

Årumsvegen 30



Velkommen til

Årumsvegen 30



Salgsoppgaven produsert 7. april 2025

Østre Toten

Sjelden prakteiendom! Meget attraktivt og velholdt småbruk. Lekkert hus (2007)- 5 sov- Stall- Dobbelgarasje - 23 mål

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	319 kvm
Totalt BRA	543 kvm
Soverom	5
Etasjer	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2007
Megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Årumsvegen 30! Dette særdeles velholdte småbruket er en prakteiendom av de sjeldne- en perle for deg som ønsker frihet, natur og muligheten til å dyrke ditt eget. Omgitt av grønne jorder, med egen stall og utallige turmuligheter rett utenfor døren, gir denne eiendommen deg alt du kan ønske deg av landlig idyll.

Høydepunkter:

- 23 mål
- Stort spisekjøkken
- Vannbåren varme
- 5 store soverom og 2 stuer
- Vaskerom med egen inngang
- Nyere hus fra 2007 med god standard
- Stall med 4 bokser, salrom og ridebane
- Vakker opparbeidet hage og uteområder
- Særdeles romslig bad med "spa-følelse"
- Stor, nyere dobbelgarasje i tilknytning til stallen

Enten du ønsker å drive småbruk, ha dyr, eller bare nyte livet i vakre omgivelser, er dette stedet for deg!

Arealer og innhold

BRA-i:	319 kvm
BRA-e:	224 kvm
Totalt BRA:	543 kvm

Beskrivelse

Hus
1. etasje:
BRA-i: 185 kvm. Bad, kjøkken, entré, stue, gang, vaskerom, garderobe, soverom og toalettrom
Total BRA: 185 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Stue, 4 soverom og toalettrom
Total BRA: 134 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Stall og garasje
1. etasje:
BRA-e: 141 kvm. Boder, garasje og stall
Total BRA: 141 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 66 kvm. Loft
Total BRA: 66 kvm.

Årumsvegen 30
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Forklaring av bilde/rommet

Årumsvegen 30
Loftsetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Forklaring av bilde/rommet









































































Informasjon

Årumsvegen 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0374/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selgere
Madeleine Kjærstad og Christian Owren

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasjer
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 319 kvm
BRA-e: 224 kvm
Totalt BRA: 543 kvm

Beskrivelse:
Hus
1. etasje:
BRA-i: 185 kvm. Bad, kjøkken, entré, stue, gang, vaskerom, garderobe, soverom og toalettrom
Total BRA: 185 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Stue, 4 soverom og toalettrom
Total BRA: 134 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Stall og garasje
1. etasje:
BRA-e: 141 kvm. Boder, garasje og stall
Total BRA: 141 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 66 kvm. Loft
Total BRA: 66 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Hus:
Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,4 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Skyvedørsgarderober er medtatt som skap og p-rom i arealoppstillingen og ikke vurdert som eget rom.
På grunn av snø er ikke terrasser og plattinger(TBA) mulig å måle opp på befaringen, anbefaler at dette utføres når snø er borte.

Stall og garsje:
Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.
På grunn av skjevheter i bygget tas det spesifikt forbehold om at det vil kunne forekomme arealavvik. Det anbefales derfor en oppmåling ved hjelp av 3D-laserskanning.
Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at stallen ikke tilfredsstiller dagens krav til stall. Det er lagt inn vann i uthus, dette anbefales undersøkt med tanke på lovlighet med kommune.

Innhold

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, stue, gang, vaskerom, garderobe, soverom og toalettrom
2. etasje: 4 soverom, stue og wc rom.

Standard

Boligen er gjennomtenkt og gjennomført med fokus på funksjonalitet, komfort og romslighet. Det luftige og åpne inngangspartiet gir deg en varm velkomst med delikate mørk beisede flater, downlights i himlingen og fliser på gulvet. Her er det stort garderobeskap og adkomst til et praktisk toalettrom. Fra hallen er det adkomst til en åpent stue, spisestue og kjøkkenområde som fyller store deler av etasjen. Store vindusflater i flere retninger rammer naturen inn, og sørger for et fantastisk, gjennomlyst inntrykk. Etasjen har også et stort soverom som i dag benyttes som en ekstra stue med projektor og lerret. Rommet er så romslig at det lett kan deles i to slik selger har gjort i dag med et forrheng, med garderobeløsning i den ene enden. Videre har etasjen et fantastisk bad for hele storfamilien. Dette gir virkelig "spa-følelsen"! Badet har lekkert badekar, stor dobbel servant med innrending, vegghengt toalett og stor dusjnisje. Herifra er det praktisk adkomst til vaskerommet som både har adkomst fra badet og utenifra. Her er det utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt rikelig

med skap-og benkeplass.

Boligen har totalt 5 soverom hvor fire av soverommene ligger i boligens øverste etasje. Soverommene er særdeles romslige med god plass til seng, skrivebord og oppbevaring, noe som gjør dem ideelle for både store og små. Det er også adkomst til kneloft med plass til oppbevaring fra to av soverommene. I tillegg til 4 store soverom har 2. etasje også en stor stue og toalettrom.

Teknisk info:

Kjøkken:
Påkostet og lekkert kjøkken fra Sivesind med særdeles godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning i tre med profilerte fronter. Benkeplate i stein/kompositt med belysning over. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Det er integrert komfyr, steketopp, kjølehjørne og oppvaskmaskin.

Bad:
Særdeles lekkert og innbydende bad med fliser på gulv og vegg samt spileplater på veggen rundt badekaret. Panel i himling. Stor, dobbel servant med underskap og tilhørende belysning. Opphøyd dusjnisje og vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør og varme i gulvet.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med gulvbelegg og panelplater på veggene. Innredning med utslagsvask. svært godt med skap- og benkeplass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er adkomst fra både badet og utenifra.

Toalett rom 1.etasje:
Fra hallen har man adkomst til et pent toalettrom med laminat på gulvet og panelplater på veggen. Panel i himling. Toalettrommet har servant og gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Toalett rom 2. etasje:
2. etasje har toalettrom med laminat på gulvet og panelplater på veggen. Panel i himling. Innredning med servant og gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Overflater:
Gulv er i hovedsak preget av: Parkett, fliser, laminat, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak preget av: Panelplater, panel, skifer ved peis, tapet og fliser.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel og himlingsplater.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Elementpipe.
Trapp i trekonstruksjon.
Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Stall og hestehold:
Småbruket er spesielt tilrettelagt for hestehold. Stallen inneholder 4 romslige bokser og et praktisk salrom. Utenfor stallen er det mulighet for mange paddocker og beiteområder som gir hestene rikelig med plass til bevegelse. Det er også en ridebane som er perfekt for daglig trening, samt tilgang til vakre turstier i nærområdet som egner seg utmerket til rideturer. Ridebanen er belagt med sand. Gjerdene rundt er nå tatt ned men kan enkelt tilbakeføres. banen er ikke brukt siste tiden og det må påregnes noe vedlikehold for å få den operativ.

Alt på denne eiendommen er planlagt med tanke på å gi deg den perfekte balansen mellom funksjonalitet, komfort og det gode liv på landet, uten at du må gi opp nærheten til det urbane livet.

Diverse:
- Selger har hatt grønnsakshage med løk, grønnkål, poteter og jordbær. Det er fortsatt rikelig med jordbær.
- Selger opplyser at de har allmenningsrett i lodd nr 3. Dette gir bla 50% rabatt på materialer fra Toten byggsenter og XL bygg kolbu m.m se:
https://www.totenalm.no/lodd-3 for ytterligere informasjon
- Sentralstøvsuger

Tekniske installasjoner:
Synlige vannrør i: Plast. Metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av villavent ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av ildsted og vannbåren varme.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Utvendig > Nedløp og beslag: Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre med metallbeslag.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Vindskier bærer preg av slitasje. Frostsprengte nedløp. Deler av beslag og takrenner var snødekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Se https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840. Behov for vedlikehold.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser når snø er borte.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tomteforhold > Terrengforhold

Parkering

Parkering i stor dobbelgarasje og på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold og oppussing:
Høsten 2019: Opparbeidet gårdsplass og drenert fremside av låve
Vinter 2020: Laget salrom i stall
Vår 2021: Byttet baderomsinredning og satt inn badekar
Sommer 2021: Malt huset
Sommer 2021: Kultet opp og lagt på sand til ridebane
Høsten 2021: Bygget garasje/påbygg til låven
2022 : Satt inn badekar og byttet baderomsinnredning.
Sommer 2024: Vasket taket på huset
Sommer 2024: Malt låve og uthus
Vinter 2025: Utbedret feil på peisinnsats/Brannmur

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt inn badekar og byttet baderomsinredning.

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: Murer Frank Marigård rettet opp i feil på brannmur bak peis i stue, som ble godkjent av brannvesen fra østre toten kommune vinteren 2025. Påbygg til låven, ble gjort på egeninnsats sammen med faglært snekker.

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. Eventuell kommentar: Påbygg av låven ble satt opp på egeninnsats sammen med faglært snekker.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunalt vann og Septik avløp.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Fyringsforbud på grunn av feil på brannmur bak peis. Dette ble rettet opp av murer og godkjennt av Brannvesen fra kommunen.

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? Ligger i taksrapport.

Bygningssakkyndig

Simen Hveem

Byggemåte

Støpt plate på mark. Yttervegg i isolert bindingsverk. Grunnmur har overflate av ubehandlet betong. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Luftespalter ved raft. Taktekking av

betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre med metallbeslag.
Elementpipe. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.
Fra 1. januar 2014 stilles det krav til 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 http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn
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

Peis og vannbåren varme.
Vannbåren varme i alle rom utenom soverom nordvest i andre etasje.
Borehull rett nord for vaskerom på ca. 164 meter.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk i 2024 25 258 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 423,-pr. 2025

Fakturert i 2024:
Feiing: 498,97,-
Renovasjon: 5 351,27,-
Slam: 4 624,25,-
Vann: 6 401,20,-

Prognose for 2025: 14 423,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vedlikehold av vei og brøyting av felles vei: 4000-5000,-
- Årlig bygningsforsikring: kr 11 486 (bolig pluss)
- Kabel-tv/internett: 829kr - Fiber bredbånd Eidsiva

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

Eiendomsskatt

Kr 11 609,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt i 2024: 11 716,08,- Prognose for 2025: 11 609,-
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

6251903
Polisenr: Fremtind

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 23 123 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca. 23123,6m^2 som er flat/skrånende og opparbeidet med plen, trær, belegningsstein og prydbusker rundt bolig, ellers dyrket mark. Gruset gårdsplass.

Ifølge Nibios gårdskart inneholder eiendommen 18 mål fulldyrket jord, 2,6 mål skog og 1,9 mål bebygd eiendom. 0,6 mål er annet markslag.
Arealet og bruk på tomtene kan ikke offentlig bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling/sjekk. Eventuelt arealavvik/bruksavvik aksepteres av kjøper.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Årumsvegen 30 ligger landlig og svært usjenert til i Lensbygda i Østre Toten. Her inne mellom skog og jorder finner du en fredelig plass. Selv om stedet ligger langt fra hovedveier og støy, er det ikke langt til noe. Skole og barnehage finnes et par km unna, kommunesenteret ca 5 km unna, skog og mark i umiddelbar nærhet med skiløyper og turmuligheter. Denne idyllen finner du kun en drøy time fra Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for huset datert 08.02.2007 og på garasjen datert 07.04.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for låven/stallen og uthuset. 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for uthus, garasje og stall, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Uthuset står midt på denne grensen til naboen. Selger opplyser at uthuset er ca 100 år gammelt og eiendomsgrensene er opprettet etter oppføring av uthuset. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg både privat og fra det offentlige.

Takstmannen påpeker følgende:
Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at stallen ikke tilfredsstiller dagens krav til stall. Det er lagt inn vann, dette anbefales undersøkt med tanke på lovlighet med kommune.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Eindommen har privat adkomst fra offentlig vei. Veien går gjennom skogen til naboen som bor rett nord for boligen, kostnader knyttet til veien deles prosentvis på alle med adresse Årumsvegen. Naboen sør for boligen har veirett bak låven og ned til tomten sin.

Det er nedgrav septikktank på plenen øst for boligen. 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNRF område. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Id: 2015KP01
Navn: Kommuneplan Østre Toten
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.12.2023
Delarealer: 23 124 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn: LNFR.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Da eiendommen er over 2 mål må kjøper ved kontrakt undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes fra kommunen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen. Eventuelle kostnader forbundet med registrering av egenerklæring om konsesjonsfrihet hos kommunen vil belastes kjøper.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3442/200/5:
27.06.1980 - Dokumentnr: 5180 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:200 Bnr:22

07.07.1982 - Dokumentnr: 5182 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3442 Gnr:200 Bnr:22
Bestemmelse om kloakkledning

Dokumentnr: 900765 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

07.07.1982 - Dokumentnr: 5178 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:200 Bnr:22

27.01.1999 - Dokumentnr: 550 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2005 - Dokumentnr: 7102 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 381452 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:200 Bnr:5

25.11.1859 - Dokumentnr: 900039 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3442 Gnr:200 Bnr:4

Det opplyses at eiendommen er opprettet før 1930 i grunnboken men ikke fra hvilke hovedbøl eiendommen er utskilt fra og heftelser7servitutter tilknyttet dette kan derfor ikke undersøkes. 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

Eiendommen er ikke oppført på Gul liste/ i SEFRAK.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 823,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 148 023,- 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. 3 625,-.

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 7. april 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

Vedlegg

Årumsvegen 30

Årumsvegen 30

Nabolaget Lensbygda - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 118 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 257 elever, 19 klasser	8 min 5.6 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 18 klasser	11 min 8.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 5.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	9 min 5.8 km

Offentlig transport

Bjørgan Linje 401	10 min 0.7 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	22 min 18.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

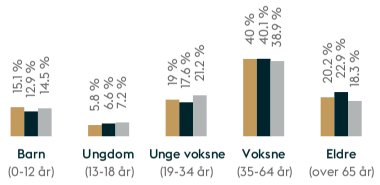
Barnehager

Vilberg barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 2.2 km
Eventyråsen barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 6 km
Lena Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 5.9 km

Dagligvare

Kiwi Lena	7 min
Spar Lena	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lensbygda	898	442
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Toppen ballbane	3 min
Vilberg skole	4 min
Toten Treningssenter Lena	8 min
Skreia Trim	12 min

«Hyggelige naboer, rolige omgivelser, gode turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

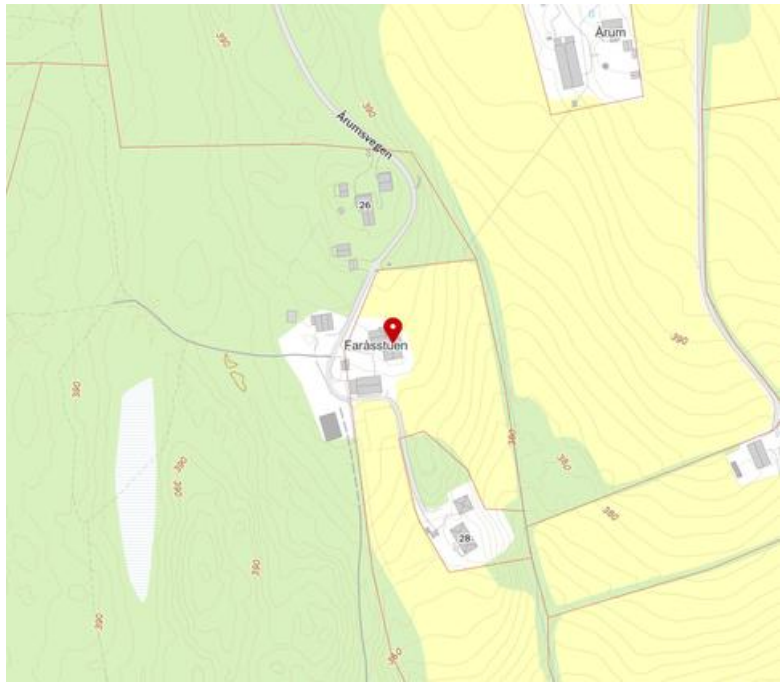
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100



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 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Owren, Christian	9578-5995-4-2966716	2025-03-04 10:00:21
Kjærstad, Madeleine	9578-5999-4-2303959	2025-03-04 10:06:21

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. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0374/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årumsvegen 30, 2850 LENA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Christian Owren, Madeleine Kjærstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2019

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: 6251903
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt inn badekar og byttet baderomsinredning

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

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

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: Murer Frank Marigård rettet opp i feil på brannmur bak peis i stue, som ble godkjent av brannvesen fra østre toten kommune vinteren 2025. Påbygg til låven, ble gjort på egeninnsats sammen med faglært snekker.

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenert Nordre siden av låven på egeninnsats i forbindelse med opparbeining av gårdsplass høsten 2019

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

Nei

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

Nei

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Påbygg av låven ble satt opp på egeninnsats sammen med faglært snekker

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og Septik avløp

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?

Nei

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

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: Fyringsforbud på grunn av feil på brannmur bak peis. Dette ble rettet opp av murer og godkjennt av Brannvesen fra kommunen

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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?
Nei

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? Ligger i taksrapport

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?
Nei

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?
Nei

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: 13-0374/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjærstad, Madeleine	**2025-03-04**	**Owren, Christian**	**2025-03-04**

Identifikasjon

bankID Kjærstad, Madeleine

Identifikasjon

bankID Owren, Christian

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Årumsvegen 30, 2850 LENA

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 200, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 543 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13926-2149 **Referansenummer:** YL8006

Autorisert foretak: Takstgruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Simen Hveem

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Simen Hveem
Uavhengig Takstingeniør
simen@takstgruppen.as
954 47 755

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Fin beliggenhet i Lensbygda ikke langt unna Toten Gjestegård. Ca. 2 km til Vilberg barnehage og barneskole. Ca. 5 km til Lena med bla kommunesenter, videregående skoler mm. Ca. 2 km til Toppen idrettsplass med lysløype og fine turstier.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Støpt plate på mark. Yttervegg i isolert bindingsverk. Grunnmur har overflate av ubehandlet betong. Stående utvendig trekledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt
loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Luftespalter ved raft. Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre med metallbeslag. Elementpipe. Etasjeskiller med trebjelkelag.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Laminat. Belegg. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Panel. Skifer ved peis. Tapet. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Elementpipe. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Plater på vegg. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Opphøyd dusjnisje. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Varme i gulv. Speil med tilhørende belysning. Badekar.

Vaskerom:
Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Innredning med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til Integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjølehjørne. Oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom 1.etasje:
Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Toalett rom loftsetasje:
Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av villavent ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Vannbåren varme.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på ca. 23123,6m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen, trær, belegningsstein og prydbusker rundt bolig, ellers dyrket mark. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen ytterligere kommentar.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.

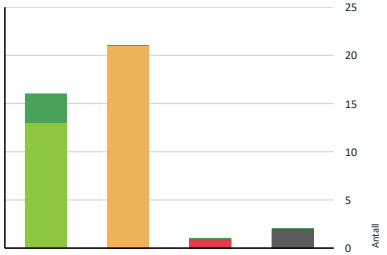
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at stallen ikke tilfredsstiller dagens krav til stall. Det er lagt inn vann i uthus, dette anbefales undersøkt med tanke på lovlighet med kommune. Selgers opplyser at det er satt i gang søknadsprosess med tilbygg på garasje. Konferer med eier ang. dette.

Sammendrag av boligens tilstand

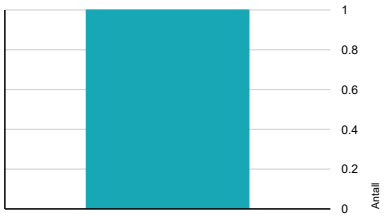
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	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 > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

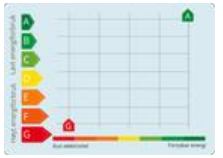
Det er ikke gjort vesentlige endringer på boligen siden byggeår som vil påvirke energibruken.

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

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelene er fri for snø. Boligen er 18 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.
Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til bygningen og de tekniske installasjonene i bygningen. Vedlikehold er typisk arbeider som kreves for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det anbefales å bruke fagpersoner til arbeid på boligen. Det er anbefalt vedlikehold på flere bygningsdeler i denne rapporten.

Eksempler på vedlikeholdsarbeid:
- Oppussing av overflater og bytte av innredning
- Bytte ett eller noen få vinduer med samme størrelse, type og utseende
- Bytte ut med lik takstein, takshingel eller takplater
- Male yttervegger
- Bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning
- Utskifting av armaturer

Tilbygg / modernisering

2025	Utført av firma.	Utbedret mangel på pipe.
2022	Utført som egeninnsats.	Satt inn badekar og byttet baderomsinnredning.
2021	Utført som egeninnsats.	Tilbygd garasje og pusset opp deler av uthus.
2019	Utført som egeninnsats.	Drenert nordre siden av låven i forbindelse med opparbeiding av gårdsplass.
2017	Utført som egeninnsats.	Laget enkel stall i uthus.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det er observert enkelte skader på takstein mot gradrenner. Dette er erfaringsmessig en konstruksjon som ofte krever årlig vedlikehold både fordi konstruksjonen er utsatt for påkjenning og fordi det ofte er mangelfull montering. Se byggforskblad 544.101 for ytterligere informasjon. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Vedlikehold må påregnes.

TG 3 Nedløp og beslag

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre med metallbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Vindskier bærer preg av slitasje. Frostsprengte nedløp. Deler av beslag og takrenner var snødekt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Se https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840. Behov for vedlikehold. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser når snø er borte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur har overflate av ubehandlet betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Endeved på utvendig kledning er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid. Småsprekker nederst på kledning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behov for vedlikehold. For å hindre mus i å komme opp bak kledningen må man montere en musesperre. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter ned til 5 mm bredde. Det er viktig at musesperren ikke fører til redusert drenering og utlufting. Se byggforsk sin beskrivelse for ytterligere info. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



Sjekk av lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksplater. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra kneloft, fra luke til møneloft og lyst med lommelykt, lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen. Lufting i gavl mot vest anbefales etablert sammen med flere luftespalter i raft mot kneloft. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør man etablere en trygg og lettvint atkomst til takkonstruksjon. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan skape problemer og følgeskader som oppdemning av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Manglende lufting kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Behov for vedlikehold.



Synlige fuktmerker ved pipe. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

TG 0/1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting av belegningsstein utenfor inngang og rundt deler av bolig:
Deler er overbygd med tresøyler på betongfundament. Belegningsstein.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe skjevheter i belegningsstein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Laminat. Belegg. Tregulv.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Panel. Skifer ved peis. Tapet. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom i enkelte fliser og enkelte løse fliser. Sprekk i parkett ved ytterdør mot sør. Noe gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og ferdigstilling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller 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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

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.

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Selgers opplysning:
Avvik med pipe er utbedret og det vil komme oppdatert rapport fra feier på dette før salg.



Sotluke på stue.



Selger opplyser at gjenstående arbeid skal ferdigstilles før salg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Selgers opplysning:
Håndløper til trapp ligger på kott.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Plater på vegg. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Opphøyd dusjnisje. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Varme i gulv. Speil med tilhørende belysning. Badekar. 2 plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I hovedsak flatt gulv utenfor dusj. Svakt fall i dusj, ved enkel vanntest i dusj rant vann til sluk. Sprang i enkelte flisfuger. Enkelte riss i fuger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15 for hvordan våtrom skal bygges i dag. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Selgers opplysning:
Elastiske fuger skal byttes før salg og det skal tettes rundt avløpsrør under servant.

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

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. På grunn av de nevnte forhold og våtrommets alder, anbefales det å montere tett dusjkabinett ved fortsatt bruk av våtrommet. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

På grunn av de nevnte forhold og våtrommets alder, anbefales det å montere tett dusjkabinett ved fortsatt bruk av våtrommet. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Behov for vedlikehold.



Sjekk av sluk.



Sjekk av sluk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier, dusj var nylig brukt.



Trevirke er ikke fuktsikret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Innhent evt. dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Himlingsplater. Innredning med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall på gulv. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

- Andre 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. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må brukes deretter. Se https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15 for hvordan våtrom skal bygges i dag. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

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

Gjennomføring for rør i gulv under vask bør tettes. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelling i skap under utslagsvask. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Behov for vedlikehold utbedring. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Tilstandsrapport



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsluke der det erfaringsmessig forekommer skade. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i stein/kompositt. Belysning over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til Integrert:
Komfyr. Steketopp. Kjølehjørne. Oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:
Vann til uthus er ikke lagt frostsikkert og må kobles fra ved minusgrader eller påse at selvregulerende varmekabel er tilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kondens på vanninntak. Røropplegg er ikke lagt vannskadesikkert, og er et avvik. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av avviket kan være fuktskader.


Fordelingsskap på vaskerom.


Stoppekran på vaskerom.


Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av villavent ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Selgers opplysning:
Filter blir byttet 2 ganger i året.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke utført service på anlegget. Isolasjon av ventilasjonskanaler bør gåes over. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og service anbefales. Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson. Konsekvensen av dette kan være redusert ventilasjon og inneklima.


Aggregat sitter på kneloft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Jeg råder deg uansett til å bruke fast tilkobling og det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Vannbåren varme.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Vannbåren varme er styrt fra sentral og ikke termostatene, hetter kan settes på igjen på styring.
Vannbåren varme i alle rom utenom soverom nordvest i andre etasje.
Borehull rett nord for vaskerom på ca. 164 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avholdt service på anlegget. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av fagperson. Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Pumpa er montert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent hvem som har utført arbeid før vår eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er utarbeidet en el-kontroll av elektriker firma, kontrollen har avvik og ikke alle er rettet. Jeg anbefaler å ta kontakt med firma som har utført kontrollen for ytterligere informasjon og fremdrift. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på anlegg. Jeg anbefaler å utbedre avvik i rapporten.



Sikringsskap på vaskerom.

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.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

Se el-kontroll for flere kommentarer.

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

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

TG IU Terrengforhold

Eiet tomt på ca. 23123,6m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen, trær, belegningsstein og prydbusker rundt bolig, ellers dyrket mark. Gruset gårdsplass.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var snødekt på befaringen og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når bygningsdelen er fri for snø. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen har privat avløp med septiktank. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysning om alder og materiale.

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

Private anlegg har ofte en levetid på ca. 20 år. Er anlegget eldre, eller har andre feil/mangler, må det oppgraderes på eiers eget initiativ. Tiltaket er søknadspliktig og krever registrert foretak med tilstrekkelig kompetanse. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1945

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn med gråstein. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av pressening. Stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner i metall. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1945

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Fundamentert direkte på grunn med gråstein, betong og lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Treporter/dører. Trevinduer med 1-lag glass. Treplatting. Leddporter.

Selgers opplysning:
Stall er isolert.
Lagt inn vann i 2017, ikke avløp. Ledning ligger fra bolig med varmekabel.

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

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	134			134	
1. Etasje	185			185	
SUM	**319**				
SUM BRA	**319**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom		
1. Etasje	Bad, Kjøkken/Stue, Entré, Stue, Gang, Vaskerom, Garderobe, Soverom, Toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,4 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,37 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Skyvedørsgarderober er medtatt som skap og p-rom i arealoppstillingen og ikke vurdert som eget rom.

På grunn av snø er ikke terrasser og plattinger(TBA) mulig å måle opp på befaringen, anbefaler at dette utføres når snø er borte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen ytterligere kommentar.

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 eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er observert rom som ikke tilfredsstiller NS3600 sitt krav om dagslysflate, gjelder soverom i loftsetasje.

Bod

Ny arealstandard

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		66		66	
1. Etasje		141		141	
SUM		**207**			
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje		Boder, Garasje, Stall	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.
På grunn av skjevheter i bygget tas det spesifikt forbehold om at det vil kunne forekomme arealavvik. Det anbefales derfor en oppmåling ved hjelp av 3D-laserskanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bygget og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det gjøres oppmerksom på at stallen ikke tilfredsstiller dagens krav til stall. Det er lagt inn vann i uthus, dette anbefales undersøkt med tanke på lovlighet med kommune. Selgers opplyser at det er satt i gang søknadsprosess med tilbygg på garasje. Konferer med eier ang. dette.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	318	2
Bod	0	17
Uthus	0	207

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Simen Hveem	Takstingeniør
	Madeleine Kjærstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	200	5		0	23123.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årumsvegen 30.

Hjemmelshaver

Owren Christian, Kjærstad Madeleine.

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at tomtestørrelse kan endre seg etter en oppmåling. Uthus ved veg står delvis utenfor grense.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

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).

Kommuneplan

LNF- område- nåværende.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	17.02.2025		Gjennomgått		Ja
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	14.05.2006	På bolig.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	08.02.2007	På bolig.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent.	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll.	07.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Årumsvegen 30, 2850 LENA
Gnr 200 - Bnr 5
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

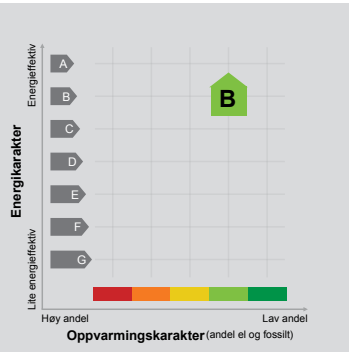
Forutsetninger

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

ENERGIATTEST

Adresse	Årumsvegen 30
Postnummer	2850
Sted	LENA
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21522325
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80796
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	SIMEN HVEEM



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	319
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 18.02.2025**

/OWREN CHRISTIAN /Lars-Harald Bergheim
ÅRUMSVEGEN 30
2850 LENA

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Årumsvegen 30-H0101
Gårds- og bruksnr: Østre Toten-200/5/0/0

Vi har den 18.02.2025 mottatt dokumentasjon/tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn 09.12.2024

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og avvik lukkes.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Lars-Harald Bergheim på telefon 94037307 eller på e-post til Lars.Harald.Bergheim@ototen.no.

Med hilsen
Østre Toten kommune

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 18.02.2025**

/OWREN CHRISTIAN /Lars-Harald Bergheim
ÅRUMSVEGEN 30
2850 LENA

Tilfredsstillende tilbakemelding via telefon

Tilsynsadresse: Årumsvegen 30-H0101
Gårds- og bruksnr: Østre Toten-200/5/0/0

Vi har den 18.02.2025 mottatt tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn 09.12.2024

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Lars-Harald Bergheim på telefon 94037307 eller på e-post til Lars.Harald.Bergheim@ototen.no.

Med hilsen
Østre Toten kommune

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 18.02.2025**

/KJÆRSTAD MADELEINE/Lars-Harald Bergheim
ÅRUMSVEGEN 30
2850 LENA

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Årumsvegen 30-H0101
Gårds- og bruksnr: Østre Toten-200/5/0/0

Vi har den 18.02.2025 mottatt dokumentasjon/tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn 09.12.2024

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og avvik lukkes.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Lars-Harald Bergheim på telefon 94037307 eller på e-post til Lars.Harald.Bergheim@ototen.no.

Med hilsen
Østre Toten kommune

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 18.02.2025**

/KJÆRSTAD MADELEINE/Lars-Harald Bergheim
ÅRUMSVEGEN 30
2850 LENA

Tilfredsstillende tilbakemelding via telefon

Tilsynsadresse: Årumsvegen 30-H0101
Gårds- og bruksnr: Østre Toten-200/5/0/0

Vi har den 18.02.2025 mottatt tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn 09.12.2024

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Lars-Harald Bergheim på telefon 94037307 eller på e-post til Lars.Harald.Bergheim@ototen.no.

Med hilsen
Østre Toten kommune

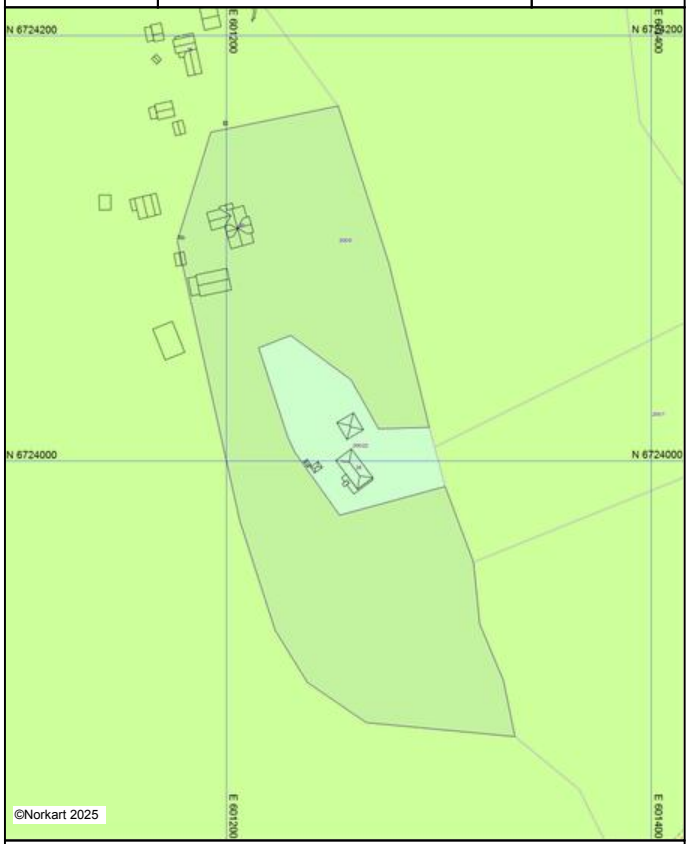
Østre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 200/5
Adresse: Årumsvegen 30
Utskriftsdato: 03.02.2025
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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3442 200/5		
Utskriftsdato	03.02.2025	**Antall datasett**	94

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

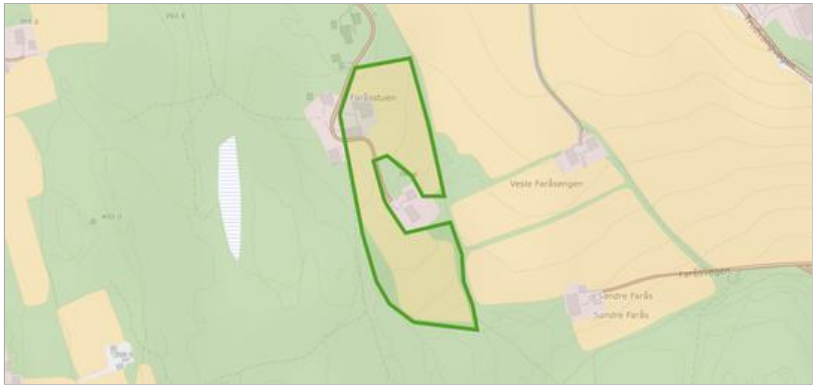
- FKB-AR5
- Jordkvalitet
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Grunnvannsborehull
- Kulturminner - SEFRAK
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- 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
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- 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
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	**Versjon**	28.01.2025



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	3
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.02.2025



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

Energibrønn
- Energibrønn - fjell

Energibrønn

Parknr	Bruk	Grunnforhold
-	Enkelthusholdning	Fjell

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	02.02.2025



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

Jordkvalitet
- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet
- Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	2

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.02.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0528-0015-071	VÅNINGSHUS, FARÅSTUEN.	Ruin eller fjernet objekt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



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

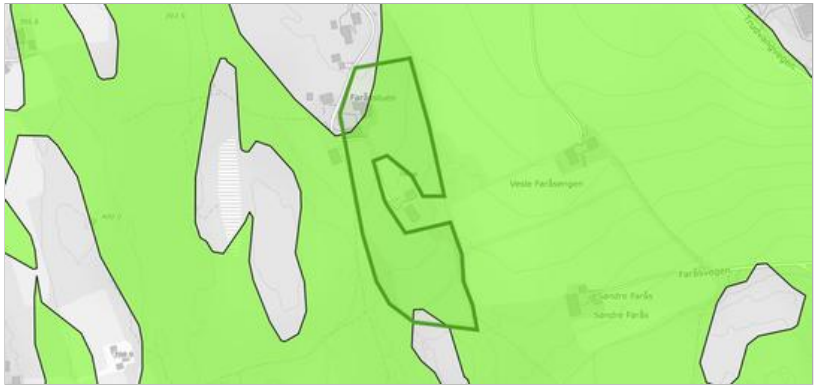
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene
- Torv og myr
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1

Mulighet for marin leire

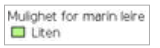
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.02.2025



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

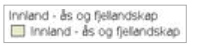
Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.02.2025



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 tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.02.2025



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kulturlandskap Toten delområde 3	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2025



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	13.01.2025



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	1130

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

Utskriftsdato: 03.02.2025

Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årumsvegen 30, 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

Plantyper uten treff

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

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** 23 124 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

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.

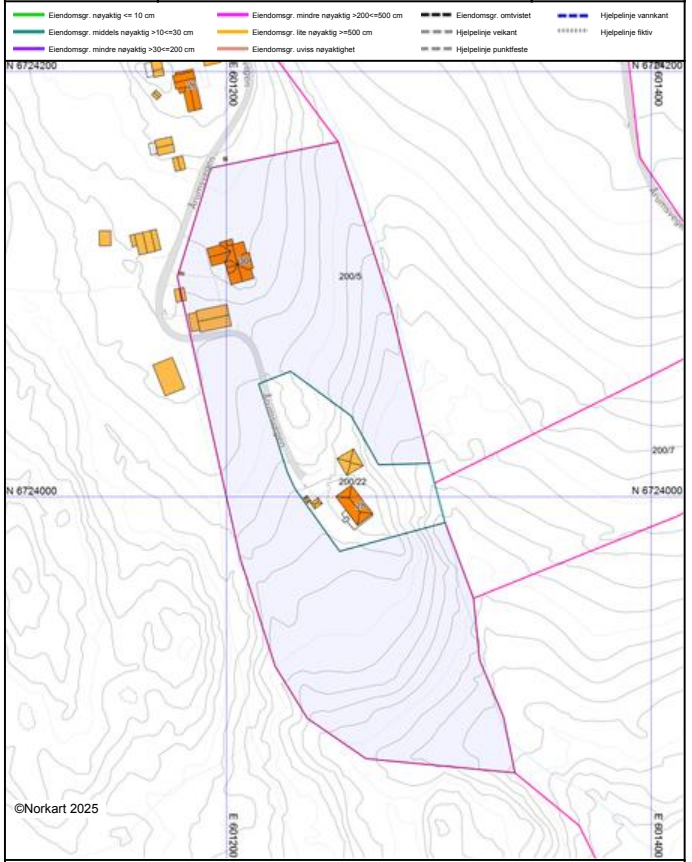
Østre Toten kommune

Grunnkart

Eiendom: 200/5
Adresse: Årumsvegen 30
Dato: 03.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

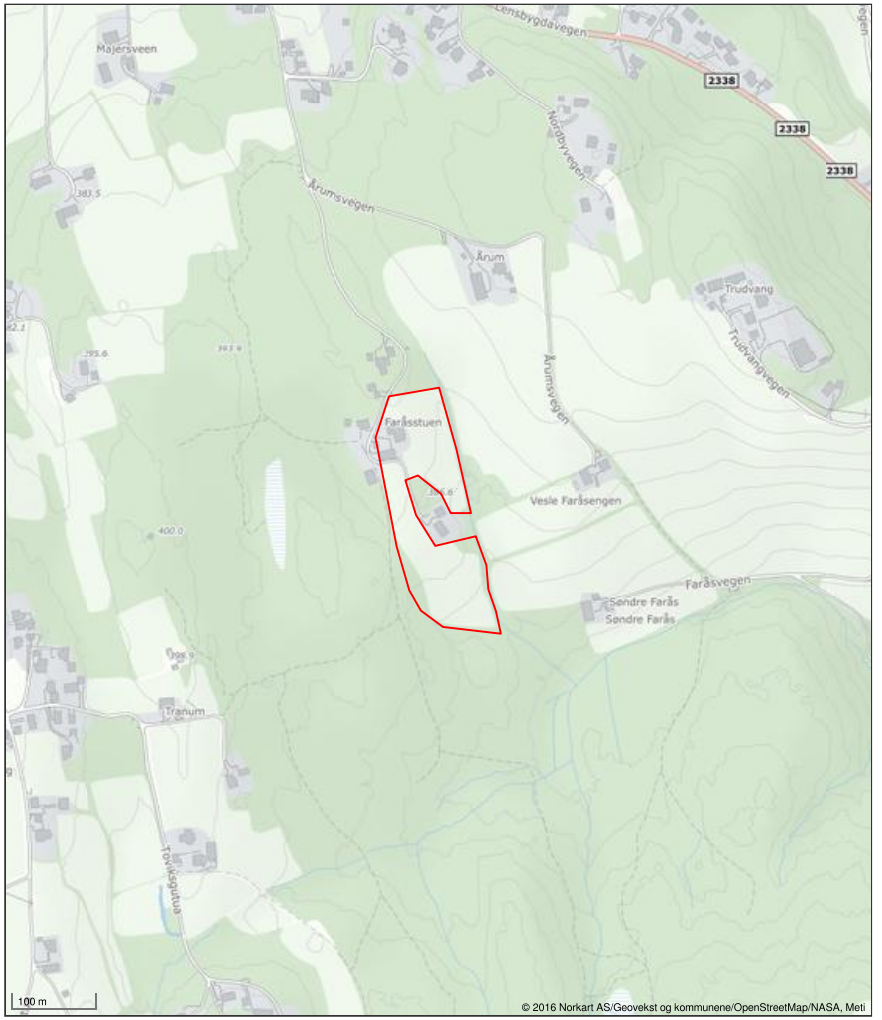
UTM-32



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: 03.02.2025

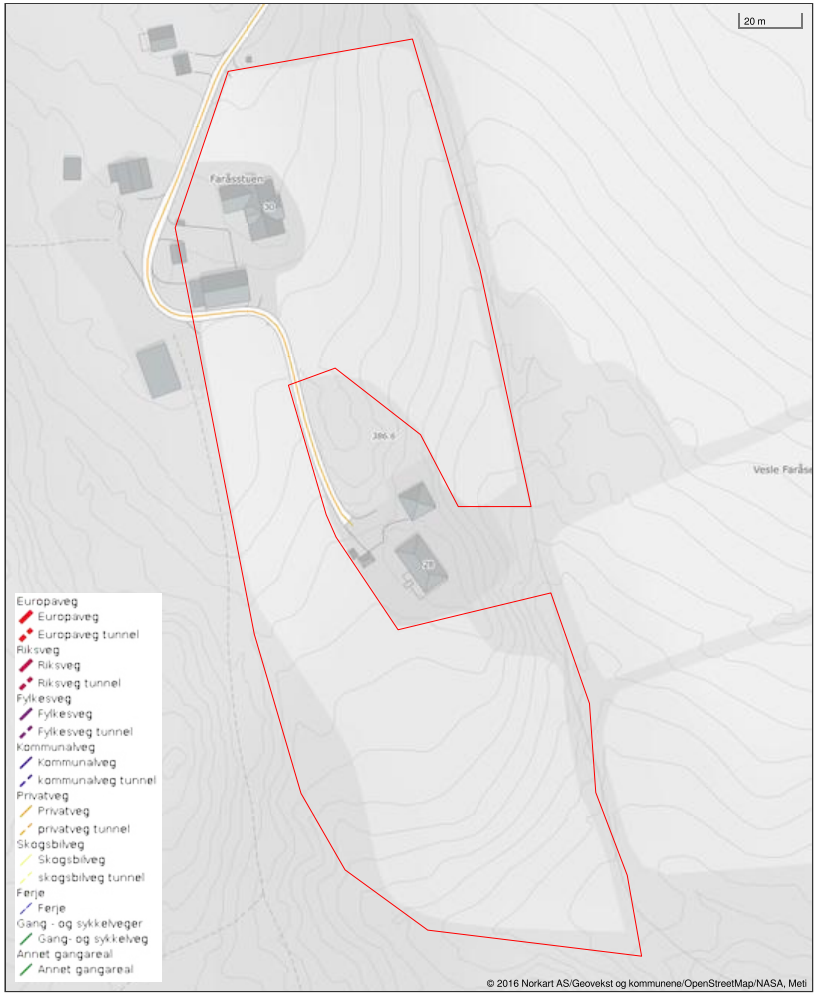
Oversiktskart for eiendom 3442 - 200/5//



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: 03.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 200/5//



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: 03.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årumsvegen 30, 2850 LENA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32073911	3686	20.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
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.

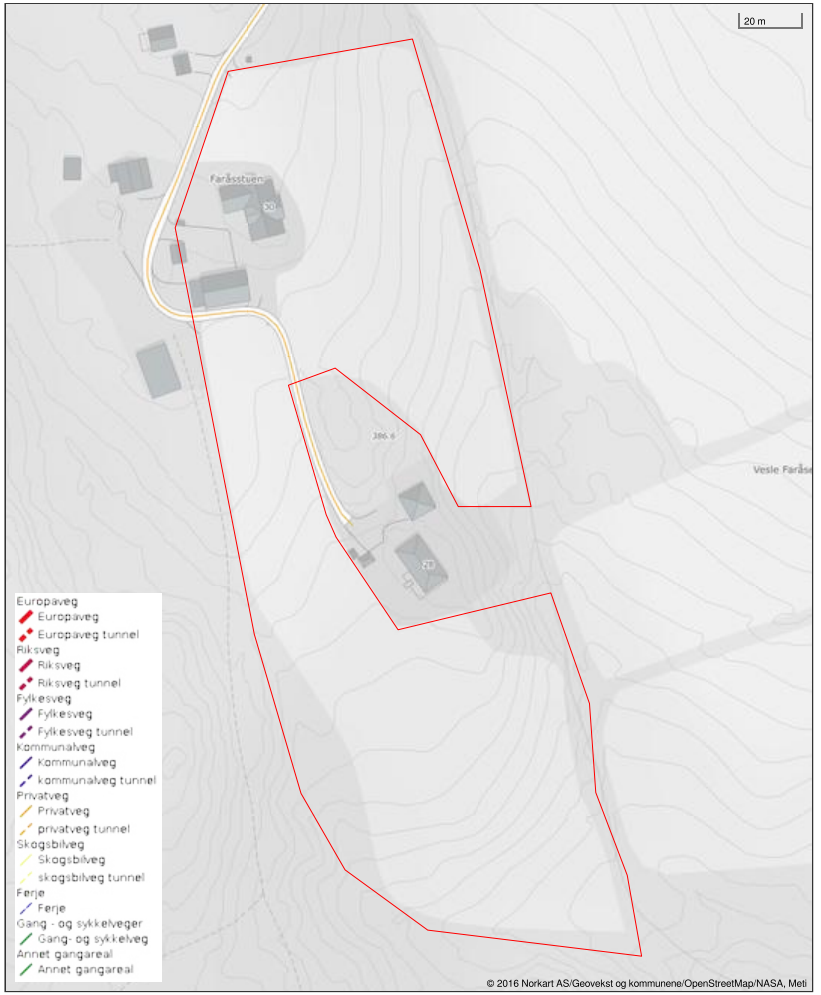
Krav om tilknytning til kommunalt avløpsnett kan bli pålagt dersom dette er etablert/blir etablert i nærområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

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: 03.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3442 - 200/5//



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: 03.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årumsvegen 30, 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
Eiendomsskatt	11 716,08 kr
Feiing	498,97 kr
Renovasjon	5 351,27 kr
Slam	4 624,25 kr
Vann	6 401,20 kr
Sum	**28 591,77 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann	96 m³	30,64 kr	1/1	0 %	2 941,20 kr	0,00 kr
Innbetalt akonto vann	-92 m³	30,64 kr	1/1	0 %	-2 818,65 kr	0,00 kr
Akonto vann	95 m³	30,64 kr	1/1	0 %	2 910,56 kr	0,00 kr
Fastavgift vann kategori 1	1 Aar	4 157,50 kr	1/1	0 %	4 157,50 kr	346,46 kr
Vannmålerleie	1 Aar	316,25 kr	1/1	0 %	316,25 kr	26,35 kr
Årsgebyr for kontroll av mindre avløpsanlegg	1 Stk	690,00 kr	1/1	0 %	690,00 kr	57,50 kr
Renovasjonsgebyr	1 Stk	4 706,25 kr	1/1	0 %	4 706,25 kr	392,19 kr
Økt dunkstørrelse 240 liter	1 Stk	941,25 kr	1/1	0 %	941,25 kr	78,44 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 Stk	579,00 kr	1/1	0 %	579,00 kr	48,25 kr
Eiendomsskatt bolig	3549364.83 Prom	3,27 kr	1/1	0 %	11 609,00 kr	1 035,17 kr
				Sum	**26 032,36 kr**	**1 984,36 kr**

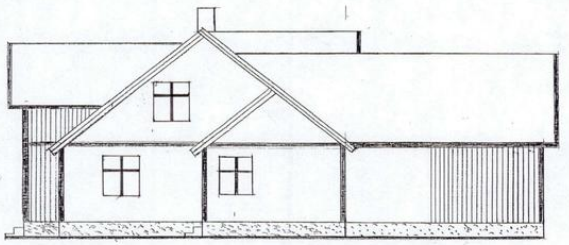
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

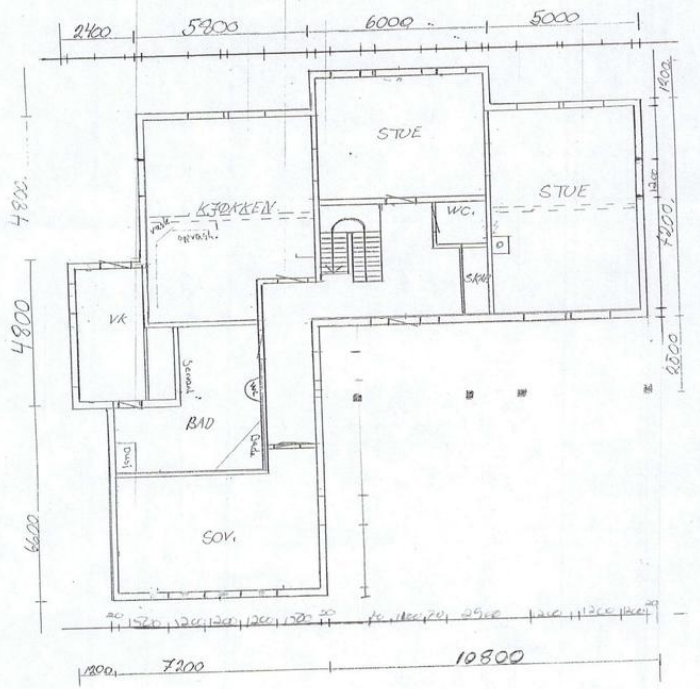
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



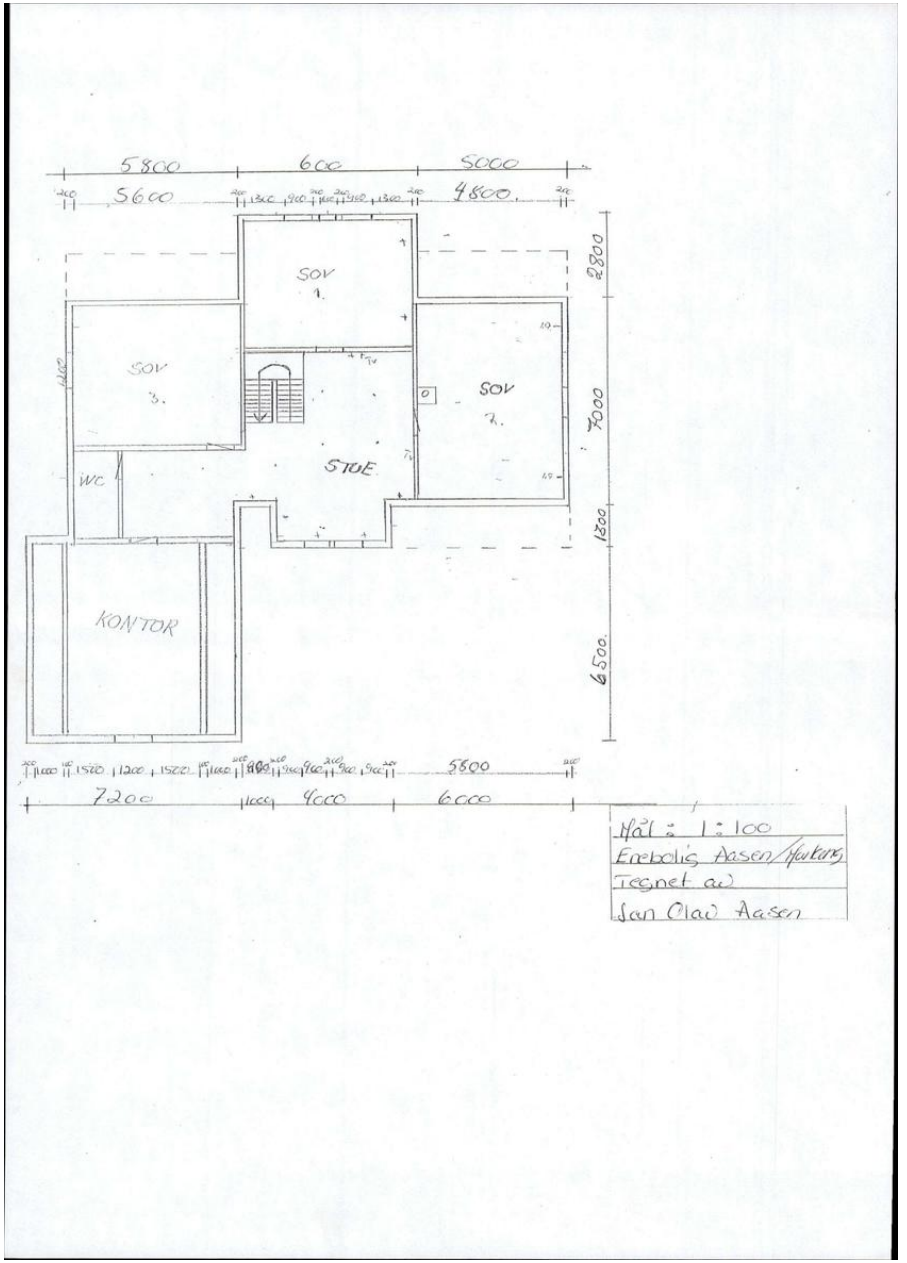


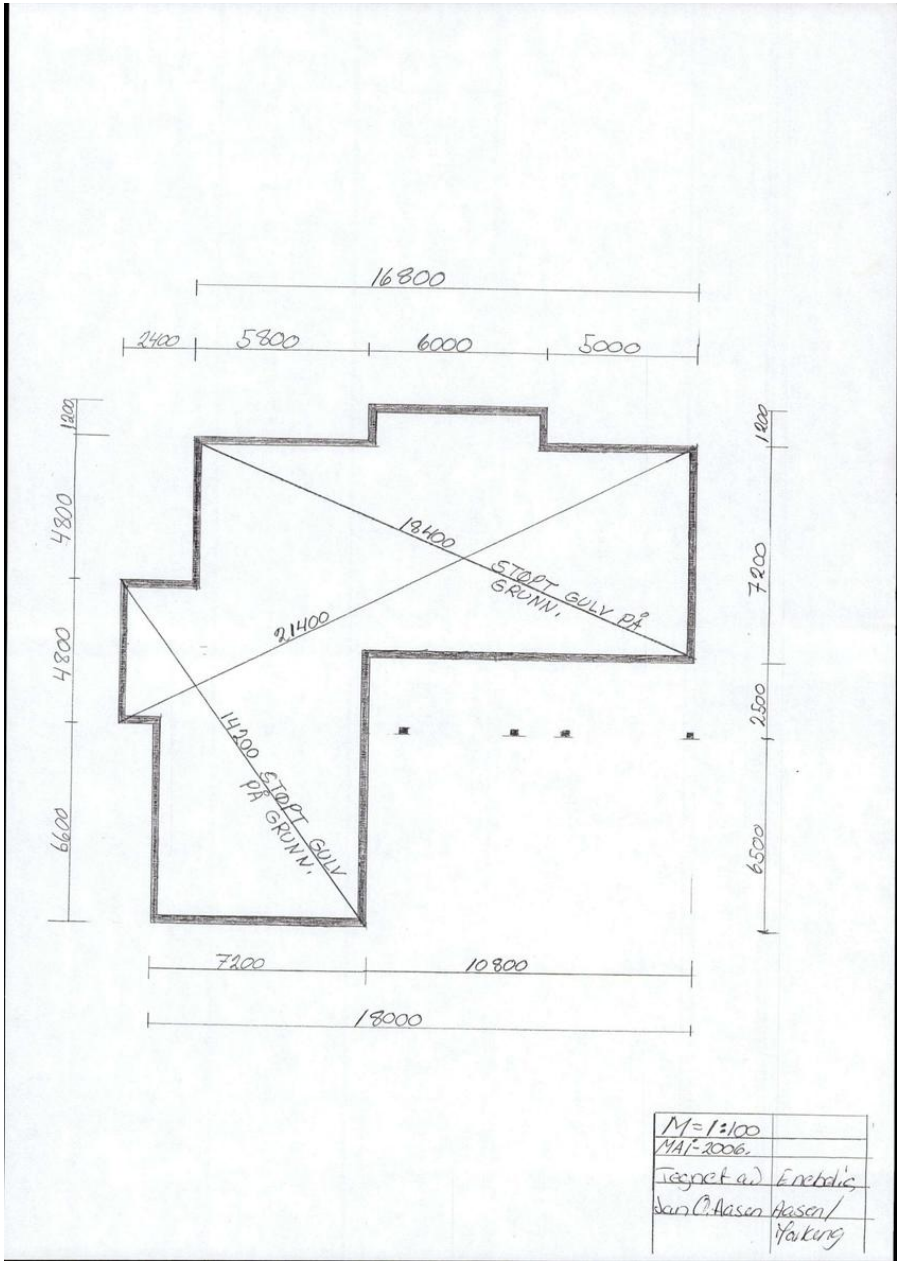
FASADE	M=1:100
14-5-2006	
Tegnet av	Enebolig
Jan O. Aasen	Aasen/Hjelkrem

1. etg.

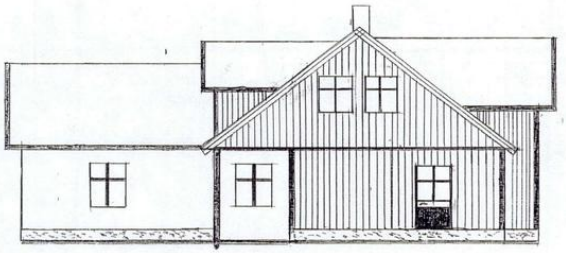


Mål: 1:100
Enebolig Aasen/Hjelkrem
Tegnet av
Jan Olav Aasen

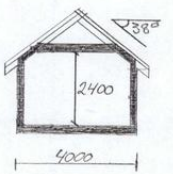

5800
6000
5000
5600
4800
SOV 1.
SOV 3.
SOV 2.
STUE
WC
KONTOR
2800
7000
1300
6500
5800
7200
4000
6000
Mål: 1:100
Enebolig Aasen/Yorkurg
Tegnet av
Jan Olav Aasen

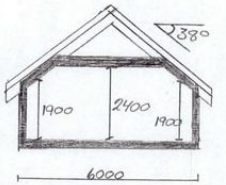

16800
2400
5800
6000
5000
4800
4800
6600
1200
7200
2500
6500
18400
STOPT GULV PÅ GRUNN.
21400
14200
STOPT GULV PÅ GRUNN.
7200
10800
18000
M=1:100
MAI-2006.
Tegnet av
Jan O. Aasen
Enebolig
Aasen/
Yorkurg

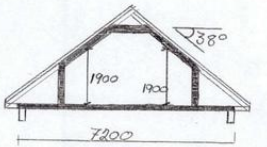


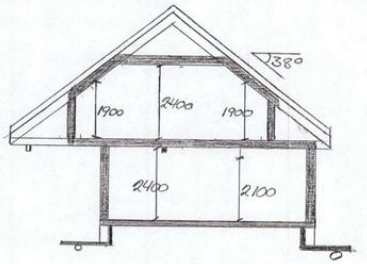


FASADE	M=1:100
14-5-2006	
Tegnet av	Enebolig
Jan O. Aasen	Aasen/Hauken









SNITT	M=1:100.
MAI 2006.	
Tegnet av	Enebolig
Jan Olai Aasen	Aasen/Hauken

Myndighetsseksjon

Jan Olav Aasen
Korslien

2847 KOLBU

Deres referanse:	**Vår referanse (bes oppgitt ved svar):**	**Dato:**
	TRPA 07/1194 200/5	08.02.2007

FERDIGATTEST
Plan- og bygningsloven § 99, nr. 3.

Arbeidssted:	200/5////
Arbeidets art:	nybygg
Bygningens art:	enebolig
Tiltakshaver:	Jeanette Aasen
Ansvarlig søker:	Jan Olav Aasen

Det vises til anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer dat. 02.02,07.

Den kontrollansvarlige og øvrige ansvarshavende har bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Trygve Paulsen
avdelingsingeniør

Østre Toten kommune

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

JpID: 25/11099

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Christian Owren Årumsvegen 30 2850 LENA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Årumsvegen 30	200	5		

Tiltakets/byggets art: Tilbygg låve

ArkivsakID:	25/897
Søknad om ferdigattest mottatt:	07.04.2025

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, 07.04.2025

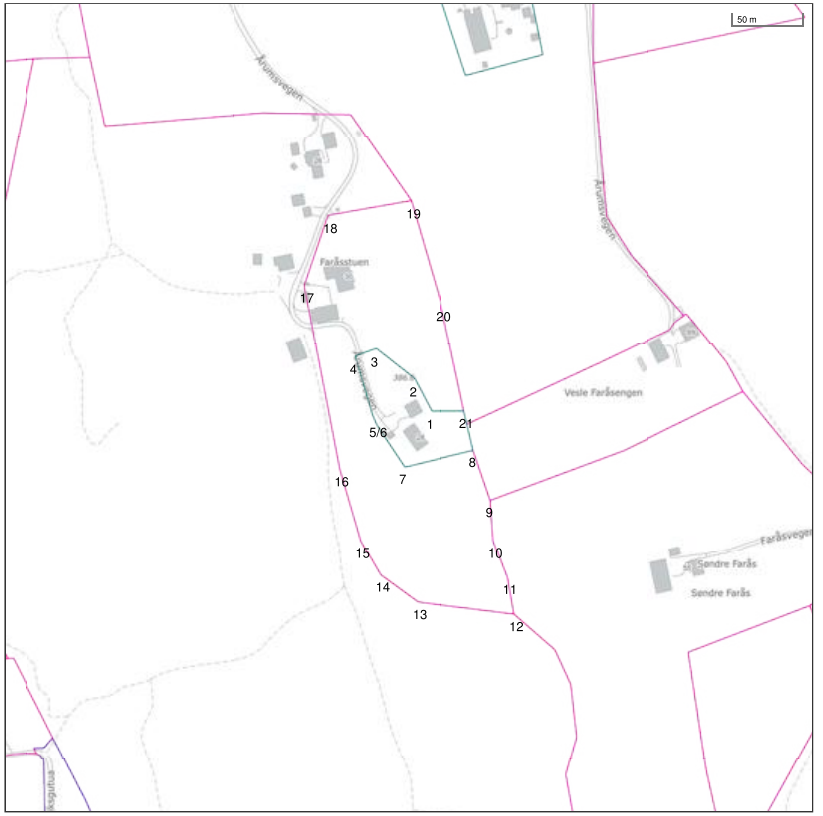
Tjenesteområde byggesak og landbruk

Gunn Toril Bergum
byggesaksbehandler
(sign.)

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Utskriftsdato: 03.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3442 - 200/5//



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 ombvistet
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	23 123,60 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6724079,39	**Øst**	601233,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6724015,04	601271,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,83	
2	6724038,03	601258,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,38	
3	6724058,98	601230,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,36	
4	6724053,1	601215,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,12	
5	6724011,12	601228,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,14	
6	6724003,88	601232,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,99	
7	6723974,35	601253,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,26	
8	6723987,85	601303,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,44	
9	6723952,26	601316,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	38,02	
10	6723923,19	601319,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,21	
11	6723896,66	601330,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,78	
12	6723870,2	601335,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,02	
13	6723876,86	601265,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	70,36	
14	6723895,8	601238,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	33,50	
15	6723920,2	601223,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	28,70	
16	6723971,55	601206,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	53,98	
17	6724103,42	601177,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	135,11	
18	6724154,58	601192,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,52	
19	6724166,91	601252,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,18	
20	6724092,65	601276,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	78,02	
21	6724015,77	601295,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	79,18	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FARAASSTUEN	Beregnet areal	23123.6
Etablert dato	06.04.1904	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.58	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	200/5
Grensejustering Grensejustering	07.09.2005	M 4144 32/05		200/5 (-1276,6), 200/22 (1276,6)
Grensejustering Grensejustering	10.12.1998	M 3646 89/97		200/5 (-924,1), 200/22 (924,1)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.06.1984	M 2528 43/82		200/5 (-1452), 200/22 (1452)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	06.04.1904			200/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724079.39	601233.87	0	Ja	23123.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJÆRSTAD MADELEINE F051091*****	Hjemmelshaver (H) 3/10	ÅRUMSVEGEN 30 2850 2850 LENA	Bosatt (B)
OWREN CHRISTIAN F131293*****	Hjemmelshaver (H) 7/10	ÅRUMSVEGEN 30 2850 2850 LENA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Årumsvegen 30 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2850 LENA	Kirkesogn	03080501 Hoff
Grunnkrets	402 Raddum	Tettsted	
Valgkrets	1 Lena		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Østre Toten kommune: Grunneiendom 3442-200/5

Norkart
Utskriftsdato: 03.02.2025 12:26

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21522325		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	08.02.2007
2	140300926		Våningshus (113)	Bygning revet/brent (BR)	
3	157073524		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	157073532		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 21522325: Enebolig (111), Tatt i bruk 08.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	295
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	295
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.09.2006	08.09.2006
Igangsettingstillatelse	09.10.2006	18.10.2006
Tatt i bruk	08.02.2007	09.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Årumsvegen 30	H0101	200/5	295	8	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	111	0	111	0	0	0
H01	1	184	0	184	0	0	0

2: Bygning 140300926: Våningshus (113), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	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
Bygning revet/brent		21.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	200/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 157073524: 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		-	200/5	-	-	-	-	-

4: Bygning 157073532: 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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Østre Toten kommune: Grunneiendom 3442-200/5
Norkart
Utskriftsdato: 03.02.2025 12:26

Tatt i bruk		21.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	200/5	-	-	-	-	-

Kartverket

GJESTVANG & PARTNERS
POSTBOKS 1227
2806 GJØVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 60-19-0006 (Silje Amlien Enger)
Vår referanse: 1755569/9256042
Bestilling: B2 2019-03-08 13

Dato
08.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5180	19	27.6.1980	~~BESTEMMELSE OM VEG~~ OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0502 GJØVIK	211	4	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[x] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne d

5180 = OBLIGASJON IFLG. GML. GR.B

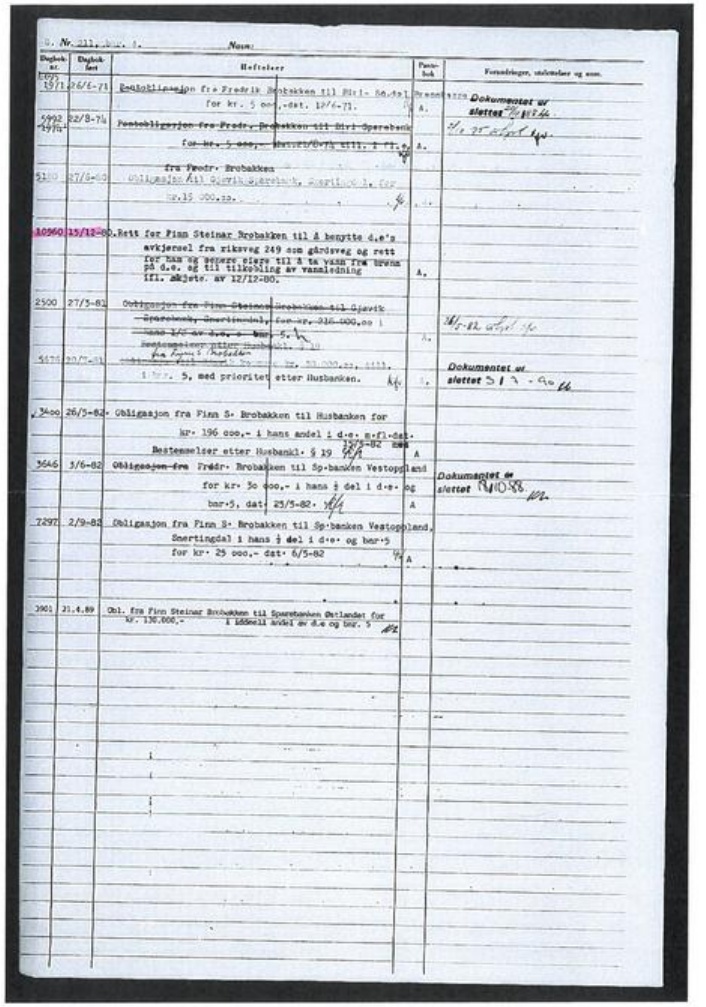
10960 = BEST. OM VEG.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider ww
wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tingl
kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. K
fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Arkivverket
SAH, Toten tingrett, TINGLYSNING, Panteregistre og grunnboksblad, Grunnboksblad, Grunnboksblad - Gjøvik, Vardal og Biri: Grunnboksblader for Gjøvik kommune pr. 1991, gnr 211, bnr 4



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0374/24
Vår referanse: 3670133/25680327
Bestilling: C3 2025-02-05 138

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5178	19	7.7.1982	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	200	5	0	0

[X] 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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Østre Toten

MÅLEBREV

J nr
A3/82
Målebrev nr

Målebrev over –

G nr 200 | B nr 22 | Festenr

Bruksnavn
Berget

DAGBOKFØRT
82 5178
07 JUL 82 05178
SORENSKRIVEREN I TOTEN
Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
25/6-1982

holdt –

Beskrivelse av forretningen
Fradeling- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen Farasestuen g.nr. 200 br.nr. 5.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Alf Farsas

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Arne Thomassen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Lena, den 29. juni 1982

Oppmålingsmyndigheten
I Østre Toten
Knut Østby

Saksbehandler
Arne Thomassen

Tinglysning

Dagbokstempel

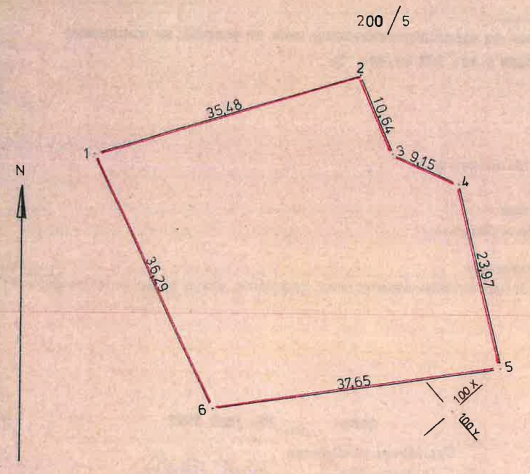
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
200	22		
Representasjonspunkt			Jnr
x 293 856	y 297 300	z	43/82
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
Lokalt		1:500	
Kartblad		Areal	
CP-062.5.3.		1451,9 m²	



Pkt.	Y	X	Merking
1	86,98	155,04	Al.merke
2	119,17	140,12	"
3	115,87	130,00	
4	119,36	121,54	
5	108,47	100,19	"
6	76,62	120,26	"

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0374/24
Vår referanse: 3670132/25680322
Bestilling: C3 2025-02-05 139

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5182	19	7.7.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	200	5	0	0

[X] 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

DAGBOKFØRT
07 JUL 82 05182
SORENSKRIVEREN I TOTEN

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE KLOAKKAVLØP FRA NABOEIENDOM

Undertegnende eier av g.nr.200..br.nr..5.... bruksnavn..Ferasstuen..... i Østre Toten kommune gir herved eier av g.nr.200... br.nr..22.... bruksnavn..Berret..... i Østre Toten kommune tillatelse til å..infiltrere..avløpsvann..i..grunnen..på..hovetbølet..... nordøst for tomte.....
.....
.....

Det er en forutsetning at anlegget blir utført forskriftsmessig, og at nødvendig vedlikehold blir foretatt.
Alle omkostninger i forbindelse med dette og den framtidige vedlikehold, bæres i sin helhet av eier av eiendommen g.nr.200.... br.nr.22....
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på g.nr.200..... br.nr.5..... bruksnavn..Ferasstuen..... i Østre Toten kommune og kan ikke avleses uten Østre Toten bygningsråds samtykke.
Årlig verdi.

Lena den 5 / 7 1982

Eier av gnr.200.br.nr.5..

Eier av gnr.200.br.nr.22.

FOTOKOPI SORENSKRIVEREMBETE TOTEN

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0374/24
Vår referanse: 3670135/25680337
Bestilling: C3 2025-02-05 141

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7102	19	9.9.2005	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	200	5	0	0

[X] 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

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune: 0528 Østre Toten

J.nr.: 32/05

Målebrev nr.: 4144

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	200	22	
Bruksnavn/adresse	Berget		
Areal (m^2)	3652.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for for-retningen	19.08.2005
Rekvirent	Eva Faraas, Laila Kvikstad, Torbjørn Faraas og Rolf Faraas
Bestyrer	Knut Østby
Forretning	Kartforretning over eiendommen med grensejustering mot gnr. 200 bnr. 5. Justeringen førte til at gnr. 200 bnr. 22 fikk et tillegg på 1276.6 m2. Dette målebrevet er basert på tidligere målebrev, nymåling av pkt. 6, 7 og 9, samt ovennevnte justering, og erstatter målebrev av 10.12.1998.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Lena	07.09.2005	Østre Toten kommune Samfunnsenheten Knut Østby Knut Østby

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
7102

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 7102 Tinglyst: 09.09.2005 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesle/Geosor

Gnr	Bnr	Festenr
200	22	

Representasjonspunkt: X 293896 Y 7300 Z

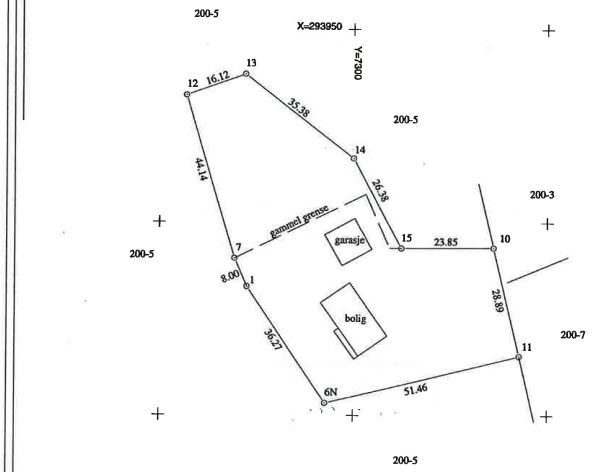
Kartblad: CP062-1-50 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: 3652.6 M^2

MÅLEBREVKART

Jnr: 32/05

Målebrev nr: 4144



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
7	Off.gkj.grmr. i jord	293890.56	7269.35	44.14	
12	Off.gkj.grmr. i jord	293932.89	7256.83	16.12	
13	Off.gkj.grmr. i jord	293938.38	7271.99	35.38	
14	Off.gkj.grmr. i jord	293916.68	7299.93	26.38	
15	Off.gkj.grmr. i jord	293893.35	7312.25	23.85	
10	Off.gkj.grmr. i jord	293893.46	7336.10	28.89	
11	Off.gkj.grmr. i jord	293865.36	7342.80	51.46	
6N	Off.gkj.grmr. i jord	293853.15	7292.81	36.27	
1	Off.gkj.grmr. i jord	293883.23	7272.54	8.00	

Vesle/Geosor

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0374/24
Vår referanse: 3670134/25680332
Bestilling: C3 2025-02-05 140

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
550	19	27.1.1999	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3442 ØSTRE TOTEN	200	5	0	0

[X] 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

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: 0528 Østre Toten

J.nr.: 89/97

Målebrev nr.: 8646

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	200	22	
	Bruksnavn/adresse: Berget		
Areal	2376.0 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. *Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*

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

Dato for forretningen	10.11.1997
Rekvirent	Alf Faraas og Torgeir Kvikstad
Bestyrer	Knut Østby
Forretning	Kartforretning over eiendommen. Samtidig ble grensene justert mot gnr. 200 bnr. 5 som førte til at et areal på 924.1 m2 ble overført til gnr. 200 bnr. 22. Dette målebrev erstatter tidligere målebrev av 29.06.82.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lena	10/12-1998	Knut Østby	

ØSTRE TOTEN KOMMUNE

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
27 JAN. 1999
DAGBOKNR: 550

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 550 Tinglyst: 27.01.1999 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-96

Gnr.	Bnr.	Festenr.
200	22	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 293880. Y 7305. Z

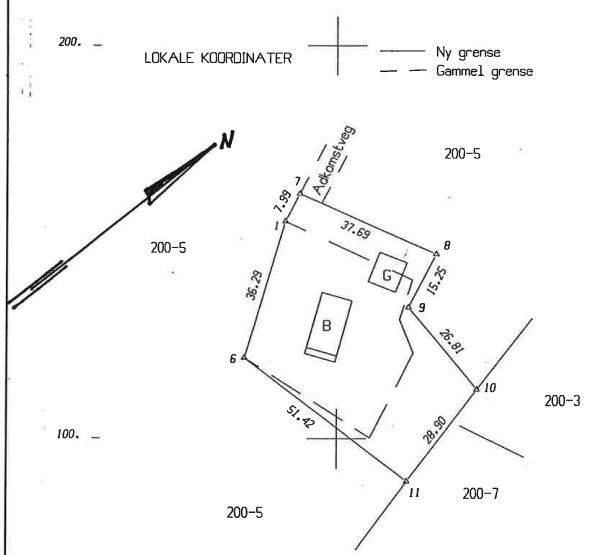
Kartblad: CP062-5-3 | X Landsnett

Målestokk: 1 : 1000. | Areal: 2376.0 m²

J.nr.: 89/97

Målebrev nr.: 8646

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	ALUM	155.04	86.98		
7	ALUM	162.14	90.64	7.99	
8	ALUM	146.71	125.03	37.69	
9	ALUM	133.09	118.16	15.25	
10	ALUM	112.40	135.22	26.81	
11	ALUM	89.39	117.74	28.90	
6	ALUM	120.26	76.62	51.42	
				36.29	



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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0374/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Årumsvegen 30 2850 LENA

Betegnelse: Gnr 200, bnr 5 (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