.*
- *3D-modell.*
- *Perspektivtegninger.*
- *Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.*
- *Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.*
- *Utomhusplan.*
- *Sol – og skyggediagram.*

§ 2 Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-9 og 11-10
Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

NO2– Nytt byggeområde for bolig i Nordlia
KA 16 – Nytt byggeområde for kombinert formål (forretning/bolig)
ST3 – Andre typer bebyggelse og anlegg (Nytt høydebasseng – Starum)
SK 1 – Næringsbebyggelse fremtidig (delvis videreføring fra tidligere)

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan
NO1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
SK2a og SK2b – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
NO5-Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)

Følgende områder har fått endret arealformål i tråd med dagens bruk:
ST1 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Offentlig/Privat tjenesteyting
ST2 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Næringsbebyggelse (lager)
LB1 - fra byggeområder for bolig til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring)
LB2 – fra LNF til kombinert bebyggelse og anleggsformål (næring/offentlig eller privat tjenesteyting)
SK4 – fra LNF til Idrettsanlegg (Toppenplassen)
TO1 – fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (Skreia renseanlegg)

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:
TÅ6 – Område for hyttebygging ved Lønsjøen
TÅ1 – Område for hyttebygging ved Oksbakken
TÅ4 – LNF hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Torssætra
TÅ9 – Vesterås, reiselivsbasert næringsbebyggelse
KA13 – Kombinertformål (sentrumsformål/Næringsbebyggelse)
KA14 – Næringsområde (industri) ved Kapp melkefabrikk
KA15 – Kombinertformål (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting Kapp melkefabrikk).
KA17 – Område ved tidligere Bjørnsgård skole – kombinertformål bolig og off./priv. tjenesteyting
KO32 – Industriområde ved Toten tre
KO30 – tidligere Smeby skole - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretn. /kontor/næring)
TV10 – Totenvika – bolig (felles planlegging)

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, nr. 3 og 4

A. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt strømforsyning.
B. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og trafikksikker atkomst være opparbeidet.
C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.15.
D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4, og § 7.1.3, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet. Jf.§ 1.4.

§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting

PBL § 11-9, nr. 8

A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning:

1. *Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.*
2. *I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected Living»:*
   a. *Gode felleskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.*
   b. *Bomiljø der beboerne har gode felleskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.*
   c. *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.*
   d. *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.*
   e. *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.*

§ 2.1.3 Parkeringskrav

PBL § 11-9 nr.5

A. Parkering i sentrumsområdene skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser.
C. Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg skal reserveres elbil, med mulighet for lading. Behovet for p-plasser til elbiler vurderes nærmere i reguleringsplan.
D. Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel. Fortrinnsvis under tak.
E. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg. Behovet for p-plasser til elsykkel vurderes nærmere i reguleringsplan.
F. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall parkeringsplasser:

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enebolig	Ikke relevant	Ikke relevant
Enebolig med tilleggsleilighet	2 + 1 plasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet	1,5 plasser pr. boenhet	Ikke relevant
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Kontor og forretningsbygg	1- 1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	0,5-1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	1 plass pr.150 kvm BRA
Skole	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,7 plass per elev

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og uteareraler

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av ny boenhet herunder tilleggsleilighet i eksisterende boligområder, skal det stilles krav til privat uteplass i form av balkong eller terrasse på minimum 10% av boligens areal, minimum 5 m2.
B. I eksisterende boligområder som krever utarbeidelse av reguleringsplan, skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.

C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspentlinje (det skal dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla), forurensninger og støy.
E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.
F. Arealene skal ha en universell utforming iht TEK.

Krav til lekeplass/felles uteoppholdsplass:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 250 meter	Trafikksikker avstand, maks 1.000 meter
Boligenheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligenheter	Maks 150 boligenheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	Minst 150 m^2	1500 m^2, kan deles i 3 enheter og kan være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m^2, kan være i tilknytning skole.

§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

A. Dagens byggeforbudssone langs Fv.33, på 50 m målt fra veiens midtre skal videreføres.
B. Området skal huse minimum 150 maksimum 220 boenheter i form av eneboliger og flermannsboliger. Pilegrimsleden skal danne skillet mellom friområdet og privat areal.
C. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan før detaljregulering. Fv.33 forbi utbyggingsområdet med nødvendige sideareal skal inngå i planområdet. Det samme gjelder friområdet mellom utbyggingsområdet og Mjøsa. Avgrensningen mellom boligområdet og friområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.
D. Området kan ikke realiseres før en tilfredsstillende avkjøring fra Fv.33 er på plass, og det er etablert en planfri gangatkomst, og trygg skoleveg mellom området og Nordli skole.
E. E. Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk.
F. Hensynet til flomveger skal ivaretas i områdereguleringsplanen. Det skal tilrettelegges for åpne løsninger.
G. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig drikkevannsforsyning i Nordlia

§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom i uregulerte områder

A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m2 per plass.
B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
C. Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo er det maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal, samlet bygningsmasse kan ikke overstige 400 kvm BRA. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 kvm.
D. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.
E. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
F. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
G. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1

PBL § 11-9 og 11-10

A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming. B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
B. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.
C. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121.

§2.3 Fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11-7 nr. 1

Følgende uregulerte arealer videreføres som byggeområder for fritidsbolig:

Lønnsjøen (TÅ-1), mellom 30 og 40 tomter
Oksbakken (TÅ-4), mellom 125 og 150 tomter

Utnyttelsesgrad (PBL § 11-9 nr.5)

A. For nye områder avsatt til fritidsbebyggelse, kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. hyttetomt ikke overstige 175 m2.

B. For nye områder som skal bygges ut med lavstandard, det vil si uten felles avløpsanlegg og strømforsyning, er maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) 128 m2 pr. hyttetomt, og maksimalt tillatt areal på hovedbygget er 75 m2. I lavstandard hytteområder tillates det ikke innlagt vann eller vannspylende toalett.
C. For nye områder som skal bygges ut med høy standard, skal det etableres felles avløpsanlegg.
D. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting og det regnes 18 m2 pr. parkeringsplass.

§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11.10 nr. 1

Utnyttelsesgrad:

A. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):
1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 93 m2.
2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 75 m2.
3) All utvidelse, påbygg og nybygging skal skje i retning vekk fra vassdraget.

B. Utenfor vassdragsbelte:
   1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 128 m2. 2.
   2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 110 m2.
C. Tillatt bebygd areal (BYA) for hver av bygning nr. 2 og nr.3 er maksimalt 30 m2.
D. For hytteeiendommer som har vegadkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utforming:

A. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
1) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm) 3. tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)
Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
B. Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.
C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
D. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.

E. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
F. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
G. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:
Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål – nåværende

Ved utvikling av områder for sentrumsformål skal Regional strategi for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn" Connected living" og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland legges til grunn.

§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Ny bebyggelsen som ligger inntil Fv.33 og Fv.73 skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer. Maksimum byggehøyde skal være 168 moh. Øvrig bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 4 etasjer. Området skal ha en høy arealutnyttelse, og 80 % av nye boenhetene skal være universelt utformet.
B. Bygg som vender ut mot Fv.33 mellom kryssene med Jerikovegen og Rossgutua, skal ha næring eller tjenesteyting i første etasje. Det samme gjelder bygg langs Fv.73 fram til krysset ved Kvennomslinna 7.
C. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia skal være retningsgivende for nye tiltak.

§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

Ny bebyggelse skal oppføres i minimum to og maksimum tre etasjer. Maksimum byggehøyde for bebyggelse vendt ut mot Fv.246 skal være 290 moh.

§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området vest for Fabrikkvegen opp til krysset ved Mjøsvegen skal ha høy arealutnyttelse og 80 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Området skal ha næring eller tjenesteyting i 1. etasje.
B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer.
C. Stedsanalyse for Kapp skal være retningsgivende for nye tiltak

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Arealet skal benyttes til generell næringsvirksomhet i tilknytning til driften på naboeiendommen Landheim eiendom gnr./bnr. 54/13 og 54/76.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Området skal benyttes til trelast og eventuell andre byggevarer i tilknytning til virksomheten på Toten tre.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet.

§ 2.6.5 Smeby (KO30)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det ikke tyngre og plasskrevende næringsvirksomhet.

§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse – og anlegg

§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

A. Bygging av nytt høydebasseng innenfor ST30 utløser ikke krav til reguleringsplan.
B. Før det kan gis byggetillatelse skal det foretas nærmere undersøkelse av kulturminner og naturverdier i området.
C. Materiale i fasader skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet som renseanlegg.

§ 2.8 Kombinert formål

§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området er videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for næringsbebyggelse/sentrumsformål.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)

PBL § 11-7 nr. 1

Området videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/offentlig og privat tjenesteyting.

§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området skal utvikles som et område for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).
B. Minimum 80 % av leilighetene innenfor området skal være universelt utformet.
C. Området skal huse minimum 68 boenheter, inklusive dagens bo- og servicesenter.
D. SK2a skal være fullt utbygd før SK2b kan bygges ut.
E. Bygg skal ha innendørs møteplasser og fellesfunksjoner.
F. Før arealet kan tas i bruk til formålet skal det utarbeides ny reguleringsplan, krav om felles planlegging for SK2a og SK2b.
G. Vann fra nye tette flater skal fordrøyes innenfor planområdet.

§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2 og 3

A. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole).
B. Ca. 20 daa skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage.
C. 22 daa skal benyttes til boligformål.
D. Avgrensning av formålene skal skje gjennom reguleringsplan.
E. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.
F. Før området kan tas i bruk til formålet må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua.
G. Hensynet til bekk og flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen.
H. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig vannforsyning i Nordlia

§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5)

PBL § 11-7 nr. 1

A. Området tillates brukt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.
B. Før området kan tas i bruk til boligformål må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua

§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16)

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området skal benyttes til bolig og forretning (dagligvareforretning).
B. Før området kan tas i bruk skal det utarbeides en reguleringsplan.
C. Over forretningsdelen skal det bygges inntil to etasjer med boliger. Bygget skal huse minimum 20 boenheter.

D. Maksimum BRA for forretningsdelen er 1.500 m2.
E. Arkitekturen skal tilpasses det omkringliggende landskapet og bygget skal ha arkitektonisk kvalitet.
F. Utforming av arealet kan justeres ved regulering, så fremt det ikke går på bekostning av dyrket mark, herunder arrondering.
G. Forretning og boliger skal bygges under ett. Dette skal sikres gjennom reguleringsplanen.
H. All parkering til boligdelen og ansatteparkering til forretningsdelen skal i sin helhet løses som kjellerparkering.
I. Før området kan tas i bruk skal frisikt sikres.
J. Hensynet til flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
K. Før det kan gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig brannvannforsyning iht TEK.

§ 2.9 Områder for råstoffutvinning

§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan

PBL § 11-9 nr.1

A. For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted.
B. For nye og eksisterende masseuttak i drift, med totalt uttak over 5000 m3 skal det utarbeides reguleringsplan.
C. Mindre tiltak som er under 5000 m3 er søknadspliktig til kommunen.
    1) Søknader om mindre masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.
    2) Søknader om mindre masseuttak, herunder uttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av hytteveger skal behandles etter plan- og bygningsloven.
D. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller tidligere er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si dersom råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.
E. Alle uttak over 10.000 m3 og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig iht mineralloven.
F. Alle uttak over 500m3 masse er meldepliktig ovenfor DMF minst 30 dager før oppstart av drift.

3 Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur

PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 1

A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan.
B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt.
C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying.
D. Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Retningslinje for grønnstruktur:
Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa

PBL § 11-10 nr. 1

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv og enkelt vedlikehold av lovlig etablerte brygger og moloer, er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.
B. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.

§ 3.1.2 Friområde

PBL §§ 11-7 nr. 3., 10 nr. 2, 11-10 nr. 1

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia

PBL § 11-9 nr. 2

Friområde (NO3) i tilknytning til utbygging av nytt boligområde på eiendommene Annexstad og Askegård (NO2):

A. Området skal være i offentlig eie.
B. Friområde NO3 skal inngå i en områdereguleringsplan for tilgrensende boligområder.
C. Avgrensningen mellom boligområdet og friluftsområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 3.1.4 Turdrag

PBL § 11-10 nr. 1

Pilegrimsleden

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimsenter i Trondheim.

§ 4 Forsvaret

§ 4.1 Skytefelt/øvingsområde

PBL §§ 11-7 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Forsvarets skytefelt Steinsjøen skytefelt er avsatt som skytefelt/øvingsområde.

§ 5 Landbruk-, natur – og friluftsformål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

PBL § 11-11 nr. 1 og nr.2

A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag.
B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
C. Ny landbruksbebyggelse bør tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
    1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg bør utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder.
    2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig bør plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen bør ikke være større enn 200 m² BYA og 250 m² BRA og bør harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
    3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger bør ha saltak.
    4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stilltypen.

Retningslinjer for bolig- og ervervsbebyggelse på gårdsbruk i aktiv drift:

Tiltaket bør være knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester. Virksomheten bør også være basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltaket bør plasseres med hensyn til friluftsinteresser, natur- og kulturlandskap. I den grad det er driftsmessig forsvarlig bør det plasseres i tilknytting til gardstunet og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom:

- *A. Fradeling av tun for salg av landbrukseiendom som tilleggsjord til annen landbrukseiendom anbefales i tråd med nasjonal landbrukspolitikk. Det er kun bebygde og inneklemt arealer i tilknytning til tunet som tillates fradelt.*
- *B. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan- og bygningsloven.*

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig:

- *A. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnshensyn (jf. Forskrift om byggesak)*
- *B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier og vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt:*
    1) *Dyrket eller dyrkbar mark kan ikke tas i bruk, og bør ikke grense inn mot slike arealer.*
    2) *Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.*
    3) *Tomt kan ikke være større enn 2 daa.*
    4) *Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
    5) *Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fradeling ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav. Dersom det blir utbygd kommunalt nett er en forpliktet til å koble seg på dette.*
    6) *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
    7) *Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.*
    8) *Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*

Retningslinjer for kårbolig:

Generelt:

Det reelle behovet for kårbolig, vurdert ut fra brukets driftsform, må ligge til grunn. Dette må begrunnes fra søkers side og vurderes nøye når saker behandles. De involverte parters (generasjoner) eget behov for bolig skal ikke tillegges vesentlig vekt, dersom kårbolig ikke er nødvendig for drifta av bruket.

Ved behandling av kårboligsaker skal det legges til grunn en konsekvent holdning, det vil sier at saker skal behandles ut fra et likhetsprinsipp. Samtidig er det nødvendig å utvise et visst skjønn i behandlingen av enkeltsaker, da få saker er absolutt like.

Søknad om bygging av kårbolig:
Dersom det ved søknad om bygging av ny kårbolig vurderes å være grunnlag for å godkjenne dette, skal plassering av kårboligen være slik at:

- *A. Den ligger integrert i, eller nært inntil tunet*
- *B. Senere fradeling ikke vil være naturlig*
- *C. Det ikke gir drifts- eller miljømessige ulemper*

Søknad om fradeling av eksisterende kårbolig:
Ved søknader om fradeling av eksisterende kårbolig skal følgende legges til grunn.

- *A. Brukets reelle behov for kårbolig i et langsiktig perspektiv vurderes nøye*
- *B. Kårboligens beliggenhet vurderes ut fra en restriktiv holdning, bl.a. med hensyn til eventuelle ulemper en fradeling kan medføre for brukets drift eller for den eventuelt fradelte boligeiendommen.*
- *C. Der kårboligen ligger som en del av tunområdet, skal fradeling normalt ikke skje*
- *D. Kårboligens verdi for bruket i et langsiktig perspektiv skal vurderes nøye.*

Retningslinje for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer:
Bestemmelsene i § 5.2.1 og 5.3.1 er retningsgivende for behandling av dispensasjon til tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF. Tiltak i eksisterende bygningsmasse som ikke fører til endring av bygningsvolumer eller fasader krever ikke dispensasjon. For bebygde eiendommer i LNF, innenfor hensynssonen Balke-Lillo, er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje for veg i eksisterende hytteområder:
På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette.
Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene. jfr. vedtak i Det faste utvalg for plansaker, sak 078/08.

§ 5.2 LNF- spredt boligbebyggelse

§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

PBL § 11-11 nr. 2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vassdrag skal alle tiltak som hovedregel skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark.

Utnyttelsesgrad:

- E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m2.
- F. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg.
- G. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- H. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m^2, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m^2.
- I. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- J. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.

Utforming:

- K. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- L. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- M. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 5.3 LNF spredt fritidsbebyggelse

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer

PBL § 11-11 nr.2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse). For hytter på festetomt i form av punktfeste skal all bebyggelse ligge innenfor et areal på 1,0 daa.
- B. Innenfor 100 - metersbeltet lang Mjøsa og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark.
- E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utnyttelsesgrad:

- F. For hytteeiendommer som har veg adkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
- G. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):

1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 93 m2.
2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) ikke overstige 75 m2.

H. Utenfor vassdragsbelte:
   1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 128 m2.
   2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 110 m2.

I. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.

Utforming:

J. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
   1) en bygning (hytte og uthus under samme tak),
   2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm),
   3) eller tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)

   Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.

   Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

K. Tillatt bebygd areal (BYA) for bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m2.
L. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
M. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.
N. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
O. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
P. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:

Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

Retningslinje:

På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette. Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene.

§ 5.4 LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7 nr. 6 b)

§ 5.4.1 Torsætra TÅ4

PBL § 11-11- nr. 2, og 11-9 nr. 6

A. Før området kan bebygges skal det utarbeides en reguleringsplan.
B. Samlet bebygd areal (BYA) for området er maksimalt 300 m2. Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet. Ved utbygging i området skal det tas hensyn til landskapspåvirkningen.

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

§ 6.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 5

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv er tiltak etter PBL § 20 ikke tillatt.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

Retningslinjer for Hurdalsvassdraget:

Innenfor nedslagsfeltet til Hurdalsvassdraget gjelder følgende retningslinjer jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

A. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.
B. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen bør unngås.
C. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås
D. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikrings, -støy – og faresoner

§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)

PBL § 11-8 bokstav a

Innenfor sonen er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen.

§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220)

PBL § 11-8 bokstav a

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320)

PBL §11-8 bokstav a

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6.

§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 20 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldene retningslinjer for flom og rasfare i arealplanlegging. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak avklares i byggesaken. Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Ved bygging av bolig, barnehage eller tilsvarende bygg innenfor faresonen skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310)

PBL § 11-8 bokstav a

Ved utbygging og søknad om bygge– og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot naturfare dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn

§ 7.2.1 Hensyn landskap

PBL § 11-8 bokstav c

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo med Billerud gård:

Billerud gård er vedtaksfredet. Før det gjennomføres tiltak på fredede bygninger samt hageanlegg skal det innhentes samtykke fra kulturminnemyndighetene.

§ 7.2.2 Balke-Lillo

PBL § 11-9 nr. 7

Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo skal kulturlandskapets verdier i form av kulturminner, kulturmiljøer, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet vektlegges.

A. Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres
B. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
C. Innenfor området tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal komme frem av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.
D. For bebygde eiendommer i LNF er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje:

Ved tiltak i området Balke/Lillo skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet;

A. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
B. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.
C. Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
D. Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.
E. For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter, skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås innenfor naturtyper med høy og svært høy kvalitet.

F. *Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.*
G. *Gamle ferdselsveger skal beholdes med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerheten må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.*
H. *Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring, skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte, og avrundes mot eksisterende terreng.*
I. *Innenfor Balke-Lilloområdet er det markert særskilte kjerneområder. I disse områdene skal hensynet til kulturlandskapet ha en ekstra sterk stilling.*

Den Trondhjemske kongeveg med Grøna
Ved tiltak i området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet.

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Skrivergården:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.

Retningslinje Kapp melkefabrikk:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, fabrikkinstallasjoner, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi som et teknisk industrielt kulturminne. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygnings- og kulturmiljøet.

Retningslinje for Kolbu kirke:
Kolbu kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). Alle byggetiltak nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:
Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter i Trondheim.

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Starum, kalkfuruskog:
Starum sør har et større sammenhengende område med kalkskog, med nasjonal og regional verdi. Alle tekniske tiltak og inngrep i området er forbudt, dette gjelder også anleggelse av nye stier.

§ 7.3 Båndleggingssone

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720)

PBL § 11-8 bokstav d

Naturreservatene:
Naturreservatene er vernet etter lov om naturmangfold. Dette gjelder:
Sulustaddalen
Svartdalstjerna
Vindflomyrene
Totenåsen
Totenvika
Kalvberget
Falken
Torsæterkampen
Fjellsjøkampen
Fjæluelva
Kile
Skålåsen
Heggshuselva

Egne forskrifter gjelder for områdene.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8 bokstav d

Middelalderkirkesteder:
Middelalderkirkestedene er automatisk fredede iht kulturminneloven. Dette gjelder kirkene:
Hoff
Balke
Dyste
Kolbu gamle kirkested

Stenberg:
Stenberg er vedtaksfredet, 02.09.2023 jf. Lov om kulturminner §§ 15 og 19.

§ 8 Sone for felles planlegging

PBL § 11-8 bokstav e
Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med gjennomføringssone 810.
Dette gjelder:
TV10 i Totenvika
SK2a og SK2b i Skreia
NO2, NO3 og NO4 i Nordlia.

§ 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret

PBL § 11-8 bokstav f
Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder uendret, og går foran bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel.

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/Institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Lufthavn
- Havn
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett//vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunneløpning

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farleder,småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

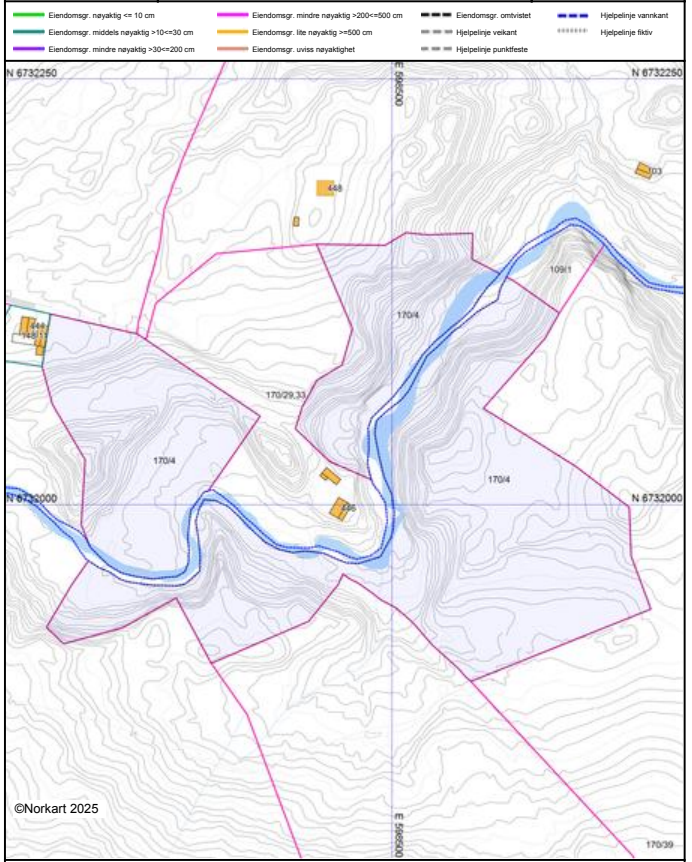
Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 170/4
Adresse:
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2500

N

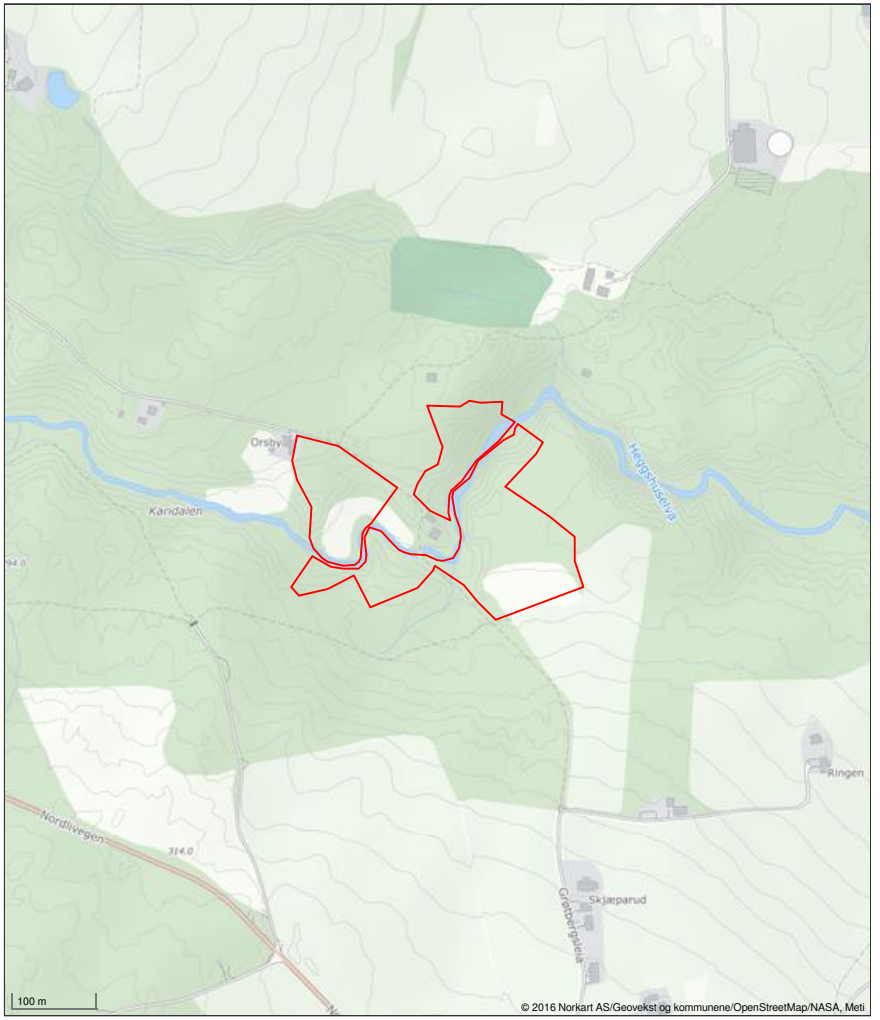
UTM-32



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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3442 - 170/4//



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

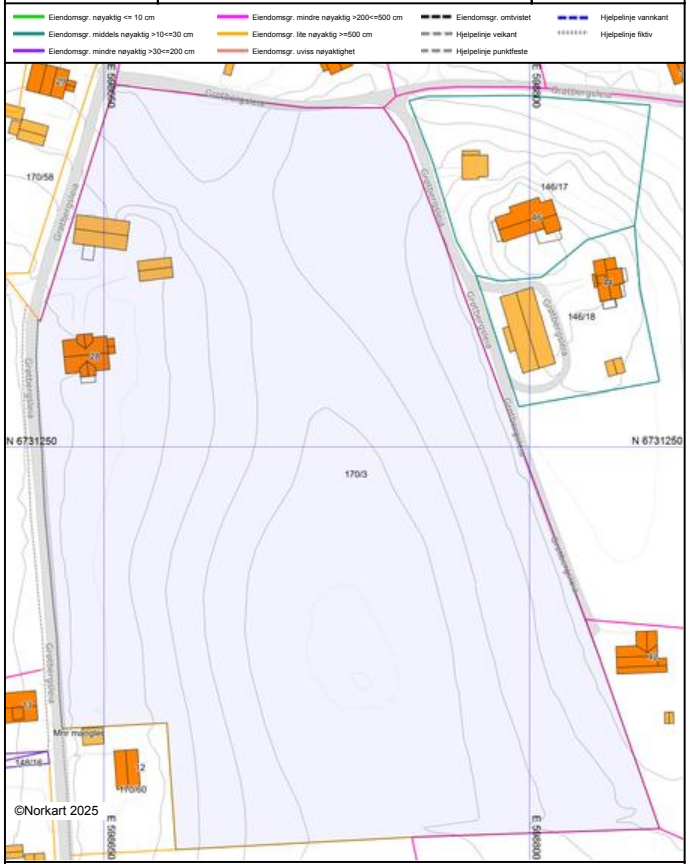
Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 170/3
Adresse: Grøtbergsleia 28
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1500

N

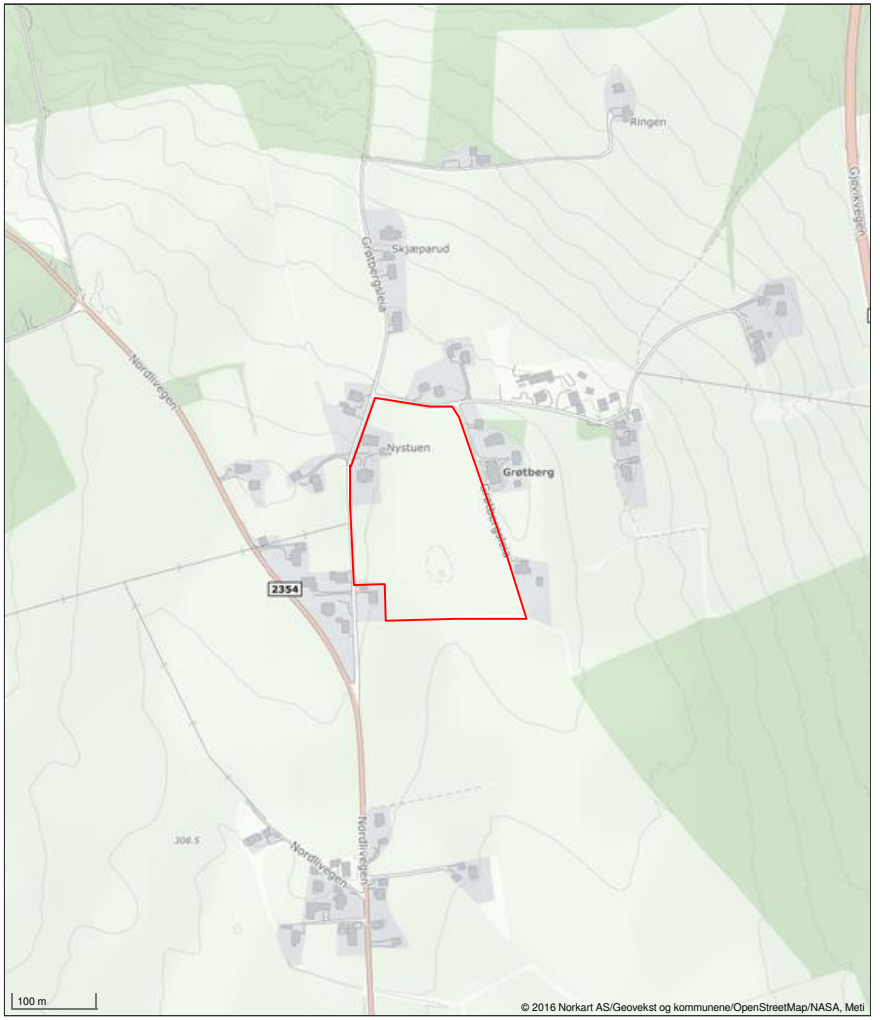
UTM-32



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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3442 - 170/3//



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

Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Begrenset revisjon

Generell informasjon

Kommuneplanens arealdel består av plankart og samt utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel omfatter alle kommunens arealer.

Til sammen skal disse angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanen skal samordne ulike behov for bruk og vern av ressurser i tråd med kommunale, regionale og nasjonale mål for areal-, miljø – og transportpolitikk.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Brukerveiledning

Bestemmelser er vist som vanlig tekst knyttet til lovhjemmel og er juridisk bindende.

Retningslinjer er skrevet med kursiv skrift. Retningslinjer gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig, da disse legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

GENERELL INFORMASJON 2

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 1.2 PLANKRAV 8
§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag 9
§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger 9
§ 1.3.3 Byggegrense langs veg 9
§ 1.4 SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED 10
§ 1.5 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET 10
§ 1.6 UTBYGGINGSAVTALER 10
§ 1.7 ENERGI OG KLIMA 10
§ 1.8 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER 11
§ 1.9 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 11
§ 1.9 AVFALLHÅNDTERING 11
§ 1.10 FORURENSING 11
§ 1.11 VANNKVALITET OG VANNMILJØ 12
§ 1.12 BARN OG UNGES INTERESSER 12
§ 1.13 BIOLOGISK MANGFOLD 12
§ 1.14 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 12
§ 1.15 STØY 13
§ 1.16 STRÅLING 13
§ 1.17 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING 13
§ 1.18 UTBYGGINGSVOLUM 14
§ 1.19 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 15

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 17

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 18
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser 18
§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting 18
§ 2.1.3 Parkeringskrav 19
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG 19
§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer 19
§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt 20
§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende 21
§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1 21
§2.3 FRITIDSBEBYGGELSE – AREALFORMÅL FRITIDSBEBYGGELSE 21
§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 21
§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende 22
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL – NÅVÆRENDE 23
§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia 23
§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu 23
§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15 23
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 24
§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2 24
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE 24
§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14) 24
§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1) 24
§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32) 24
§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9) 24

§ 2.6.5 Smeby (KO30) 24
§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3) 24
§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder 25
§ 2.7 ANDRE TYPER BEBYGGELSE – OG ANLEGG 25
§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3) 25
§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1) 25
§ 2.8 KOMBINERT FORMÅL 25
§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13) 25
§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15) 25
§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17) 26
§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b) 26
§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1) 26
§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5) 26
§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16) 26
§ 2.9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING 27
§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan 27

3 GRØNNSTRUKTUR 28

§ 3.1 GRØNNSTRUKTUR 28
§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa ~~(private områder)~~ 28
§ 3.1.2 Friområde 28
§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia 28
§ 3.1.4 Turdrag 29

§ 4 FORSVARET 29

§ 4.1 SKYTEFELT/ØVINGSOMRÅDE 29

§ 5 LANDBRUK-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 29

§ 5.1 NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET 29
§ 5.2 LNF- SPREDT BOLIGBEBYGGELSE 31
§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer 31
§ 5.3 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE 32
§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer 32
§ 5.4 LNF-OMRÅDER DER SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE ER TILLATT 34
§ 5.4.1 Torsætra TÅ4 34

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 34

§ 7 HENSYNSSONER 35

§ 7.1 SIKRINGS, -STØY – OG FARESONER 35
§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120) 35
§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220) 35
§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) 35
§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320) 35
§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370) 35
§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310) 35
§ 7.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN 36
§ 7.2.1 Hensyn landskap 36
§ 7.2.2 Balke-Lillo 36
§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570) 37

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560) *38*
§ 7.3 BÅNDLEGGINGSSONE 38
§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720) *38*
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) *38*
§ 8 SONE FOR FELLES PLANLEGGING 39
§ 9 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN SKAL VIDEREFØRES UENDRET 39

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer

PBL § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

A. Ny plan går foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jf. PBL § 1-5.
B. I § 1.1.1. følger en opplisting over gjeldende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

§ 1.1.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
19910001	Skaugerudfeltet	30.05.1991
19960014	Ner-Kile	28.11.1996
19970003	Hauglifeltet	26.06.1997
19980004	Ner-Kile	14.05.1998
19980007	Skreia stasjonsområde	15.09.1998
19980009	Nedre Hermanrud	26.11.1998
19990001	Toten golf	28.01.1999
20000004	Breilibakken	31.08.2000
20010001	Hammerstadhågån	31.05.2001
20010002	Bakkehågån	28.06.2001
20020002	Skreia stasjon, sør	08.05.2002
20020003	Skreia stasjon, nord	08.05.2002
20020005	Melbyefeltet	17.10.2002
20030001	Totenviken kirkegård	13.02.2003
20030002	Haugsvea	27.03.2003
20030003	Fagerhøy	26.06.2003
20030004	Ny adkomst til Starum leir	09.10.2003
20050001	Skjelstad	26.05.2005
20050002	Massetak – Lodd nr. 2	30.06.2005
20050004	Sisselrotkampen	30.06.2005
20050008	Stensvejordet	15.06.2006
20060002	Tallstuen	11.10.2007
20060005	Evjua	08.05.2008
20060009	Sullestadtunet	11.10.2007
20100002	Bilitt Næringpark	17.06.2010
20100005	ØTS Skisenter Karidalen	25.11.2010
20100007	Askjumlia	20.06.2012

20110005	Hersjøen Hytteområde	16.06.2011
20110006	Fjæluhøgda Hytteområde	20.06.2012
20110007	Askegård II	03.05.2012
20110008	Kolbuhagan	12.04.2012
20110009	Nygård hytteområde	20.06.2013
20120001	Midthun	13.12.2012
20120002	Bussholdeplass Rekstadgutua	20.06.2013
20120003	Nordheimtun	04.04.2013
20120005	Smitborg	20.06.2013
20120006	Avlastningsbolig Skreia	28.05.2013
20120007	Stensbyhagan	25.09.2013
20120008	Furumo	20.06.2013
20120010	Svartungen Hyttegrend	16.12.2015
20130001	Undesløs barnehage og Tallodden friområde	12.12.2013
20130003	Krabyskogen industriområde	04.11.2015
20130004	Smørvika	16.12.2015
20130005	Kvernumsætra	18.09.2014
20140002	Klokkergården	18.09.2014
20140005	Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20140006	Elverhøyvegen – Skreia	14.09.2016
20140008	Dulsrudenga 2-8	14.06.2017
20140010	Engelund	09.09.1015
20150002	Lykkjeskauen	25.05.2016
20150003	Kolbu kirke	15.03.2017
20160002	Løkkentunet	14.06.2017
20170006	Syttlia massetak	09.05.2018
20170003	Holdeplass Fv.33 Bilitt	13.12.2017
20140006	Elverhøyvegen - Skreia	14.09.2016
20140005	Områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark	15.06.2016
20180001	Detaljreguleringsplan Fortau Skreia øst	20.02.2019
20200003	Bilitt Bruk	23.06.2021
20200001	Kveldsrovegen 1	02.06.2021
20190005	Lensbygdavegen 187-207	02.06.2021
20190001	Fossen III- Mindre endring nord	26.06.2019
20170008	Smørvika I	17.06.2020
20140003	Bakkelia	18.11.2020
20160001	Syljulia massetak	20.06.2018
20170005	Fjellhaugvegen massetak	09.05.2018
20170002	Sukkestadtunet	17.10.2018
20210001	Detaljregulering for Orkla Confectionery & Snacks	06.04.2022

§ 1.2 Plankrav

PBL § 11-9 nr. 3

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (PBL 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Plankravet omfatter også områder utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg dersom arealet skal tas i bruk til formålet.

Unntak fra plankravet:

A. Tiltak på eksisterende boligeiendom jf. § 2.2.4 og § 5.2.1. Tiltak på eksisterende hytteeiendom jf. § 2.3.2 og § 5.3.1.
B. Tiltak på eksisterende næringsbebyggelse jf. § 2.6.7 bokstav B. Tiltak på eksisterende byggeområde på Starum jf. § 2.5.1 bokstav B.
C. Mindre tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål.
D. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, lekeplasser, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme så langt det er i samsvar med formålet.
E. Kommunalteknisk infrastruktur som ledningsnett, høydebasseng, pumpestasjoner med videre.
F. Dersom lovens vilkår §19-2 er oppfylt, kan det dispenseres fra plankravet i tråd med retningslinjer.

Retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende bygeområde for bolig:

A. Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 600 m², dette gjelder både ny og gjenværende tomt. For tomt til tomannsbolig gjelder 1000 m² som minste tomtestørrelse.
B. Største areal som kan godkjennes fradelt er 2.000 m², dette gjelder både for enebolig og tomannsbolig.
C. Følgende kriterier skal samtidig være oppfylt:
   1. Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.
   2. Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fortetting ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav.
   3. Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
   4. Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
   5. Tomta skal ikke grense inn mot dyrket mark på mer enn to sider.
   6. Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysone jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§ 1.3.1 Byggegrenser langs vassdrag

PBL § 11-9 nr.5

A. Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommunedelplan (§§ 2.2.4, 2.3.2, 5.2.1 og 5.3.1), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i PBL § 1-6, samt fradeling til slike formål innenfor følgende avgrensning:
   1. i en sone på 100 meter fra Mjøsa
   2. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag

B. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av stier, klopper og bålplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg.

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:
Eksisterende bebyggelse vil som hovedregel tillates gjenoppbygd. Det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare før det kan gjenoppbygges.
All utvidelse/påbygging/nybygging skal som hovedregel skje i retning vekk fra vassdraget.

Retningslinje for fri ferdsel:
Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.

Retningslinje for Mjøsas nærområder:
Målsetningene og retningslinjene fra prosjektet «Strandsone Mjøsa» legges til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktiv for friluftsliv (turgåring, bading, båtbruk, fiske mm), som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

§ 1.3.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger

PBL § 11-9 nr. 5

Uten godkjenning fra Vann og avløpsenheten er det ikke tillatt med tiltak nærmere enn 4 meter fra teknisk infrastruktur som offentlige vann- og avløpsledninger. Det kan være nødvendig å vurdere avstand større enn 4 meter ved bygging i nærheten av hovedvannledninger.

§ 1.3.3 Byggegrense langs veg

PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense langs kommunale veger er 15 m. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.

Retningslinje for byggegrense langs fylkesveger:
«For fylkesveger er det til enhver tid den gjeldende vegnettsplan som gjelder.»

§ 1.4 Sikkerhet mot flom og skred

PBL § 11-9 nr.5

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning ihht TEK er det ikke lov til å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6:

A. Nærmere enn 20 meter langs bekker med nedbørsfelt mindre enn 20 km^2 og nærmere enn 50 til 100 m langs elver med nedbørsfelt større enn 20 km^2, jf. TEK og Retningslinje for Flaum – og skredfare i arealplaner (NVE). Dette omfatter også lukkede bekker.
B. Under kotehøyde 127,3 langs Mjøsa
C. I områder som til enhver tid er kartlagt som aktsomhetsområder for flom i offentlige databaser.
D. I områder som ut ifra lokalkunnskap vurderes til å være flomutsatte. Dette omfatter også overvannsflommer.
E. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det trengs skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygginger og anlegg ved flomveier skal utformes slik det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader, jf. Byggteknisk forskrift (TEK).

§ 1.5 Universell utforming og tilgjengelighet

PBL § 11-9 nr.5

For alle nye tiltak skal det legges vekt på en størst mulig grad av tilgjengelighet, i tråd med gjeldende tekniske forskrifter (TEK).

§ 1.6 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes, jf. prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt i Østre Toten kommunestyre i sak KST-099/07, som gjelder på tidspunktet for utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 1.7 Energi og klima

PBL § 11-9 nr.3 og 6

A. I reguleringsplaner for bebyggelse skal det redegjøres for:
   - Tiltak for å redusere energibruk
   - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
   - Valg av energiløsninger og byggematerialer

B. Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi, blå og grønne tak.
C. I reguleringsplaner for nye boligbyggeprosjekter er det krav om tilrettelegging for ladestasjoner til biler, jf. § 2.1.3, bokstav C.
D. I reguleringsplaner er det krav om tilrettelegging for (El-)sykkelparkering, jf. § 2.1.3, bokstav E

Retningslinje for energi og klima:

1. *Målsetninger og tiltak i kommunedelplan for klima skal ligge til grunn i reguleringsplaner.*
2. *Byggematerialer bør i størst mulig grad være fornybare og ha lavest mulig CO_2-avtrykk.*
3. *Bruk av tre som byggemateriale skal prioriteres.*
4. *Nye tiltak skal ha lavt energibehov og skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for klima og miljø.*
5. *Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp.*
6. *Følgende energiløsninger bør prioriteres:*
   a. *Lokale ressurser (jordvarme, overskuddsvarme, fjernvarme mm).*
   b. *Energifleksible løsninger (f.eks. vannbårne systemer)*
   c. *Lavverdig energi til oppvarming og tappevann.*

§ 1.8 Krav til tekniske løsninger

PBL § 11-9 nr. 3

Krav til veganlegg og parkeringsplasser:

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100 skal gjelde for regulering av nye veier og parkeringsplasser.

Krav til vann- og avløpsnett:

VA-norm for Østre Toten kommune og" Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser", utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.

§ 1.9 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

Tiltak, bygninger og anlegg skal harmonere med stedskvalitet, naturlandskap og det historisk viktige kulturlandskapet. Høy kvalitet på stedsutvikling, tettstedsforming og arkitektur skal vektlegges. Det skal redegjøres for dagens stedskvaliteter og hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene og det offentlige rom. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia og Kapp er veiledende.

§ 1.9 Avfallhåndtering

PBL § 11-9 nr. 6

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

§ 1.10 Forurensing

PBL § 11-9 nr. 6

Ved deponering og flytting av masse skal det dokumenteres at det ikke inneholder forurensing jf. forurensingsforskriften, samt fremmede innvandrende arter, jf. naturmangfoldloven.

§ 1.11 Vannkvalitet og vannmiljø

PBL § 11-9 nr.6

A. Kantvegetasjonen langs vann og vassdrag skal være minimum 6 meter bredde i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske, økologiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

§ 1.12 Barn og unges interesser

PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8

A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.
B. Ved omdisponering av arealer som er viktige for barns lek skal det samtidig sikres erstatningsarealer. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet eller bedre.

§ 1.13 Biologisk mangfold

PBL § 11-9 nr. 6

A. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven (NML).
B. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget, jf. NML §§ 8 og 9. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

§ 1.14 Kulturminner og kulturmiljøer

PBL § 11-9 nr. 7

A. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.
B. Alle arealplaner og tiltak skal vurderes i forhold til fredete kulturminner.
C. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8 første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om rivning eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. lov om kulturminne § 25.
D. Ved rehabilitering og tilbygg/påbygg av eksisterende bygninger med historisk og antikvarisk verdi, skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
E. Før det kan gis tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdige, skal verneverdi og byggets tekniske tilstand dokumenteres.

§ 1.15 Støy

PBL § 11-9 nr. 6 og Retningslinje T-1442

A. Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442).

B. I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bygning til nytt støyfølsomt formål eller andre tiltak som økt antall boenheter tillates ikke.

C. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

D. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak nær støykilder skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.

E. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden kan det tillates støytiltak på bebyggelsen. Skjermingen skal da innlemmes i et arkitektonisk fasadeliv med fokus på materiell, kvalitet og estetikk. Ved støyskjerming på vinduer, franske balkonger, vinterhager eller tradisjonell balkong skal tiltaket integreres i prosjektets tidlige utformingsfase for å sikre både bokvalitet og god estetisk byggeskikk.

Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

§ 1.16 Stråling

PBL § 11-9 nr. 6

A. Ved ny eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste kraftlinjesoner og for tiltak nærmere enn 100 meter mellom høyspentanlegg og boliger, barnehager og skoler skal det framlegges en beregning på strålingsnivå. Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

B. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

C. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

§ 1.17 Vann, avløp og overvannshåndtering

PBL § 11-9 nr. 3

A. VA-norm for Østre Toten kommune og «Standard abonnementsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser», utgitt av Kommuneforlaget på vegne av KS, skal ligge til grunn for utbygging av og tilkobling til offentlig vann og avløp.

B. Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering.

C. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.

E. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

F. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

G. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

H. Private drikkevannskilder og vannforsyninger skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet.

Retningslinje for behandling av overvann:

1. *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode attraktive bomiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
2. *Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, det vil si gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrenningsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.*
3. *Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*

§ 1.18 Utbyggingsvolum

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy arealutnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.

B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted	Antall boenheter per daa
Utenfor tettbygd strøk	Minimum 0,75
Tettbygd strøk utenfor sentrum, <2 km fra barneskole og sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	1-2
Sentrumsnære byggeområder for bolig beliggende i en sone på 500 m fra sentrum av Skreia, Kapp og Kolbu.	2-4
Områder avsatt til sentrumsformål.	4-8

§ 1.19 Byggeskikk og estetikk

PBL § 11-9 nr. 6

A. Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som tettstedene og områdene rundt representerer. Hensyn til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn skal ivaretas. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare terrengprofiler og landskapssilhuetter.

B. Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

C. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal det legges særskilt vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske egenskaper. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

D. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Bebyggelse skal ikke plasseres så høyt oppe i terrenget at silhuetten brytes.

E. Kommunen skal som hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker skal leveres en faglig etterprøvbar arkitektonisk redegjørelse for vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Retningslinje for estetisk redegjørelse:

Jf. §1.19 E skal kommunen som hovedregel kreve en estetisk redegjørelse i plan- og byggesaker. Omfanget av redegjørelsen og dokumentasjon vil variere etter type sak.

1. Tekstdelen skal redegjøre for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming. Beskrivelse av eksisterende situasjon:

- *Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området. Eksisterende terreng og spesielle forhold ved tomta.*
- *Strøkskarakter og omkringliggende eksisterende bebyggelse (volum, form og karakter).*
- *Landskap og landskapsprofiler, og eventuell fjernvirkning/synlighet.*
- *Nærhet til eventuelle verneverdige kulturminner.*

Redegjøre for hvordan dette er fulgt opp i planen/tiltaket:

- *Plassering av ny bebyggelse.*
- *Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende terreng, og eventuelt behov for terrengendringer.*
- *Volum og høyder.*
- *Takform.*
- *Proporsjoner.*
- *Farge- og materialbruk.*
- *Detaljering.*

2. Illustrasjoner skal synliggjøre konsekvensene av planen/tiltaket. Aktuelle illustrasjoner som kommunen kan kreve er:

- *Bilder/fotomontasje.*
- *3D-modell.*
- *Perspektivtegninger.*
- *Fasadeoppriss/gateoppriss som viser tiltaket i forhold til nabobebyggelse og gateløp.*
- *Terrengprofiler som viser planområdet/bygningen i forhold til eksisterende terreng, terrengoverganger til nabotomter og høydeplassering i forhold til omkringliggende bebyggelse.*
- *Utomhusplan.*
- *Sol – og skyggediagram.*

§ 2 Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-9 og 11-10
Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i foreliggende planbestemmelser:

NO2– Nytt byggeområde for bolig i Nordlia
KA 16 – Nytt byggeområde for kombinert formål (forretning/bolig)
ST3 – Andre typer bebyggelse og anlegg (Nytt høydebasseng – Starum)
SK 1 – Næringsbebyggelse fremtidig (delvis videreføring fra tidligere)

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan
NO1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
SK2a og SK2b – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)
NO5-Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting)

Følgende områder har fått endret arealformål i tråd med dagens bruk:
ST1 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Offentlig/Privat tjenesteyting
ST2 – Fra kombinertformål bolig/forretning/kontor til Næringsbebyggelse (lager)
LB1 - fra byggeområder for bolig til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring)
LB2 – fra LNF til kombinert bebyggelse og anleggsformål (næring/offentlig eller privat tjenesteyting)
SK4 – fra LNF til Idrettsanlegg (Toppenplassen)
TO1 – fra LNF til Andre typer bebyggelse og anlegg (Skreia renseanlegg)

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:
TÅ6 – Område for hyttebygging ved Lønsjøen
TÅ1 – Område for hyttebygging ved Oksbakken
TÅ4 – LNF hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt ved Torssætra
TÅ9 – Vesterås, reiselivsbasert næringsbebyggelse
KA13 – Kombinertformål (sentrumsformål/Næringsbebyggelse)
KA14 – Næringsområde (industri) ved Kapp melkefabrikk
KA15 – Kombinertformål (bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting Kapp melkefabrikk).
KA17 – Område ved tidligere Bjørnsgård skole – kombinertformål bolig og off./priv. tjenesteyting
KO32 – Industriområde ved Toten tre
KO30 – tidligere Smeby skole - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretn. /kontor/næring)
TV10 – Totenvika – bolig (felles planlegging)

§ 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

PBL § 11-9, nr. 3 og 4

A. Nødvendige rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplan og sikre utbygging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt strømforsyning.
B. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i nye byggeområder skal felles leke- og uteoppholdsareal og trafikksikker atkomst være opparbeidet.
C. Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. §1.15.
D. Før det kan gis byggetillatelse i flomutsatte skal det dokumenteres sikkerhet mot flom jf. § 1.4, og § 7.1.3, og nødvendige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet. Jf.§ 1.4.

§ 2.1.2 Bokvalitet og boligsammensetting

PBL § 11-9, nr. 8

A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av boligsammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.

Retningslinjer for bokvalitet og boligsammensetning:

1. *Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetting av boligtyper og leilighetsstørrelser for å få til et variert bomiljø med ulike aldersgrupper og husholdningstyper. For å tilrettelegge for barnefamilier i prosjekter med leiligheter bør en andel av leilighetene på bakkeplan være store nok for slike husholdninger, samt ha direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.*
2. *I reguleringsplaner bør det legges vekt på å innarbeide elementer fra de mest sentrale prinsippene i strategien «Connected Living»:*
    a. *Gode felleskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre.*
    b. *Bomiljø der beboerne har gode felleskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse.*
    c. *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet i og mellom husene.*
    d. *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private areal og mer fellesareal og deling.*
    e. *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt.*

§ 2.1.3 Parkeringskrav

PBL § 11-9 nr.5

A. Parkering i sentrumsområdene skal i størst mulig grad foregå i flere plan, helst som kjellerparkering.
B. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene for forretningsareal skal være HC-plasser.
C. Et tilstrekkelig antall av plassene i p-anlegg skal reserveres elbil, med mulighet for lading. Behovet for p-plasser til elbiler vurderes nærmere i reguleringsplan.
D. Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler og lignende skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel. Fortrinnsvis under tak.
E. Det skal etableres ladestasjoner for el-sykler i forbindelse med fellesanlegg. Behovet for p-plasser til elsykkel vurderes nærmere i reguleringsplan.
F. I reguleringsplan skal det stilles følgende krav til antall parkeringsplasser:

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enebolig	Ikke relevant	Ikke relevant
Enebolig med tilleggsleilighet	2 + 1 plasser	Ikke relevant	Ikke relevant
Tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet	1,5 plasser pr. boenhet	Ikke relevant
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Kontor og forretningsbygg	1- 1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	0,5-1,5 plasser pr. 50 kvm BRA	1 plass pr.150 kvm BRA
Skole	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,5 plass per ansatt + gjesteplasser	0,7 plass per elev

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og uteareraler

PBL § 11-9 nr. 5

A. Ved regulering til nye boligområder, eller fortetting i form av ny boenhet herunder tilleggsleilighet i eksisterende boligområder, skal det stilles krav til privat uteplass i form av balkong eller terrasse på minimum 10% av boligens areal, minimum 5 m2.
B. I eksisterende boligområder som krever utarbeidelse av reguleringsplan, skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.

C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspentlinje (det skal dokumenteres at magnetfeltet ikke overstiger 0,4 mikrotesla), forurensninger og støy.
E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.
F. Arealene skal ha en universell utforming iht TEK.

Krav til lekeplass/felles uteoppholdsplass:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (med balløkke)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Trafikksikker adkomst, maks 250 meter	Trafikksikker avstand, maks 1.000 meter
Boligenheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligenheter	Maks 150 boligenheter	Maks 500 boenheter
Størrelse	Minst 150 m^2	1500 m^2, kan deles i 3 enheter og kan være i tilknytning barnehage	Minst 3000 m^2, kan være i tilknytning skole.

§ 2.2.2 Bestemmelser til nytt byggeområde for bolig i Nordlia - NO2 – arealformål bolig nytt

PBL § 11-10 nr. 1, 2, 3 og 4

A. Dagens byggeforbudssone langs Fv.33, på 50 m målt fra veiens midtre skal videreføres.
B. Området skal huse minimum 150 maksimum 220 boenheter i form av eneboliger og flermannsboliger. Pilegrimsleden skal danne skillet mellom friområdet og privat areal.
C. Det skal utarbeides en områdereguleringsplan før detaljregulering. Fv.33 forbi utbyggingsområdet med nødvendige sideareal skal inngå i planområdet. Det samme gjelder friområdet mellom utbyggingsområdet og Mjøsa. Avgrensningen mellom boligområdet og friområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.
D. Området kan ikke realiseres før en tilfredsstillende avkjøring fra Fv.33 er på plass, og det er etablert en planfri gangatkomst, og trygg skoleveg mellom området og Nordli skole.
E. E. Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk.
F. Hensynet til flomveger skal ivaretas i områdereguleringsplanen. Det skal tilrettelegges for åpne løsninger.
G. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig drikkevannsforsyning i Nordlia

§ 2.2.4 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende

PBL § 11-10 nr. 1 og 2

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom i uregulerte områder

A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser utover plasser i garasjer/carport medtas med 18 m2 per plass.
B. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
C. Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo er det maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal, samlet bygningsmasse kan ikke overstige 400 kvm BRA. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 kvm.
D. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.
E. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
F. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
G. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 2.2.5 Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1

PBL § 11-9 og 11-10

A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming. B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
B. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.
C. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121.

§2.3 Fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Byggeområder for ny fritidsbebyggelse – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11-7 nr. 1

Følgende uregulerte arealer videreføres som byggeområder for fritidsbolig:

Lønnsjøen (TÅ-1), mellom 30 og 40 tomter
Oksbakken (TÅ-4), mellom 125 og 150 tomter

Utnyttelsesgrad (PBL § 11-9 nr.5)

A. For nye områder avsatt til fritidsbebyggelse, kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. hyttetomt ikke overstige 175 m2.

B. For nye områder som skal bygges ut med lavstandard, det vil si uten felles avløpsanlegg og strømforsyning, er maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) 128 m2 pr. hyttetomt, og maksimalt tillatt areal på hovedbygget er 75 m2. I lavstandard hytteområder tillates det ikke innlagt vann eller vannspylende toalett.
C. For nye områder som skal bygges ut med høy standard, skal det etableres felles avløpsanlegg.
D. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting og det regnes 18 m2 pr. parkeringsplass.

§ 2.3.2 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende

PBL § 11.10 nr. 1

Utnyttelsesgrad:

A. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):
1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 93 m2.
2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) kan ikke overstige 75 m2.
3) All utvidelse, påbygg og nybygging skal skje i retning vekk fra vassdraget.

B. Utenfor vassdragsbelte:
1) Hytter med lovlig vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 128 m2. 2.
2) Hytter uten vegadkomst: Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) kan ikke overstige 110 m2.

C. Tillatt bebygd areal (BYA) for hver av bygning nr. 2 og nr.3 er maksimalt 30 m2.
D. For hytteeiendommer som har vegadkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utforming:

A. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
1) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm) 3. tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)
Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.
B. Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.
C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
D. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.

E. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
F. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
G. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:
Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål – nåværende

Ved utvikling av områder for sentrumsformål skal Regional strategi for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn" Connected living" og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland legges til grunn.

§ 2.4.1 Byggeområder for sentrumsformål - Skreia

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Ny bebyggelsen som ligger inntil Fv.33 og Fv.73 skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer. Maksimum byggehøyde skal være 168 moh. Øvrig bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 4 etasjer. Området skal ha en høy arealutnyttelse, og 80 % av nye boenhetene skal være universelt utformet.
B. Bygg som vender ut mot Fv.33 mellom kryssene med Jerikovegen og Rossgutua, skal ha næring eller tjenesteyting i første etasje. Det samme gjelder bygg langs Fv.73 fram til krysset ved Kvennomslinna 7.
C. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia skal være retningsgivende for nye tiltak.

§ 2.4.2 Byggeområder for sentrumsformål - Kolbu

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

Ny bebyggelse skal oppføres i minimum to og maksimum tre etasjer. Maksimum byggehøyde for bebyggelse vendt ut mot Fv.246 skal være 290 moh.

§ 2.4.3 Byggeområder for sentrumsformål – Kapp KA 13 og KA 15

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området vest for Fabrikkvegen opp til krysset ved Mjøsvegen skal ha høy arealutnyttelse og 80 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Området skal ha næring eller tjenesteyting i 1. etasje.
B. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 og maksimum 3 etasjer.
C. Stedsanalyse for Kapp skal være retningsgivende for nye tiltak

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Starum ST1 og ST2

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 Industriområde ved Kapp melkefabrikk (KA14)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.2 Brustuen – utvidelsesområde for Landheim (SK1)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Arealet skal benyttes til generell næringsvirksomhet i tilknytning til driften på naboeiendommen Landheim eiendom gnr./bnr. 54/13 og 54/76.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.3 Industriområde ved Toten tre (KO32)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Området skal benyttes til trelast og eventuell andre byggevarer i tilknytning til virksomheten på Toten tre.
B. Det skal utarbeides reguleringsplan før arealet kan tas i bruk.

§ 2.6.4 Vesterås (TÅ9)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet.

§ 2.6.5 Smeby (KO30)

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

I området tillates det ikke tyngre og plasskrevende næringsvirksomhet.

§ 2.6.6 Tidligere Kvernum bruk (SK3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.6.7 Eksisterende uregulerte næringsområder

PBL § 11-9 nr. 1, 4, og 8

A. Uten utarbeidelse av reguleringsplan tillates ikke utvidelser eller bruksendringer. Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.
B. Oppsetting av gjerder og mindre tilbygg under 200 m2 utløser ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer vesentlig økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder utløser krav til regulering selv om tilbygg er under 200 m2.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse – og anlegg

§ 2.7.1 Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

A. Bygging av nytt høydebasseng innenfor ST30 utløser ikke krav til reguleringsplan.
B. Før det kan gis byggetillatelse skal det foretas nærmere undersøkelse av kulturminner og naturverdier i området.
C. Materiale i fasader skal ha høy kvalitet og være tilpasset omgivelsene.

§ 2.7.2 Område for Skreia renseanlegg (TO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Arealformålet fastslår dagens bruk av arealet som renseanlegg.

§ 2.8 Kombinert formål

§ 2.8.1 Fabrikkvegen (KA13)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området er videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for næringsbebyggelse/sentrumsformål.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.2 Kapp melkefabrikk (KA15)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting.
B. Etablering av ny eller utvidet nærings- eller industrivirksomhet i eksisterende bygg tillates ikke, dersom det kan gi økt fare for støy, brann, eksplosjon eller forurensning.

§ 2.8.3 Område ved tidligere Bjørnsgård skole (KA17)

PBL § 11-7 nr. 1

Området videreføres som kombinert bebyggelse og anleggsformål for bolig/offentlig og privat tjenesteyting.

§ 2.8.4 Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2a og SK2b)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2

A. Området skal utvikles som et område for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidas bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).
B. Minimum 80 % av leilighetene innenfor området skal være universelt utformet.
C. Området skal huse minimum 68 boenheter, inklusive dagens bo- og servicesenter.
D. SK2a skal være fullt utbygd før SK2b kan bygges ut.
E. Bygg skal ha innendørs møteplasser og fellesfunksjoner.
F. Før arealet kan tas i bruk til formålet skal det utarbeides ny reguleringsplan, krav om felles planlegging for SK2a og SK2b.
G. Vann fra nye tette flater skal fordrøyes innenfor planområdet.

§ 2.8.5 Område vest for Nordli skole (NO1)

PBL §§ 11-7 nr. 1, 11-10 nr. 2 og 3

A. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole).
B. Ca. 20 daa skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage.
C. 22 daa skal benyttes til boligformål.
D. Avgrensning av formålene skal skje gjennom reguleringsplan.
E. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.
F. Før området kan tas i bruk til formålet må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua.
G. Hensynet til bekk og flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen.
H. Før området kan tas i bruk skal det etableres tosidig vannforsyning i Nordlia

§ 2.8.6 Nordli gamle barnehage (NO5)

PBL § 11-7 nr. 1

A. Området tillates brukt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting.
B. Før området kan tas i bruk til boligformål må det opparbeides gang-/sykkelveg langs Nordlivegen mellom kryssene Nordlivegen/Mekketvegen og Nordlivegen/Granlundsgutua

§ 2.8.7 Bakke – dagligvareforretning og bolig (KA16)

PBL §§ 11-7 nr. 1 11-10 nr. 2

A. Området skal benyttes til bolig og forretning (dagligvareforretning).
B. Før området kan tas i bruk skal det utarbeides en reguleringsplan.
C. Over forretningsdelen skal det bygges inntil to etasjer med boliger. Bygget skal huse minimum 20 boenheter.

D. Maksimum BRA for forretningsdelen er 1.500 m2.
E. Arkitekturen skal tilpasses det omkringliggende landskapet og bygget skal ha arkitektonisk kvalitet.
F. Utforming av arealet kan justeres ved regulering, så fremt det ikke går på bekostning av dyrket mark, herunder arrondering.
G. Forretning og boliger skal bygges under ett. Dette skal sikres gjennom reguleringsplanen.
H. All parkering til boligdelen og ansatteparkering til forretningsdelen skal i sin helhet løses som kjellerparkering.
I. Før området kan tas i bruk skal frisikt sikres.
J. Hensynet til flomveger skal ivaretas i reguleringsplanen. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.
K. Før det kan gis brukstillatelse skal det sikres tilstrekkelig brannvannforsyning iht TEK.

§ 2.9 Områder for råstoffutvinning

§ 2.9.1 Krav om reguleringsplan

PBL § 11-9 nr.1

A. For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted.
B. For nye og eksisterende masseuttak i drift, med totalt uttak over 5000 m3 skal det utarbeides reguleringsplan.
C. Mindre tiltak som er under 5000 m3 er søknadspliktig til kommunen.
    1) Søknader om mindre masseuttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger skal behandles etter landbruksvegforskriften.
    2) Søknader om mindre masseuttak, herunder uttak i forbindelse med bygging og vedlikehold av hytteveger skal behandles etter plan- og bygningsloven.
D. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller tidligere er drevet råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før utvidelsen av driften, det vil si dersom råstoffutvinning, steinknusing eller sortering videreføres eller tas opp igjen.
E. Alle uttak over 10.000 m3 og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig iht mineralloven.
F. Alle uttak over 500m3 masse er meldepliktig ovenfor DMF minst 30 dager før oppstart av drift.

3 Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur

PBL §§ 11-9 nr. 6 og 11-10 nr. 1

A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan.
B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt.
C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying.
D. Overvannshåndtering bør også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

Retningslinje for grønnstruktur:
Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Grønnstruktur – Strandsone langs Mjøsa

PBL § 11-10 nr. 1

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv og enkelt vedlikehold av lovlig etablerte brygger og moloer, er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.
B. Det tillates ikke etablering av plattinger i forbindelse med brygger, og brygger skal ikke være utformet slik at de fungerer som uteplasser.

§ 3.1.2 Friområde

PBL §§ 11-7 nr. 3., 10 nr. 2, 11-10 nr. 1

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

§ 3.1.3 Plankrav for nytt område for friluftsområde i Nordlia

PBL § 11-9 nr. 2

Friområde (NO3) i tilknytning til utbygging av nytt boligområde på eiendommene Annexstad og Askegård (NO2):

A. Området skal være i offentlig eie.
B. Friområde NO3 skal inngå i en områdereguleringsplan for tilgrensende boligområder.
C. Avgrensningen mellom boligområdet og friluftsområdet kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

§ 3.1.4 Turdrag

PBL § 11-10 nr. 1

Pilegrimsleden

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:

Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimsenter i Trondheim.

§ 4 Forsvaret

§ 4.1 Skytefelt/øvingsområde

PBL §§ 11-7 nr. 4 og 11-10 nr. 1

Forsvarets skytefelt Steinsjøen skytefelt er avsatt som skytefelt/øvingsområde.

§ 5 Landbruk-, natur – og friluftsformål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

PBL § 11-11 nr. 1 og nr.2

A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag.
B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
C. Ny landbruksbebyggelse bør tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
    1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg bør utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder.
    2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig bør plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen bør ikke være større enn 200 m² BYA og 250 m² BRA og bør harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk.
    3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Driftsbygninger bør ha saltak.
    4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stilltypen.

Retningslinjer for bolig- og ervervsbebyggelse på gårdsbruk i aktiv drift:

Tiltaket bør være knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester. Virksomheten bør også være basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag. Tiltaket bør plasseres med hensyn til friluftsinteresser, natur- og kulturlandskap. I den grad det er driftsmessig forsvarlig bør det plasseres i tilknytting til gardstunet og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tun for salg av landbrukseiendom:

- *A. Fradeling av tun for salg av landbrukseiendom som tilleggsjord til annen landbrukseiendom anbefales i tråd med nasjonal landbrukspolitikk. Det er kun bebygde og inneklemt arealer i tilknytning til tunet som tillates fradelt.*
- *B. Landbruksfaglig vurdering etter jordloven skal være retningsgivende for behandlingen etter plan- og bygningsloven.*

Retningslinje for dispensasjon til fradeling av tomter for bygging av bolig:

- *A. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnshensyn (jf. Forskrift om byggesak)*
- *B. Fradeling til ny boligtomt kan kun tillates dersom følgende kriterier og vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt:*
- *1) Dyrket eller dyrkbar mark kan ikke tas i bruk, og bør ikke grense inn mot slike arealer.*
- *2) Tomt skal ligge i område med eksisterende boligeiendommer.*
- *3) Tomt kan ikke være større enn 2 daa.*
- *4) Skoleveg skal ikke være kategorisert som farlig skoleveg.*
- *5) Nye bygg skal kunne tilknyttes offentlig vann og avløp. Der dette ikke er tilgjengelig skal en fradeling ha en bedre løsning på vann og avløp enn dagens situasjon, løsningen skal oppfylle drikkevannsforskriftens krav. Dersom det blir utbygd kommunalt nett er en forpliktet til å koble seg på dette.*
- *6) Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.*
- *7) Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, viktige verneverdige kulturminner eller kulturmiljø.*
- *8) Hoveddelen av tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.*

Retningslinjer for kårbolig:

Generelt:

Det reelle behovet for kårbolig, vurdert ut fra brukets driftsform, må ligge til grunn. Dette må begrunnes fra søkers side og vurderes nøye når saker behandles. De involverte parters (generasjoner) eget behov for bolig skal ikke tillegges vesentlig vekt, dersom kårbolig ikke er nødvendig for drifta av bruket.

Ved behandling av kårboligsaker skal det legges til grunn en konsekvent holdning, det vil sier at saker skal behandles ut fra et likhetsprinsipp. Samtidig er det nødvendig å utvise et visst skjønn i behandlingen av enkeltsaker, da få saker er absolutt like.

Søknad om bygging av kårbolig:
Dersom det ved søknad om bygging av ny kårbolig vurderes å være grunnlag for å godkjenne dette, skal plassering av kårboligen være slik at:

- *A. Den ligger integrert i, eller nært inntil tunet*
- *B. Senere fradeling ikke vil være naturlig*
- *C. Det ikke gir drifts- eller miljømessige ulemper*

Søknad om fradeling av eksisterende kårbolig:
Ved søknader om fradeling av eksisterende kårbolig skal følgende legges til grunn.

- *A. Brukets reelle behov for kårbolig i et langsiktig perspektiv vurderes nøye*
- *B. Kårboligens beliggenhet vurderes ut fra en restriktiv holdning, bl.a. med hensyn til eventuelle ulemper en fradeling kan medføre for brukets drift eller for den eventuelt fradelte boligeiendommen.*
- *C. Der kårboligen ligger som en del av tunområdet, skal fradeling normalt ikke skje*
- *D. Kårboligens verdi for bruket i et langsiktig perspektiv skal vurderes nøye.*

Retningslinje for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer:
Bestemmelsene i § 5.2.1 og 5.3.1 er retningsgivende for behandling av dispensasjon til tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer og eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF. Tiltak i eksisterende bygningsmasse som ikke fører til endring av bygningsvolumer eller fasader krever ikke dispensasjon. For bebygde eiendommer i LNF, innenfor hensynssonen Balke-Lillo, er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje for veg i eksisterende hytteområder:
På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette.
Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene. jfr. vedtak i Det faste utvalg for plansaker, sak 078/08.

§ 5.2 LNF- spredt boligbebyggelse

§ 5.2.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

PBL § 11-11 nr. 2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse).
- B. Innenfor 100-metersbeltet langs Mjøsa og 50-metersbeltet langs vassdrag skal alle tiltak som hovedregel skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark.

Utnyttelsesgrad:

- E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av tomteareal. I beregningen av BYA skal det inngå to biloppstillingsplasser, hver på 18 m2.
- F. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 120 m2 per bygg.
- G. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.
- H. Mellom 20 og 100 m fra Mjøsas strandlinja skal samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m^2, og kan kun omfatte ett bygg til beboelse. Samlet bruksareal for øvrige bygg (garasje, anneks, uthus m.m.) skal ikke overstige 50 m^2.
- I. Anneks er vanligvis et eget frittstående bygg i tilknytning til hus eller hytte. Et anneks skal ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet.
- J. Det tillates en tilleggsleilighet (utleieenhet) på inntil 80 m2 BRA eller en hybel på inntil 50 m2 BRA.

Utforming:

- K. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg bør bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- L. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart bør tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen.
- M. Frittstående garasjer og uthus bør underordne seg bolig/hovedhuset.

§ 5.3 LNF spredt fritidsbebyggelse

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer

PBL § 11-11 nr.2

- A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse). For hytter på festetomt i form av punktfeste skal all bebyggelse ligge innenfor et areal på 1,0 daa.
- B. Innenfor 100 - metersbeltet lang Mjøsa og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige.
- C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
- D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark.
- E. Det tillates ikke innlagt vann eller vannspylende toalett uten at avløpet tilknyttes til offentlig avløp.

Utnyttelsesgrad:

- F. For hytteeiendommer som har veg adkomst skal det, i grad av utnytting, iberegnes en parkeringsplass på minimum 18 m2 pr. hytte.
- G. Innenfor vassdragsbeltet (Vassdragsbelte vil si innenfor 100 meter langs Mjøsa og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag):

1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 93 m2.
2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) ikke overstige 75 m2.

H. Utenfor vassdragsbelte:
   1) For hytter med lovlig veg adkomst kan maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 128 m2.
   2) For hytter uten veg adkomst kan maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 110 m2.

I. Innenfor 20 m fra Mjøsas strandlinje er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden.

Utforming:

J. Den samlede tillatte bebyggelsen må forholde seg til de overnevnte arealgrenser og kan oppføres som:
   1) en bygning (hytte og uthus under samme tak),
   2) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/garasje/anneks mm),
   3) eller tre bygninger (frittstående hytte og to frittstående uthus/garasjer/anneks mm)

   Anneks defineres som egen bygning med ekstra soverom til hovedenheten. Et anneks kan ikke inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen bruksenhet, og skal ikke ha installert vann eller avløp eller inneha funksjonene bad eller kjøkken.

   Dersom bygningene oppføres som to eller tre bygninger skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig (maksimalt 8 meter mellom byggene) slik at disse ikke kan danne enheter og fradeles.

K. Tillatt bebygd areal (BYA) for bygning nr. 2 og 3 er maksimalt 30 m2.
L. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader.
M. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene.
N. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m, målt fra overkant gulv. Overkant gulv skal ikke overstige 80 cm fra planert terreng.
O. Terrenginngrepene skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng.
P. Tak og fasader skal ha mørke og matte flater. For hytter i bygda og langs Mjøsa tillates det lysere og sterkere farger.

Inngjerding:

Det er tillatt med inngjerding av hyttas inngangsparti, begrenset til 4 m fra hyttevegg og maksimalt et inngjerdet areal på 30 m2(eventuelle terrasser eller inngjerdete plattinger inngår i beregningsgrunnlaget) er tillatt. Gjerdene kan være inntil 1,1 m høye, og utformes og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. Det er ikke tillatt med portal, grind skal slå utover. For hytter som ligger mindre enn 25 m fra vann, tillates det ikke inngjerding i retning fra hytta mot vannet.

Retningslinje:

På Totenåsen vil det være et ønske om tilgang på hyttetomter med adgang til veg til hytta. Dette behovet skal løses innenfor regulerte hytteområder. Et område som i dag er LNF med mange hytter, kan samlet avgrenses og det kan fremmes forslag til reguleringsplan for området dersom allmenningen og helst hytteeierne innenfor området er enige om dette. Innenfor en ny reguleringsplan kan det bli vurdert både flere hyttetomter og framføring av veg og annen infrastruktur til hyttene.

§ 5.4 LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt

PBL § 11-7 nr. 6 b)

§ 5.4.1 Torsætra TÅ4

PBL § 11-11- nr. 2, og 11-9 nr. 6

A. Før området kan bebygges skal det utarbeides en reguleringsplan.
B. Samlet bebygd areal (BYA) for området er maksimalt 300 m2. Området skal benyttes til bevertning, overnattings-, eller annen form for reiselivsbasert næringsvirksomhet. Ved utbygging i området skal det tas hensyn til landskapspåvirkningen.

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

§ 6.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 5

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv er tiltak etter PBL § 20 ikke tillatt.
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. vannressursloven og vannforskriftens § 12.
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

Retningslinjer for Hurdalsvassdraget:

Innenfor nedslagsfeltet til Hurdalsvassdraget gjelder følgende retningslinjer jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

A. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt.
B. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen bør unngås.
C. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås
D. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sikrings, -støy – og faresoner

§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110 og H120)

PBL § 11-8 bokstav a

Innenfor sonen er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen.

§ 7.1.2 Støysoner (H210 og H220)

PBL § 11-8 bokstav a

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320)

PBL §11-8 bokstav a

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenning er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i PBL § 1-6.

§ 7.1.4 Faresone flomfare - Sone med flomfare langs Mjøsa (H320)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 20 % klimapåslag kan dokumenteres, jf. NVEs gjeldene retningslinjer for flom og rasfare i arealplanlegging. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak avklares i byggesaken. Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.1.5 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)

§ PBL § 11-8 bokstav a

Ved bygging av bolig, barnehage eller tilsvarende bygg innenfor faresonen skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla.

§7.1.6 Faresone ras og skredfare (H310)

PBL § 11-8 bokstav a

Ved utbygging og søknad om bygge– og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot naturfare dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

Dokumentasjonen skal være basert på etterprøvbare, faglige fakta og skal legges fram for bygningsmyndighetene.

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn

§ 7.2.1 Hensyn landskap

PBL § 11-8 bokstav c

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo med Billerud gård:

Billerud gård er vedtaksfredet. Før det gjennomføres tiltak på fredede bygninger samt hageanlegg skal det innhentes samtykke fra kulturminnemyndighetene.

§ 7.2.2 Balke-Lillo

PBL § 11-9 nr. 7

Innenfor hensynssonen landskap Balke-Lillo skal kulturlandskapets verdier i form av kulturminner, kulturmiljøer, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet vektlegges.

A. Konsekvensen av varige fysiske inngrep skal synliggjøres
B. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
C. Innenfor området tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering vil komme i vesentlig konflikt med verdifullt kulturlandskap eller kulturmiljø. Det skal komme frem av saksutredningen hvordan eventuelle effekter på landskap og kulturmiljø er vurdert og vektlagt.
D. For bebygde eiendommer i LNF er § 2.2.4 bokstav C retningsgivende.

Retningslinje:

Ved tiltak i området Balke/Lillo skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet;

A. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
B. De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandlingen av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.
C. Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
D. Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.
E. For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter, skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås innenfor naturtyper med høy og svært høy kvalitet.

F. *Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.*
G. *Gamle ferdselsveger skal beholdes med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerheten må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.*
H. *Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring, skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte, og avrundes mot eksisterende terreng.*
I. *Innenfor Balke-Lilloområdet er det markert særskilte kjerneområder. I disse områdene skal hensynet til kulturlandskapet ha en ekstra sterk stilling.*

Den Trondhjemske kongeveg med Grøna
Ved tiltak i området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturlandskapsmiljøet.

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Skrivergården:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser, og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunn.

Retningslinje Kapp melkefabrikk:
Ved arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet. Verneverdige enkeltbygninger, fabrikkinstallasjoner, bygningsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes for å bevare kulturmiljøets egenverdi som et teknisk industrielt kulturminne. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det i særlig grad tas hensyn til det eksisterende bygnings- og kulturmiljøet.

Retningslinje for Kolbu kirke:
Kolbu kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). Alle byggetiltak nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken, skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:
Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter i Trondheim.

§ 7.2.4 Bevaring naturmiljø(H560)

PBL § 11-8 bokstav c

Retningslinje Starum, kalkfuruskog:
Starum sør har et større sammenhengende område med kalkskog, med nasjonal og regional verdi. Alle tekniske tiltak og inngrep i området er forbudt, dette gjelder også anleggelse av nye stier.

§ 7.3 Båndleggingssone

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern(H720)

PBL § 11-8 bokstav d

Naturreservatene:
Naturreservatene er vernet etter lov om naturmangfold. Dette gjelder:
Sulustaddalen
Svartdalstjerna
Vindflomyrene
Totenåsen
Totenvika
Kalvberget
Falken
Torsæterkampen
Fjellsjøkampen
Fjæluelva
Kile
Skålåsen
Heggshuselva

Egne forskrifter gjelder for områdene.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8 bokstav d

Middelalderkirkesteder:
Middelalderkirkestedene er automatisk fredede iht kulturminneloven. Dette gjelder kirkene:
Hoff
Balke
Dyste
Kolbu gamle kirkested

Stenberg:
Stenberg er vedtaksfredet, 02.09.2023 jf. Lov om kulturminner §§ 15 og 19.

§ 8 Sone for felles planlegging

PBL § 11-8 bokstav e
Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med gjennomføringssone 810.
Dette gjelder:
TV10 i Totenvika
SK2a og SK2b i Skreia
NO2, NO3 og NO4 i Nordlia.

§ 9 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret

PBL § 11-8 bokstav f
Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder uendret, og går foran bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3442 170/3		
Utskriftsdato	02.07.2025	**Antall datasett**	99

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

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

11 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Dyrkbar jord
- Jordkvalitet
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	**Versjon**	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark	Antall
fugl	10.809068_60.70394_4052	vaktel	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.809068_60.70394_4052)	2

Dyrkbar jord

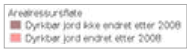
Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring



Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

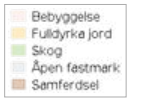
Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring



Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring



Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	4

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring



Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

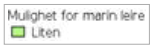
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

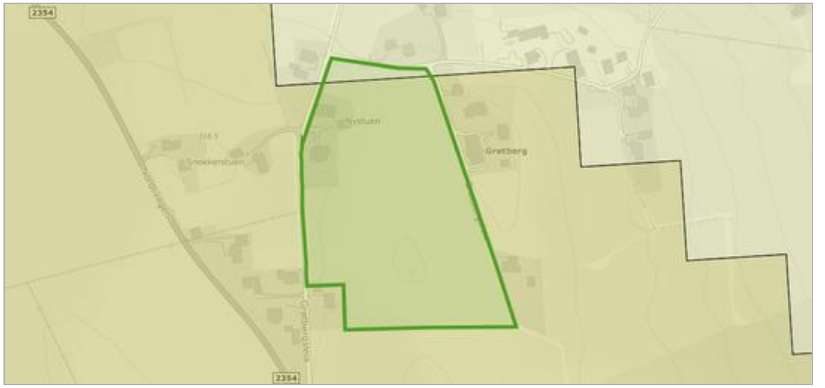


Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.07.2025



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025

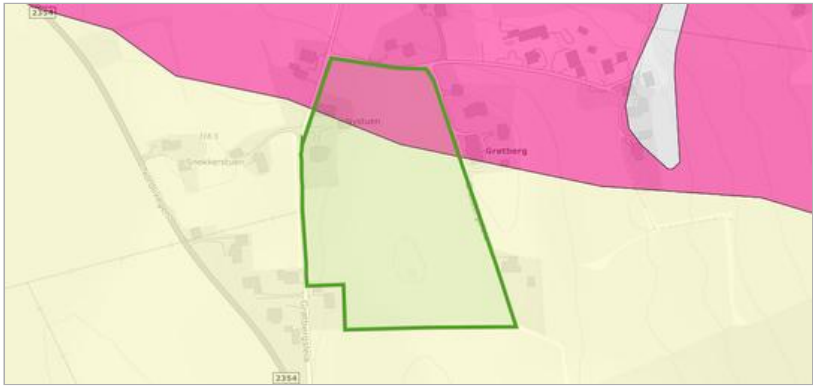


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Jordbruksbygdene I Østre T	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2018	2

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav
- Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring



Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
MJØSA	Rånåsfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	09.06.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98319
veglenke	P	1120

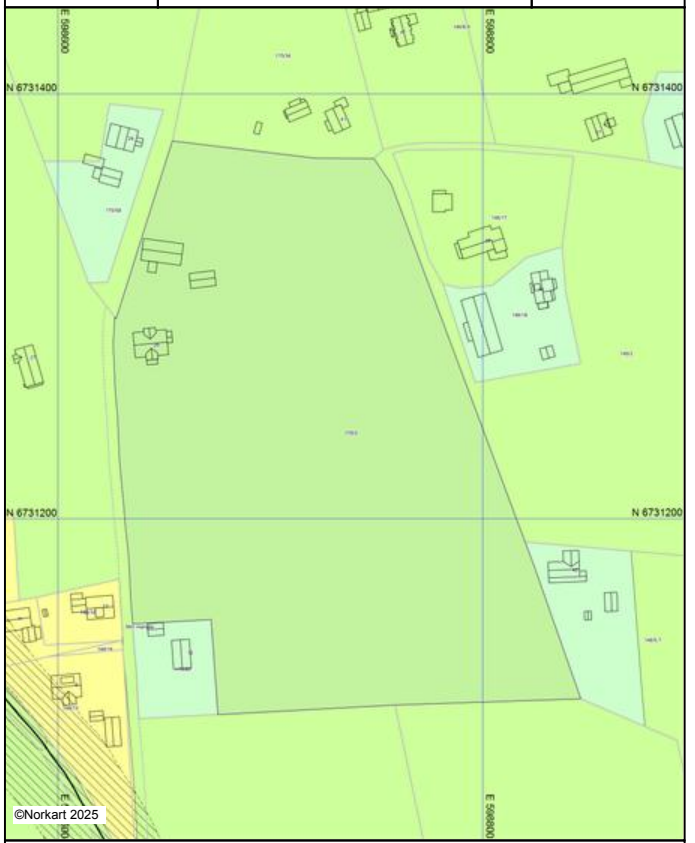
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/3
Adresse: Grøtbergsleia 28
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/Institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Lufthavn
- Havn
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farleder,småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett//vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunneløpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøtbergsleia 28, 2850 LENA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015KP01
Navn	Kommuneplan Østre Toten
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.2023
Delarealer	**Delareal** 41 692 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024KP01
Navn	Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3442-170/4, Eiendommen har ikke registrert adresse

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.06.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	11.8 km
Forurenset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	2.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	1.1 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	26.6 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	87.7 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.34 km

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

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	23.06.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

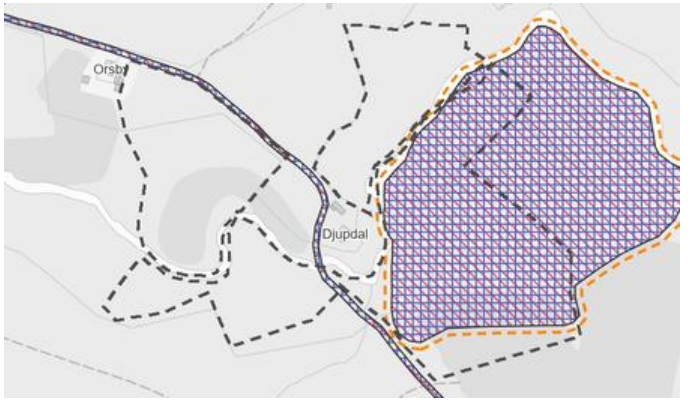
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	23.06.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne
Kulturminnelokalitet
Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

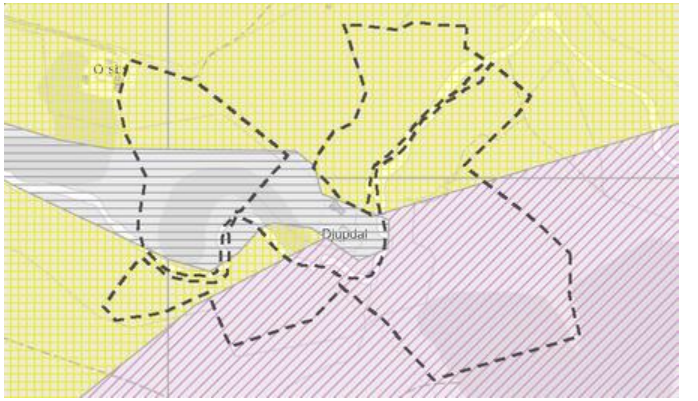
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet
Middels til lav aktsomhet
Høy aktsomhet
Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

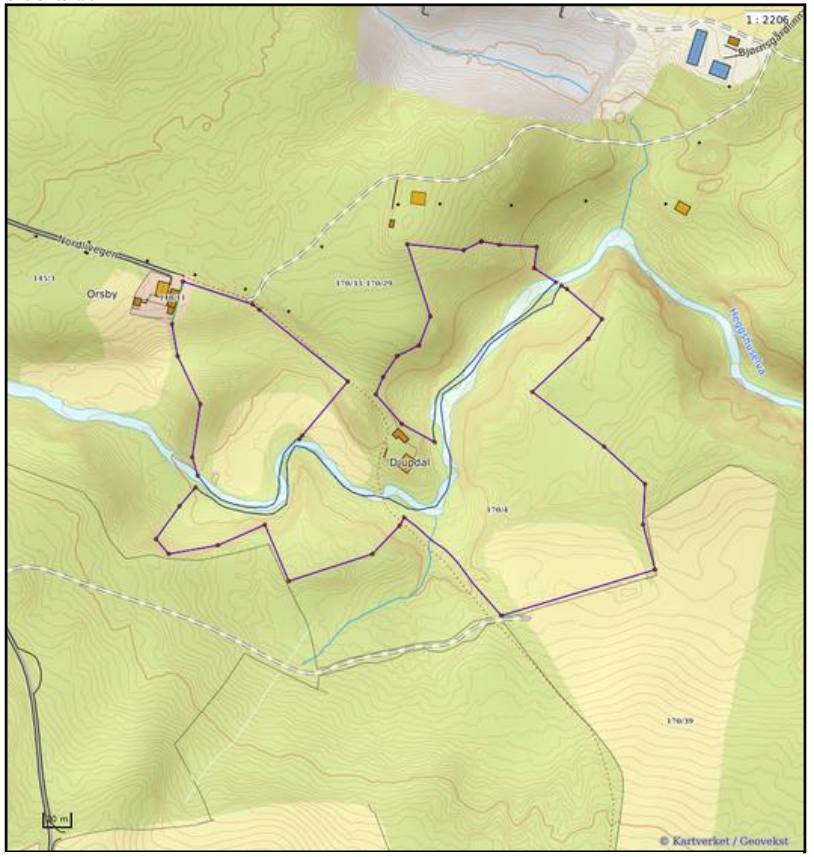
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Østre Toten	3442	-	170	/	4	/	0	/	0

Oversiktskart



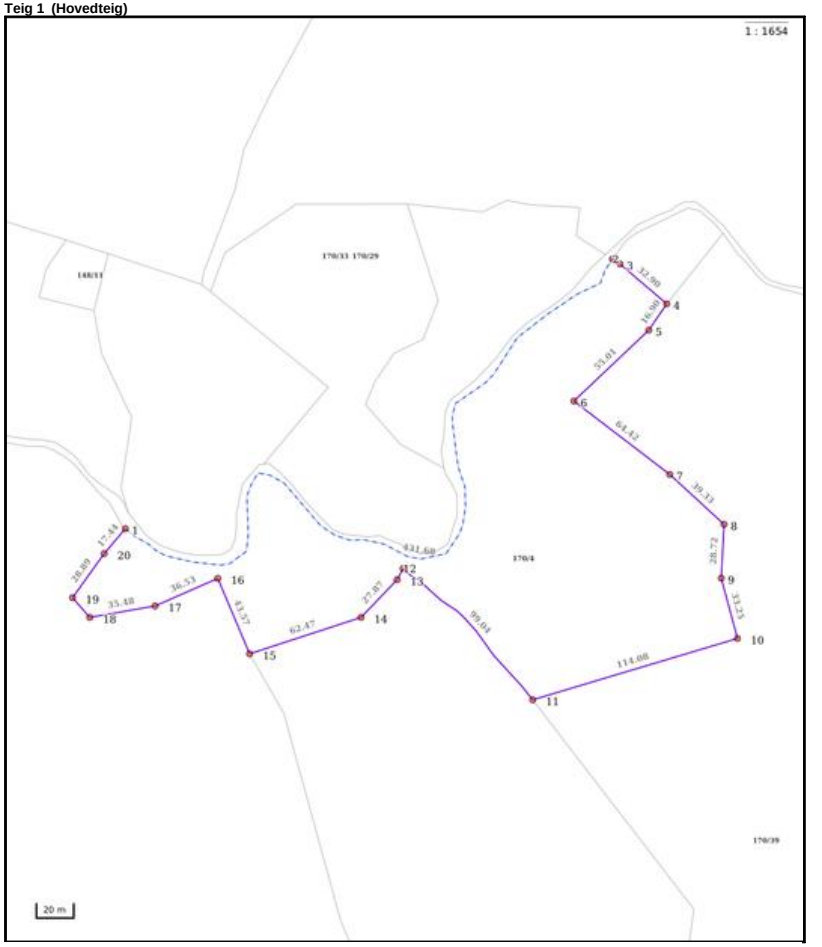
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

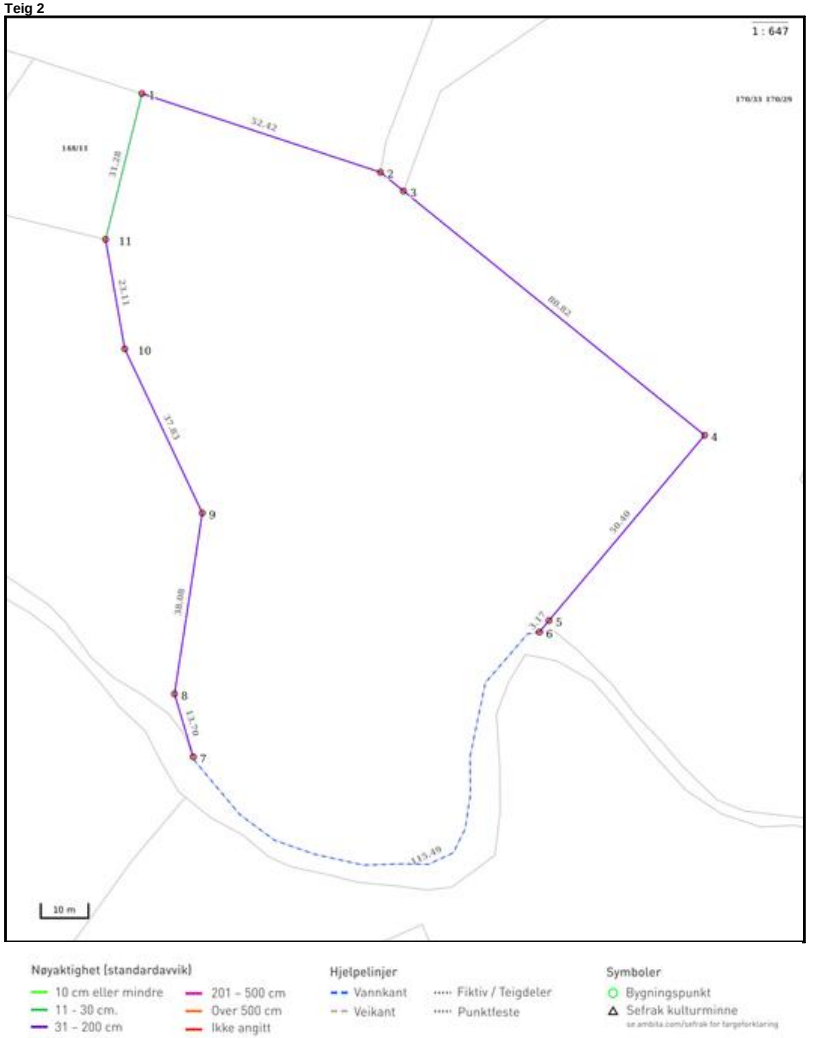
Areal: 29 062,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 731 966,95	598 321,51	431,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 732 133,69	598 567,40	4,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 732 131,52	598 571,58	32,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 732 112,53	598 598,45	16,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	6 732 097,79	598 590,18	55,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 732 056,53	598 553,79	64,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 732 022,26	598 608,34	39,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 731 998,40	598 639,61	28,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 731 969,70	598 640,72	33,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 731 938,53	598 652,29	114,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 731 895,99	598 546,44	99,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 731 959,26	598 471,21	6,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 731 953,12	598 468,51	27,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
14	6 731 931,36	598 451,10	62,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 731 906,65	598 393,72	43,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
16	6 731 945,05	598 373,13	36,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 731 927,37	598 341,16	35,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 731 918,16	598 306,90	13,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 731 927,77	598 296,83	28,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
20	6 731 952,65	598 311,52	17,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Areal og koordinater

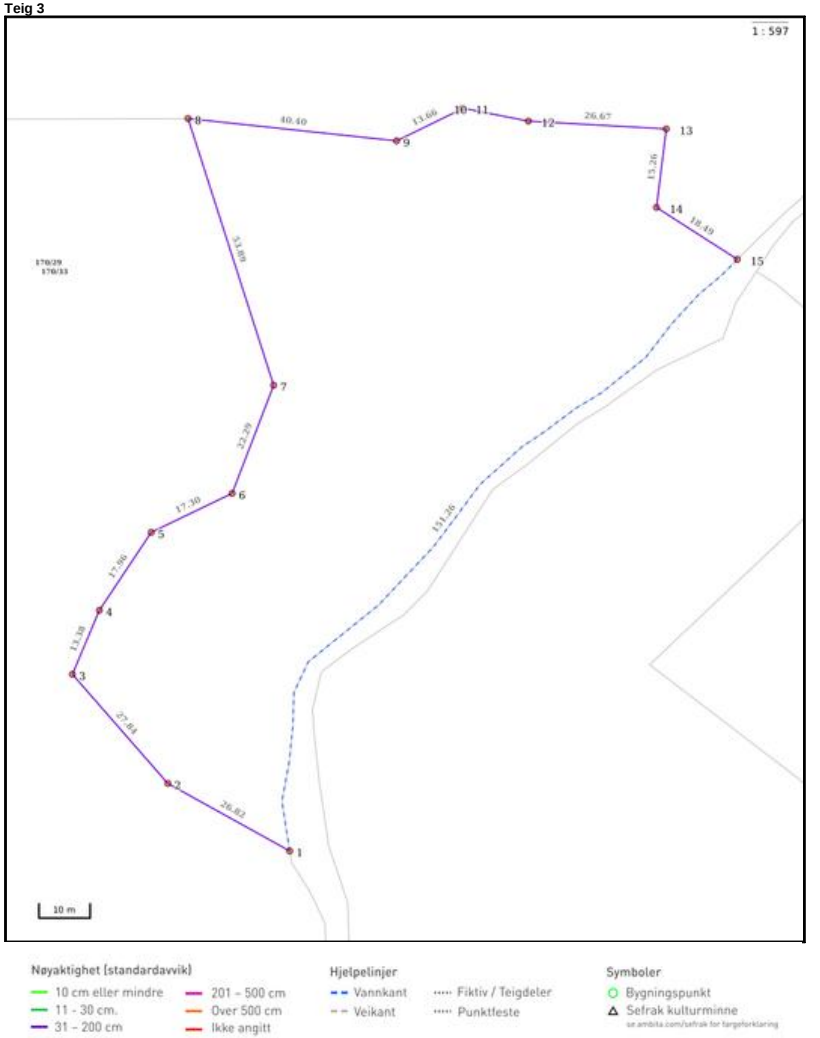
Areal: 11 602,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 732 112,00	598 299,11	52,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 732 100,26	598 350,20	6,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 732 096,84	598 355,34	80,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 732 051,93	598 422,53	50,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 732 010,55	598 393,75	3,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 732 007,95	598 391,94	115,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 731 975,46	598 322,32	13,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 731 988,20	598 317,28	38,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 732 026,21	598 319,57	37,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 732 058,79	598 300,35	23,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 732 081,09	598 294,27	31,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Areal og koordinater

Areal: 8 029,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 732 014,56	598 487,94	26,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 732 025,31	598 463,37	27,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 732 044,53	598 443,23	13,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 732 057,30	598 447,21	17,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 732 073,06	598 455,83	17,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 732 081,95	598 470,67	22,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 732 103,39	598 476,78	53,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 732 152,96	598 455,64	40,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 732 152,36	598 496,04	13,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 732 159,42	598 507,73	0,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 732 159,80	598 508,10	12,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 732 158,49	598 520,96	26,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 732 159,44	598 547,61	15,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
14	6 732 144,19	598 547,10	18,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 732 135,70	598 563,52	151,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: a1b464b4-235f-43b7-9704-6c296250e83a
Vår referanse: 3787586/26717928
Bestilling: C3 2025-07-02 27

Dato
02.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1968	19	3.4.1965	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	170	3	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stemplet her 3/4-65 med 5 kr.

1968/65

Til innhefting i panteboka. 3/4.

Skjøte.

Undertegnede .....

Arne Grötberg ..... *født* 3/10-1914 *(Dato og årstall)*

skjøter og overdrar herved til

Liv Jorun Grötberg ..... *født* 20/9-1942 *(Dato og årstall)*

min/vår eiendom: tomt Grötte .....

g.nr. 170 *br.nr.* 60 *av skyld mk.* 0,02 *i* Östre Toten *herred*[1])

~~matrnr.~~ ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 500,00, kroner femhundre .....

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten har samme rettighet til vei som hovedbölet etter den nåværende vei.

Nr. 41 a. Emerstr. Gem & Stenersen I. Oslo 10-58.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1968/19
Attesteringstidspunkt 2025-07-02 09:26

Lena den 25/3-1965

Arne Grötberg
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~Jeg~~ bekrefter herved at Arne Grötberg
har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Lars Dybdal Leif. Grötberg

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lena den 25/3-1965

Agnes Grötberg

Til vitterlighet:
1. Lars Dybdal.
2. Leif. Grötberg

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Riktig gjenpart bekreftes.

Østre Toten kommune

Jørgen Matti Reistad
Grøtbergsleia 28
2850 LENA

Deres referanse:	Vår referanse (bes oppgitt ved svar):	Dato:
	2323, 25/21817, 25/3434	07.07.2025

Gbnr 170/3 - Grøtbergsleia 28 - Bruksendring - Godkjenningsvedtak

Delegasjonssak

	Dato:	Saksnummer:
Utvalg for samfunnsutvikling - (SAM)		195/25

Avgjøres av:	Administrasjonen	**Journal-ID:**	2021152239
Saksbehandler:	Gunn Toril Bergum	**Arkiv:**	25/3434

Administrativt vedtak
Østre Toten kommune gir tillatelse til bruksendring av kjeller fra vaske/brygge-kjeller til kjellerstue/dusj/badstue/grovkjøkken/WC/vinkjeller i eksisterende våningshus på eiendommen med gbnr 170/3**,** Grøtbergsleia 28, LENA. Tillatelsen er gitt i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4, jfr. § 21-2 og § 21-4.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det må søkes ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av tegninger og beskrivelser mottatt 07.07.25.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Tiltaket vil bli ført inn i matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister).

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Saksopplysninger
Thomas Lund-Leivseth og Jørgen Matti Reistad søker om tillatelse til bruksendring av kjeller fra vaske/brygge-kjeller til kjellerstue/dusj/badstue/grovkjøkken/WC/vinkjeller i eksisterende våningshus på eiendommen med gbnr 170/3**,** Grøtbergsleia 28, LENA. Kjelleren er tatt i bruk som den nå er omsøkt. Saken behandles uavhengig av dette.

Postadresse: Postboks 24, 2851 Lena
Besøksadresse: Rådhusgata 20, 2850 Lena
Telefon: 61 14 15 00
Orgnr.: 964949859
postmottak@ostre-toten.kommune.no
www.ostre-toten.kommune.no

Godkjenningen gis på grunnlag av følgende mottatte tegninger:

Navn	Nr.	Dato	Rev. nr.	Rev. dato
Plan 0- etg.		07.07.25		
Plan 1- etg.		07.07.25		
Plan 2- etg.		07.07.25		
Plan 3- etg.		07.07.25		

Naboforhold og andres kommentarer
Naboer er ikke varslet. Tiltaket berører ikke naboers interesser.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel Østre Toten kommune vedtatt 06.12.23. formål LNF.

Gebyr
Du får tilsendt faktura for behandling av søknaden. Gebyret er i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Gebyr	Behandling	Mottaker	Pris	Antall	Beløp
§ 20-1 25 Bruksendring jf. § 20-4	Søknad uten ansvarsrett 3 uker	Thomas Lund-Leivseth	5566	1	5566

Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest.

Klagerett
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klagen sender du til Østre Toten kommune, Postboks 24, 2851 Lena, eller til postmottak@ototen.no senest tre uker etter at du mottok dette brevet. Dersom vi ikke finner grunn til å endre vedtaket, sender vi det videre til Statsforvalteren i Innlandet som vil fatte et endelig vedtak i saken.
Klageretten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Oppstart av arbeidene før klagen er avgjort skjer på egen risiko.

Med hilsen
Tjenesteområde byggesak og landbruk

Gunn Toril Bergum
byggesaksbehandler
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:
07.07.2025 5167-soknad-om-ferdigattest-2020 1827481

Generell informasjon om tillatelser

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Ansvar, kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Foretak som skal være ansvarlig prosjekterende, utførende eller kontrollerende skal sende sine erklæringer om ansvarsrett til ansvarlig søker som så sender disse til kommunen før de starter sine arbeider. Eventuelt kan de selv sende direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker. Foretak som påtar seg ansvar som prosjekterende, utførende eller kontrollerende må oppfylle krav til formell kompetanse, jf. pbl § 23-3. Foretaket kan starte sitt arbeid når ansvarserklæring er sendt kommunen.

Ansvarlig søker har ansvaret for koordinering overfor kommunen, mens fagansvaret ligger hos de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende. Når de sistnevnte har avsluttet sine arbeider, skal ansvarlig prosjekterende og utførende gi samsvarserklæringene og ansvarlig kontrollerende kontrollerklæring. Disse sendes ansvarlig søker. Ansvarlig søker legger samsvarserklæringene og kontrollerklæringene til grunn for oppdatering av gjennomføringsplanen og for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplanen til grunn for sin vurdering av søknaden.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett. Ved tilsyn skal grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen kunne framvises.

Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i samsvar med denne lov, jf. pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Ansvarlige foretaks ansvar i tiltaket opphører formelt ved ferdigattest. I pbl § 23-3 syvende ledd er det imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse innen fem år etter ferdigattest. Tilsvarende skal ansvarlige foretak oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Avfall

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Transport av materialer

Forskrift for bruk av motorkjøretøyer i utmark og på islagte vassdrag

§ 3.Motorkjøretøy kan på vinterføre nyttes til:
d) transport av materialer, utstyr og arbeidsfolk til bygging i samsvar med byggetillatelse

Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselloven)

§ 6. *(tillatelser etter søknad):*

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen gi tillatelse til bruk av motorfartøy eller luftfartøy som ellers ikke kan finne sted etter denne lov eller med hjemmel i loven.

Transport skal foregå i så lite omfang som mulig og skal være knyttet til byggeperioden. Kjøring i forbindelse med vanlig vedlikehold, og tiltak uten søknad, krever dispensasjon fra forskrift og lov om motorferdsel.

Kopi av byggetillatelsen må medbringes og skal kunne fremvises på forlangende av politi og oppsyn.

Ferdigattest

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før ansvarlig søker har søkt om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, på grunnlag av samsvarserklæringer og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de tilfeller det er krav om kontroll, og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at søknaden er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk. Vær oppmerksom på det at byggverket kan tas i bruk ikke er det samme som at ferdigattest er gitt. Tas det i bruk etter 3 uker uten at kommunen har utstedt ferdigattest, gjøres det på eget ansvar.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningslovens § 21-10 foreligger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0355/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grøtbergsleia 28 2850 LENA

Betegnelse: Gnr 170, bnr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 170, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no