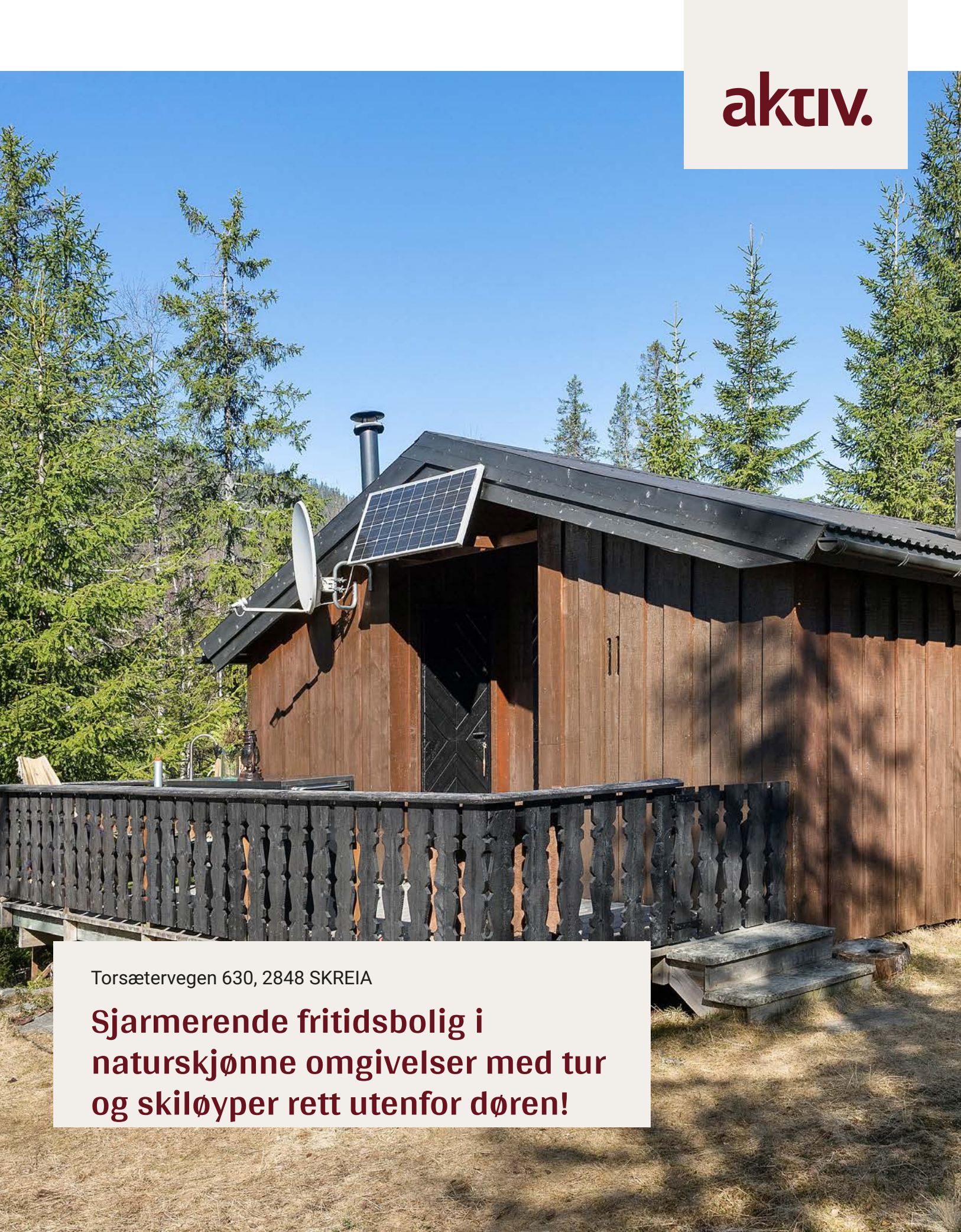


**aktiv.**



Torsætervegen 630, 2848 SKREIA

**Sjarmerende fritidsbolig i  
naturskjønne omgivelser med tur  
og skiløyper rett utenfor døren!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Stian Lie

**Mobil** 413 95 630

**E-post** stian.lie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.  
TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 16 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 616 390,-  
**Selger:** Tuva Kristine Andersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 32/35 kvm  
**Tomtstr.:** 326.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 18  
**Oppdragsnr.:** 1206260022

# Sjarmerende fritidsbolig i naturskjønne omgivelser med tur og skiløyper rett utenfor døren!

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen på Torsætervegen 630, Skreia! Hytta ligger i naturskjønne omgivelser med skogsterreng og kort avstand til langrennsløyper. Området byr på gode turmuligheter, vintersportaktiviteter og enkel tilgang til dagligvarebutikker og offentlig transport. Perfekt for deg som søker ro og rekreasjon.

Hytta er oppført i 1978 og har et bruksareal på 35 m<sup>2</sup>. Planløsningen inkluderer entré/stue og to innredede rom. Det finnes en sørvendt terrasse på 12 m<sup>2</sup>, ideell for solrike dager. Hytta har enkel standard med hjemmesnekret kjøkken og biologisk toalett. Solcellepanel med batteri gir strøm til belysning og mobillading. Eiendommen krever noe oppgradering, men har stort potensial for å bli ditt perfekte fristed.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	67
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	168

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 32 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 35 kvm

TBA: 12 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 32 kvm Entre/stue og 2 innredet rom

BRA-e: 3 kvm Wc-rom og utv.bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BOLIG

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

326.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger i skogsterreng med naturlig vegetasjon med etablert vei.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med nærhet til flere aktivitetsmuligheter og fasiliteter. Det er kort avstand til langrennsløyper, med nærmeste løype kun 37 meter fra eiendommen, og totalt 326 kilometer preparerte løyper innenfor en radius på 15 kilometer. For alpint er Hurdal Skisenter tilgjengelig med en kjøretid på 28 minutter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser ved Kjølsethsvea og Aasen Rossgutua, henholdsvis 3 og 4 minutters kjøring unna. Reinsvoll stasjon, som betjener linje RE30, ligger 29 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Kiwi Skreia og Coop Extra Skreia er innen 8 minutters kjøring, og det finnes ladepunkter for el-bil ved Rema 1000 Skreia og Kople Sandberggården Skreia, også 8 minutter unna.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med avstand til Raufoss og Gjøvik på 33 minutter, og Oslo er tilgjengelig på omtrent 1 time og 31 minutter med bil.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og fritidsboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Togstadhagen Vestrum

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført med punktfundamentering på stedlige masser, og har gulv, vegger og tak i trekonstruksjon. Fundamenteringen består av lecablokker, og det er registrert opprettinger med trevirke som indikerer bevegelser i grunnen. Det er ikke etablert en tradisjonell grunnmur, men en åpen fundamentering som gir fri lufting under bygget. Bygningen er plassert i skrånende terreng, og takvann ledes ned i hjørnene, noe som kan medføre økt vannbelastning på grunnen.

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon med utvendig stående trepanel. Kledningen har stedvis sprekker og værslitasje, og det er ikke etablert luftespalte eller musebånd i underkant.

Bygningen har et saltak i trekonstruksjon, tekket med bølgeblekksplater. Det er observert svai i takkonstruksjonen og fuktmerker på innvendig panel.

Takvann blir ført ned i hjørnene av bygningen.

Gulvkonstruksjonen er utført i tre.

Vinduene har 2-lags glass fra byggeåret, og en av ytterdørene har 1-lags glass. Det er observert kondens på glassene.

Eiendommen har en sørvendt terrasse som er fundamentert på lecablokker. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk, og det er registrert svekkelser i understøttingen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Terrengforhold

Avvik: TG2 vurderes da fritidsboligen er plassert i skrånende terreng. Takvann føres ned i hjørner, noe som gir økt vannbelastning på grunnen rundt fundamentpunktene.

- Yttervegger

Avvik: TG2 vurderes da kledningen fremstår med stedvise sprekker og værslitasje som er forenlig med alder. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder. Det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme grunnet alder.

- Vinduer og ytterdører

Avvik: TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om kondensering på glassene vinterstid, særlig ved fying med vedovn.

Det registreres spor etter duggdannelser og avrenning av vanndråper stedvis rundt innvendige karmen. Vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: TG2 vurderes da konstruksjonen har påvist svai. Det registreres fuktavrenninger rundt gjennomføringer i takkonstruksjon, det er avdekket fuktmerker på panel skråtak innvendig.

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: TG2 vurderes da det registreres svekkelser i understøttingen. Terrassen er fundamentert på lecablokker på stedlige masser, og det er målt retningsavvik på opptil 86 mm. Registreres værslitasje generelt på terrassekonstruksjon, som er forenlig med alder.

- Forenklet kjøkken

Avvik: TG2 vurderes generelt med bakgrunn i bruksslitasje som er forenlig med alder av bygningsdelen og må vurderes å være av den primitive løsningen. Stedvis knirk ved gange over gulv forekommer.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Avvik: TG2 vurderes på bakgrunn av alder på snurrelass.

- Ventilasjon  
Avvik: TG2 vurderes da fritidsboligen har naturlig ventilering gjennom veggventiler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
Avvik: Fritidsboligen er oppført på punktfundamentering av lecablokker. Det registreres opprettinger på flere av fundamentpunktene hvor det er benyttet trevirke, noe som tyder på bevegelser i grunnen. Det er målt retningsavvik på gulv med lokalt avvik på 20 mm og totalt avvik på 66 mm innvendig. Målingene er utført med krysslaser på tilfeldig utvalgte steder av tilgjengelige gulvoverflater.  
Kostnad: Slike forhold må avklares ved ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig, for å kartlegge omfang av faktiske kostnader.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)  
Avvik: TG3 vurderes da det registreres at innfestning av takplater er i ferd med å løsne. Det registreres skader, bulker og løsnede overganger. Taktekkingen vurderes å ha passert sin forventede levetid.  
Kostnad: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å undersøke takkonstruksjon om lekkasjepunkter har forårsaket ytterligere skader, for utdypende pris for utbedring.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har rent inn litt vann ved pipen ved ekstremt dårlig vær med mye nedbør. Det har vært små mengder.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Det blir noe kondens på vinduene før hytta blir ordentlig varm når man fyrer i ovnen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur,

terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Den ene siden av rommet (stue/kjøkken) har et retningsavvik i forhold til skjevhet.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Det er noe fuktskjolder på listene i taket rundt pipa og i taket på det ene soverommet.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Det har rent inn litt vann ved pipen ved ekstremt dårlig vær med mye nedbør. Det har vært små mengder.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

### **Innhold**

BRA-i 32 kvm: Entre/stue og 2 innredet rom

BRA-e 3 kvm: Wc-rom og utv.bod

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har en hjemmesnekret og forenklet innredning med primitive løsninger. Det er ikke innlagt vann eller avløp. Kjøkkenet har en løsning med kum hvor vann kan tilføres fra beholdere. Avløp fra kummen er tilkoblet en hageslange som føres ut under bygget. Det er et kjøleskap med tilkobling til propan. Det er ingen komfyrlosning. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Toalettrom**

Toalettrommet er utstyrt med et biologisk toalett med takgjennomføring.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Det er påvist skader eller fuktskjolder på gulvet, og det forekommer stedvis knirk.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Det er ikke innlagt vann. Kjøkkenet har en forenklet løsning med kum og mulighet for vann fra beholdere. Vannrør er fra et ukjent årstall.

- Avløpsrør: Det er ikke innlagt avløp. Fra kjøkkenkummen er avløp tilkoblet en hageslange som føres ut under bygget. Avløpsrør er fra et ukjent årstall.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra et ukjent årstall og består av et solcellepanel med batteri for belysning og mobillading.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det foreligger ikke egen parkeringsplass til eiendommen. Det er imidlertid tilgang til felles parkeringsplass beliggende i kort gangavstand fra boligen.

### **Radonmåling**

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen benytter en vedovn for oppvarming. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 600 000

### Omkostninger kjøper

600 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

15 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

16 390 (Omkostninger totalt)

33 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

616 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

633 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

636 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 3 489 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Summen som er oppgitt for kommunale avgifter og eiendomsskatt er prognosert beløp for 2026. Eiendomsskatten er inkludert i det totale beløpet for kommunale avgifter.

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr fritidsbolig/hytte: kr 2353,13  
Eiendomsskatt fritidsbolig: kr 1140,00

Totalt: kr 3493,13

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 140 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten beregnet for 2026 er kr 1 140. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 209 568 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 18 i Østre Toten kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3442/38/18:

04.08.1978 - Dokumentnr: 6191 - Bestemmelse om gjerde

Det er tinglyst gjerdeplikt på eiendommen, noe som betyr at eier har ansvar for oppsetting og vedlikehold av gjerde dersom det er aktuelt.

19.03.2026 - Dokumentnr: 315161 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

15.12.1977 - Dokumentnr: 10023 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3442 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1633548 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0528 Gnr:38 Bnr:18

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Hytta ble søkt om og godkjent i 1977. Det foreligger ikke andre tegninger enn de fra tilbygg datert 1989. Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller søknader om oppføring av hytten. I henhold til Østre Toten kommune er hytten ansett

som godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eksisterer ikke

Tilknytning avløp: Forenklet løsning i WC rom med biologisk toalett med takgjennomføring.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen følger kommuneplan med ID 2015KP01. I henhold til planen er 326 kvm av eiendommen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende, med områdenavn LNFR.

Det pågår planarbeid med ID 2024KP01, 'Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF', som har status som planforslag.

Eiendommen er berørt av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg, hensynssone for nedslagsfelt for drikkevann (Skjeppsjøe), hensynssone H310 for ras- og skredfare, og hensynssone H320 for flomfare.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for jord- og flomskred, Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Flom - aktsomhetsområder, Løsmasser N50/N250, Radon, Aktsomhetskart for snøskred, FKB-AR5, Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder, Naturtyper i Norge - landskap, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Eiendommen ligger i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen, og området er derfor underlagt særskilte klausuleringsbestemmelser for å sikre god vannkvalitet. Dette innebærer blant annet restriksjoner knyttet til utbygging, bruk av vann og avløp, samt enkelte aktiviteter i og rundt vannet. Blant annet må tiltak som nybygg, påbygg eller større endringer forhåndsgodkjennes av relevante myndigheter. Det stilles også krav til miljøvennlig håndtering av avløp, og det er begrensninger på blant annet motorferdsel og organisert bruk av området.

Dette bidrar samtidig til å bevare området som et rolig, naturnært og lite utbygget hytteområde med høy kvalitet og særlige hensyn til miljø og trivsel.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

**Ansvarlig megler bistås av**

Stian Lie  
Eiendomsmeglerfullmektig  
stian.lie@aktiv.no  
Tlf: 413 95 630

**Oppdragstaker**

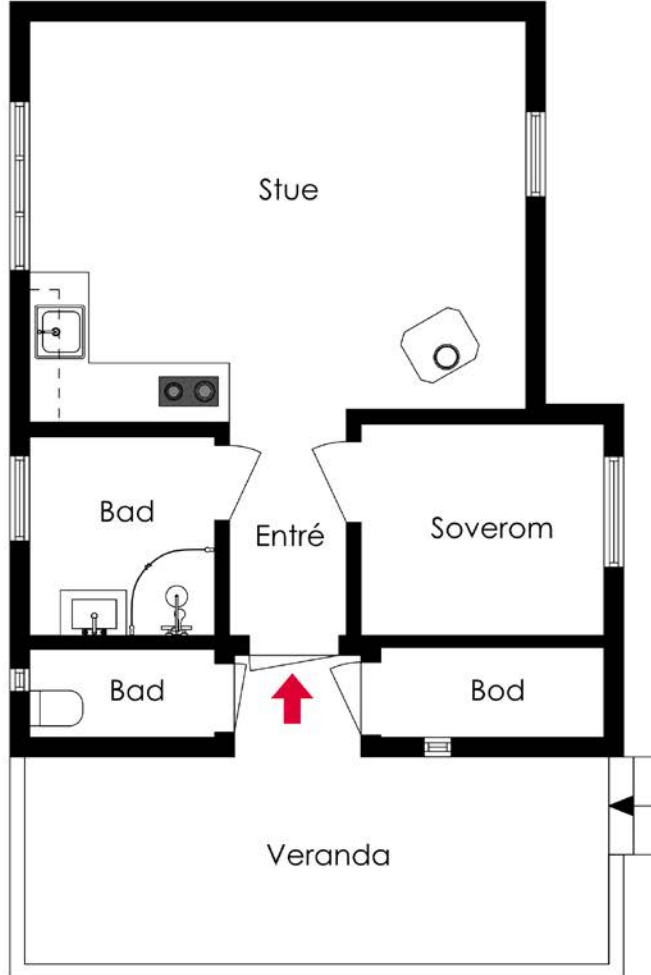
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023  
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

**Salgsoppgavedato**

11.05.2026







okw



okw













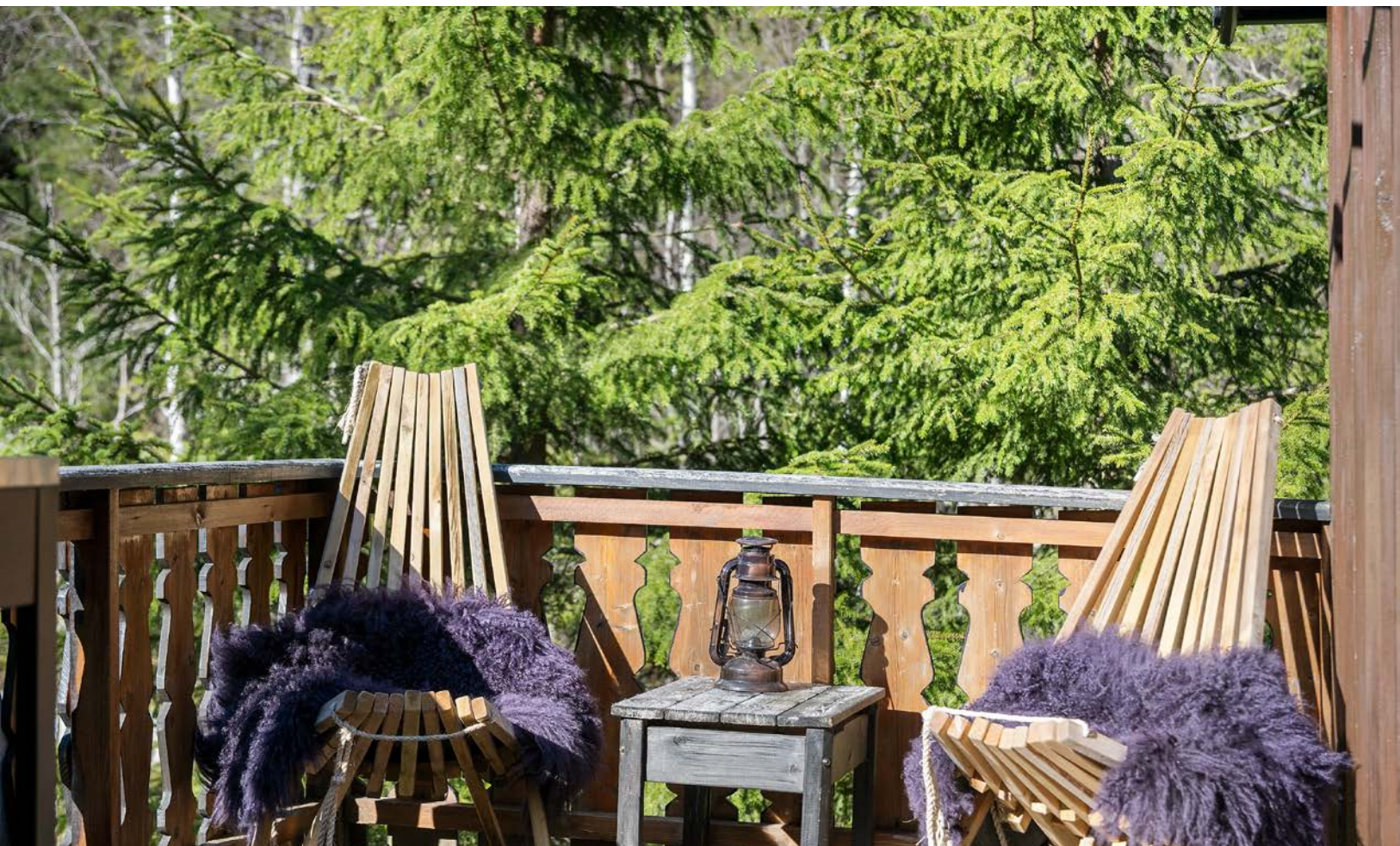










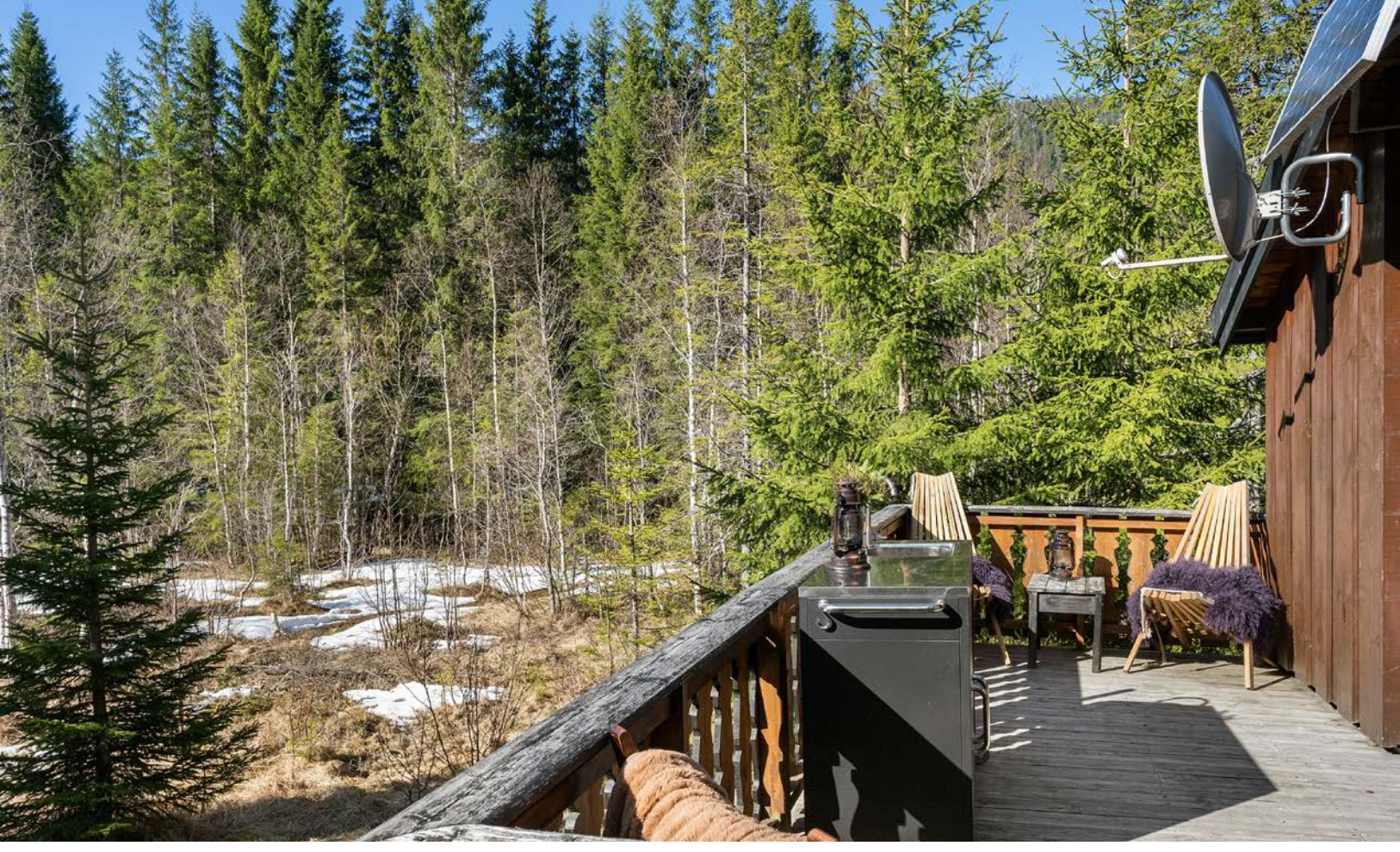




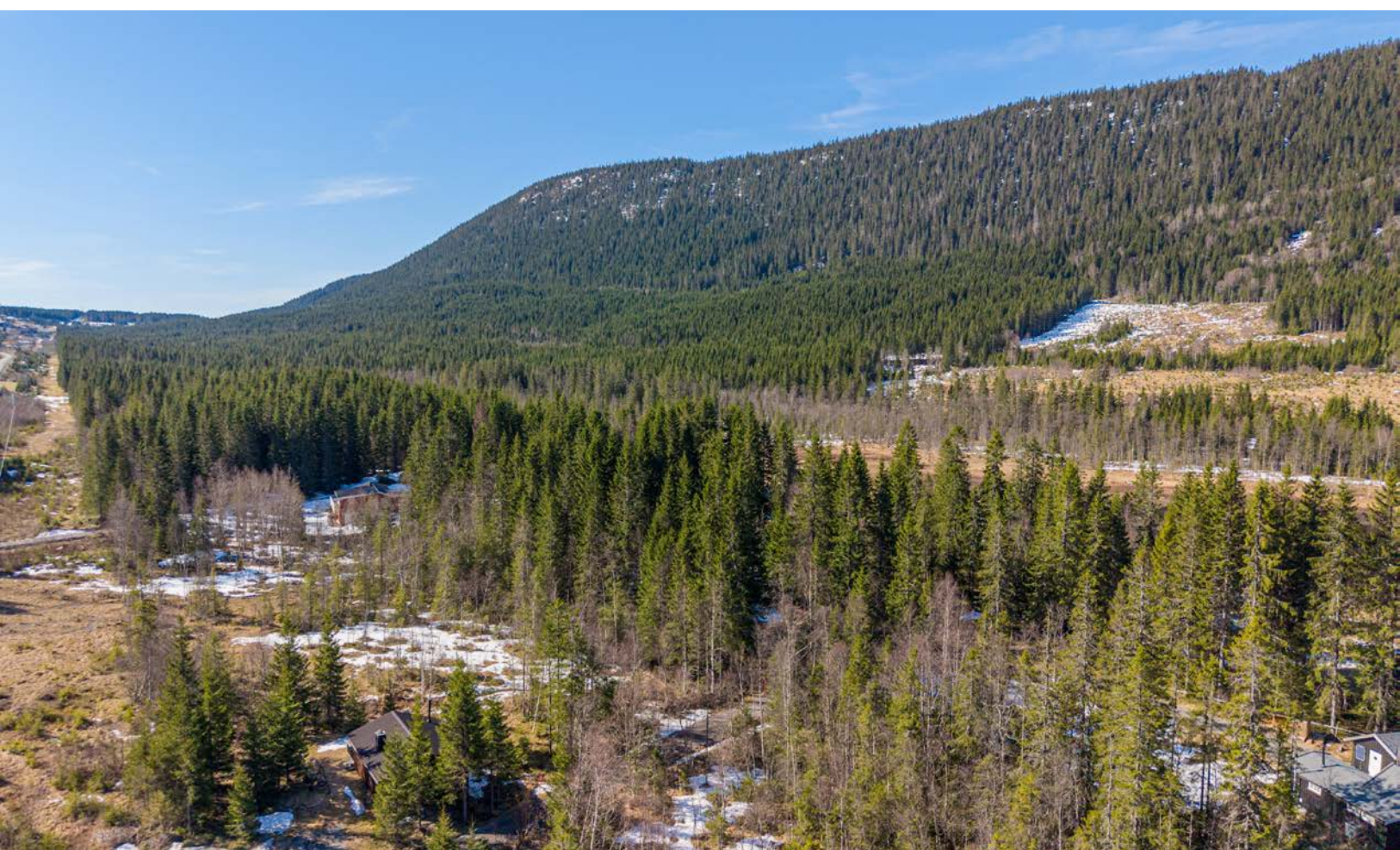














# Vedlegg

Selveier fritidsbolig (hytte)  
Torsætervegen 630  
2848 Skreia



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Dato: 27/03/2026

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).  
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:38, Bnr: 18
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tuva Kristine Andersen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	Eksisterer ikke
<b>Avløp:</b>	Eksisterer ikke
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke opplyst om
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke opplyst om
<b>Byggeår:</b>	1978

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

25.03.2026

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

**Forutsetninger:**

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det engasjeres bygningssakkyndig i egen regi for særskilt vurdering.

**Oppdragsgiver:**

Tuva Kristine Andersen

**Tilstede under befaringen:**

Tuva og undertegnede

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Tomten ligger i skogsterreng med naturlig vegetasjon med etablert vei.

**OM BYGGEMETODEN:**

Punkt fundamentert på stedlige masser. Gulv, vegg og tak i trekonstruksjon. Stående trepanel utvendig med bølgeblekksplater som taktekkning.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen er oppført på 1970-tallet og vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard fra byggeår, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning på bygningsdelene.

Boligen er oppført i 1978 uten vann og avløp, og fremstår i hovedsak med løsninger og byggemetoder fra byggeperioden. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes behov for vedlikehold, oppgradering og utskiftning av bygningsdeler. Avvik fra dagens krav og byggetekniske løsninger må forventes, særlig knyttet til isolasjon, ventilasjon, fuktsikring og forhold ved rom for varig opphold.

Tilstandsgrader er satt med bakgrunn i alder, observerte forhold og forventet levetid på bygningsdelene. For å opprettholde funksjon og levetid anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold. Det vises for øvrig til detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Det er registrert betydelige avvik knyttet til setninger i gulvkonstruksjonen, både innvendig i bygget og i tilhørende terrasse. Videre er det observert fuktmerker rundt gjennomføringer, noe som kan indikere utilstrekkelig tetting eller tidligere fuktpåvirkning. Disse forholdene bør følges opp med nærmere undersøkelser og tiltak basert på funnene fra ytterligere undersøkelser.

**ANNET:**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert på befaringsdagen og er verken røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:  
Skjema Eierskifterapport

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Tregulv  
Vegger: Trepanel  
Tak: Trepanel

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

To rom er innredet og benyttet som soverom på befaringsdagen. Rommene oppfyller ikke krav til soverom og er derfor definert som innredede rom i rapporten.

Risiko:  
Rom som ikke oppfyller krav til soverom kan ha mangler i forhold til krav og forskrifter for varig oppholdsrom.

Konsekvens:  
Forholdet kan medføre begrensninger i bruk.

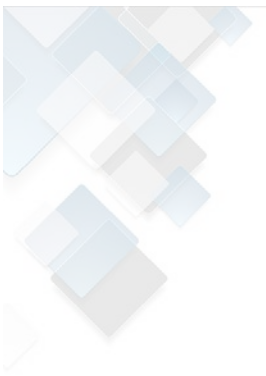
Anbefalte tiltak:  
Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert solcellepanel med batteri, ukjent hvilket år det er etablert.



**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	32m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>		12m <sup>2</sup>
SUM BYGNING	32m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>		
SUM BRA	35m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2

---

**BRA-e:**

WC-rom og utv.bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

BRA-i: 32m<sup>2</sup>

1.etasje: Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2.

BRA-e: 3m<sup>2</sup>.

WC-rom og utv.bod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>

Sum BRA: 35m<sup>2</sup>

1.etasje: Entre/stue, innredet rom1, innredet rom2.

WC-rom og utv.bod.

TBA: 12m<sup>2</sup>

Sørvendt terrasse.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Togstadhagen Vestrum**

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

27/03/2026



Thomas Togstadhagen Vestrum

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fritidsboligen er ført opp på punktfundamenteringer av lecablokker, registreres opprettinger på flere av punktene der det er benyttet trevirke. Dette tyder på at det er bevegelser i grunnen.

TG3 vurderes da retningsavvik på gulv er målt lokalt avvik på 20mm. Totalt målt 66mm retningsavvik. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter eller mindre er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.

Sjablonmessig anslag for oppretting av fundamenteringen. Anslaget er beheftet med betydelig usikkerhet og omfatter ikke nærmere undersøkelser, prosjektering eller utbedring av grunnforhold. Slike forhold må avklares ved ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig, for å kartlegge omfang av faktiske kostnader.

#### Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen er fundamentert på punktfundamenter med fri lufting i alle retninger. Det er ikke etablert grunnmur eller lukket rom under bygget. Undersiden av konstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon fra store deler utvendig. Bygningsdelen vurderes derfor ikke som krypekjeller i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-14, og vurderes i stedet som åpen fundamentering.

#### Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

TG2 vurderes da fritidsboligen er plassert i skrånende terreng. Takvann føres ned i hjørner, noe som kan medføre økt vannbelastning på grunnen rundt fundamentpunktene. Forholdet kan over tid bidra til utvasking av masser og bevegelser i grunn. Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning fra fundamentpunktene.

#### Merknader:

## 2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggskonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter eldre byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha en annen oppbygning av konstruksjon med mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel.  
Ingen luftespalte eller musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis sprekker. Værslitasje som er forenlig med tanke på alder.  
Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da kledningen fremstår med stedvis sprekker. Værslitasje som er forenlig med tanke på alder.  
Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme grunnet alder.

---

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vinduene er funksjonstestet etter stikkprøveprinsippet og virker til hensikten.

Ytterdører, en av de med 1-lags glass.

Ytterdører er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser at det kondenserer på glassene vinterstid, særlig ved fyring i vedovn. Det registreres spor etter duggdannelse og avrenning av vandråper stedvis rundt innvendig karm. Vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid.

---

#### **Merknader:**

Forventet levetid for vinduer er 40år.

Forventet levetid for ytterdører er 20-30 år.

### **4. Tak**

#### **TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan, med de begrensninger dette innebærer.

TG2 vurderes da konstruksjonen har påvist svai. Det registreres fuktavrenninger rundt gjennomføringer i takkonstruksjon, det er avdekket fuktmerker på panel skråtak innvendig.

#### Merknader:

#### **TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med bølgeblekksplater.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG3 vurderes da det registreres innfestning av takplater er i ferd med å løsne, skader, bulker, løsnede overganger. Taktekkingen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Sjablonmessig anslag gjelder for utskiftning av taktekking. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å undersøke takkonstruksjon om lekkasjepunkter har forårsaket ytterligere skader, for utdypende pris for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### **TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

TBA: 12m<sup>2</sup>

Sørvendt terrasse fundamentert på leca blokker, oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk rundt.

Rekkverk er målt til 81-83cm og oppfyller ikke kravene etter dagens forskrift som tilsier 1m høyde på rekkverk på terrasser som ligger 50cm høyere enn omkringliggende terreng. Rekkverkhøyde er lavere enn dagens forskriftskrav. Forholdet kan medføre økt risiko for fall. Det anbefales å utbedre rekkverket.

TG2 vurderes da det registreres svekkelser i understøtting. Det er målt retningsavvik på terrasse på opptill 86mm. Fundamentering av lecablokker på stedlige masser med mulige bevegelser i grunnen. Registreres værslitasje generelt på terrassekonstruksjon, som er forenlig med alder.

#### Merknader:

**7. Våtrom****8. Kjøkken****8.1 Forenklet kjøkken****TG 2** 8.1 Forenklet kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Hjemmesnekret kjøkkeninnredning forenklet med primitive løsninger.

Det er ikke etablert innlagt vann og avløp.

Det er en forenklet løsning med kum og mulighet for vann med innbæring i egnede vannbeholdere.

Avløp under kum tilkoblet en hageslange og føres ut direkte under bygningsmasse.

Kjøleskap med tilkobling til propan. Ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er ingen komfortløsning.

TG2 vurderes generelt med bakgrunn i bruksslitasje som er forenlig med alder av bygningsdelen og må vurderes å være av den primitive løsningen. Stedvis knirk ved gange over gulv forekommer.

**Merknader:****9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert vann og avløp i fritidsboligen.

Kun forenklet løsning som beskrevet under pkt. 8.1 og i WC rom med biologisk toalett med takgjennomføring.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder. For ytterligere undersøkelser må det innhentes særskilt fagkyndig for vurdering av Snurredass.

**Merknader:****Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da fritidsbolig er tilknyttet naturlig ventilering gjennom veggventiler.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilkoblet solcellepanel med batteri for bruk til belysning og mobillading. Det elektriske anlegget i form av solcellepanel med batteriløsning er ikke kontrollert eller vurdert. Den bygningsfagkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å vurdere elektriske installasjoner.

Det elektriske anlegget i form av solcellepanel med batteriløsning er ikke kontrollert eller vurdert.

**Risiko:**

Manglende vurdering av elektrisk anlegg kan medføre ukjent tilstand og eventuelle sikkerhetsmessige avvik.

**Konsekvens:**

Forholdet kan innebære risiko for feilfunksjon eller sikkerhetsmessige forhold som ikke er avdekket.

**Anbefalte tiltak:**

For vurdering av det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektrofagkyndig for kontroll og vurdering av installasjonen.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

**Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

---

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning og fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om bygget, slik den fremstår på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent løsning.

### Risiko:

Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til lovlighet.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for nærmere avklaringer mot kommunen og eventuell søknadsplikt.

### Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å undersøke tilgjengelig dokumentasjon hos kommunen samt gjennomgå vedlagt dokumentasjon og selgers egenerklæring.

Informasjon hentet fra Eiendomsverdi tilsier byggeår 1978 med eiendom på 326m<sup>2</sup>.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	<p><b>Terrengforhold</b></p> <p>TG2 vurderes da fritidsboligen er plassert i skrånende terreng. Takvann føres ned i hjørner, noe som gir økt vannbelastning på grunnen rundt fundamentpunktene.</p> <p><b>Risiko:</b> Økt vannbelastning kan føre til utvasking av masser og redusert stabilitet i grunnen, noe som kan medføre bevegelser i fundamenteringen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Forholdet kan over tid føre til setninger, skjevheter i konstruksjonen og behov for utbedring av fundamentering.</p> <p><b>Anbefalte tiltak:</b> Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning fra fundamentpunktene. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
2.1	<p><b>Yttervegger</b></p> <p>TG2 vurderes da kledningen fremstår med stedvise sprekker og værslitasje som er forenlig med alder. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder. Det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme grunnet alder.</p> <p><b>Risiko:</b> Sprekker og værslitasje i kledningen kan føre til økt fuktopptak og risiko for utvikling av råteskader i konstruksjonen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Forholdet medfører behov for vedlikehold og/eller utskiftning av kledning.</p> <p><b>Anbefalte tiltak:</b> Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p>
3.1	<p><b>Vinduer og ytterdører</b></p> <p>TG2 vurderes da hjemmelshaver opplyser om kondensering på glassene vinterstid, særlig ved fyring med vedovn. Det registreres spor etter duggdannelser og avrenning av vannråper stedvis rundt innvendige karmen. Vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid.</p> <p><b>Risiko:</b> Kondens på vinduer kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Avrenning kan tyde på at vinduer ikke er sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.</p> <p><b>Konsekvens:</b> Forholdet kan medføre slitasje på overflater, samt økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer og konstruksjoner.</p> <p><b>Anbefalte tiltak:</b> Det anbefales å forbedre ventilasjon og utskiftning av vinduer og ytterdører med tilstrekkelig tetthet rundt for å oppnå sikker mot vanninntrengning.</p>
4.1	<p><b>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</b></p>

	<p>TG2 vurderes da konstruksjonen har påvist svai. Det registreres fuktavrenninger rundt gjennomføringer i takkonstruksjon, det er avdekket fuktmerker på panel skråtak innvendig.</p> <p>Risiko: Svai i konstruksjonen kan indikere svekkelser eller bevegelser i bærende konstruksjoner. Fuktavrenninger kan tyde på fuktlekkasjer ved nedbør.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan over tid medføre økte deformasjoner og redusert bæreevne. Fuktlekkasje kan ha en økonomisk konsekvens for interessenter.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å undersøke konstruksjonen for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>TG2 vurderes da det registreres svekkelser i understøttingen. Terrassen er fundamentert på lecablokker på stedlige masser, og det er målt retningsavvik på opptil 86 mm. Registreres værslitasje generelt på terrassekonstruksjon, som er forenlig med alder.</p> <p>Risiko: Fundamentering på stedlige masser kan medføre bevegelser i grunnen og videre setninger i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til økende skjevheter, redusert stabilitet og behov for utbedring av fundamentering og terrassekonstruksjon.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales kontroll av fundamentering og understøtting, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.</p>
8.1	Forenklet kjøkken Forenklet kjøkken
	<p>TG2 vurderes generelt med bakgrunn i bruksslitasje som er forenlig med alder av bygningsdelen og må vurderes å være av den primitive løsningen. Stedvis knirk ved gange over gulv forekommer.</p> <p>Risiko: Eldre konstruksjonsløsninger kan være mer utsatt for videre slitasje..</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt slitasje og behov for vedlikehold eller utbedring/utskiftning på sikt.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Ytterligere undersøkelser og tiltak må vurderes ved behov.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>TG2 vurderes på bakgrunn av alder på snurredass.</p> <p>Risiko: Eldre snurredass kan ha redusert funksjon og økt risiko for slitasje eller svikt i komponenter.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning.</p> <p>Anbefalte tiltak: For ytterligere vurdering av funksjon og tilstand må det innhentes særskilt fagkyndig.</p>
10.5	Ventilasjon

TG2 vurderes da fritidsboligen har naturlig ventilering gjennom veggventiler.

Risiko:

Naturlig ventilering kan gi varierende luftutskiftning og mindre kontrollert ventilasjon, spesielt ved skiftende vær- og temperaturforhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i perioder.

Anbefalte tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjonsløsning ved behov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Fritidsboligen er oppført på punktfundamentering av lecablokker. Det registreres opprettinger på flere av fundamentpunktene hvor det er benyttet trevirke, noe som tyder på bevegelser i grunnen. Det er målt retningsavvik på gulv med lokalt avvik på 20 mm og totalt avvik på 66 mm innvendig. Målingene er utført med krysslaser på tilfeldig utvalgte steder av tilgjengelige gulvoverflater.</p> <p>Risiko: Bevegelser i grunn og fundamentering kan medføre videre setninger og økende skjevheter i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til skader på bygningskonstruksjon, dører og vinduer, samt ytterligere deformasjoner i gulv og bærende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalte tiltak: Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales kontroll av fundamentering og grunnforhold, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.</p> <p>Sjablonmessig anslag for oppretting av fundamenteringen. Anslaget er beheftet med betydelig usikkerhet og omfatter ikke nærmere undersøkelser, prosjektering eller utbedring av grunnforhold. Slike forhold må avklares ved ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig, for å kartlegge omfang av faktiske kostnader.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	<p>TG3 vurderes da det registreres at innfestning av takplater er i ferd med å løsne. Det registreres skader, bulker og løsnede overganger. Taktekkingen vurderes å ha passert sin forventede levetid.</p> <p>Risiko: Svekket innfestning og skader i taktekking gir økt risiko for vanninntrengning og videre skader i underliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til lekkasjer, fuktskader og ytterligere nedbrytning av takkonstruksjonen.</p> <p>Anbefalte tiltak: Tiltak må påregnes. Taktekkingen bør utskiftes. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.</p> <p>Sjablonmessig anslag gjelder for utskiftning av taktekking. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å undersøke takkonstruksjon om lekkasjepunkter har forårsaket ytterligere skader, for utdypende pris for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tuva Kristine Andersen

---

## Boligen

Torsætervegen 630

2848 Skreia

3442-38/18/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har rent inn litt vann ved pipen ved ekstremt dårlig vær med mye nedbør. Det har vært små mengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det blir noe kondens på vinduene før hytta blir ordentlig varm når man fyrer i ovnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Den ene siden av rommet (stue/ kjøkken) har et retnings avvik i forhold til skjevhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Det er noe fukt skjolder på listene i taket rundt pipa og i taket på det ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det har rent inn litt vann ved pipen ved ekstremt dårlig vær med mye nedbør. Det har vært små mengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

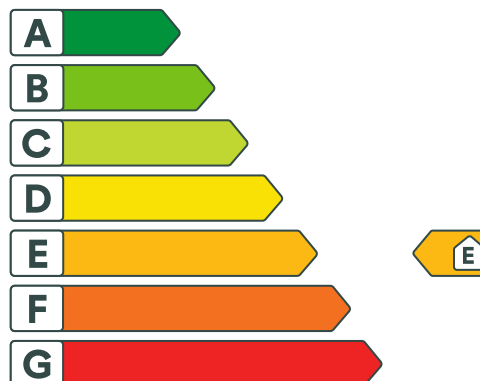
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Torsætervegen 630, 2848 SKREIA</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285538</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>157081888</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>18</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1978</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>36,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>36,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**403,88 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**531,31 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 127 kWh**



## Østre Toten kommune

Utskriftsdato: 18.03.2026

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

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

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

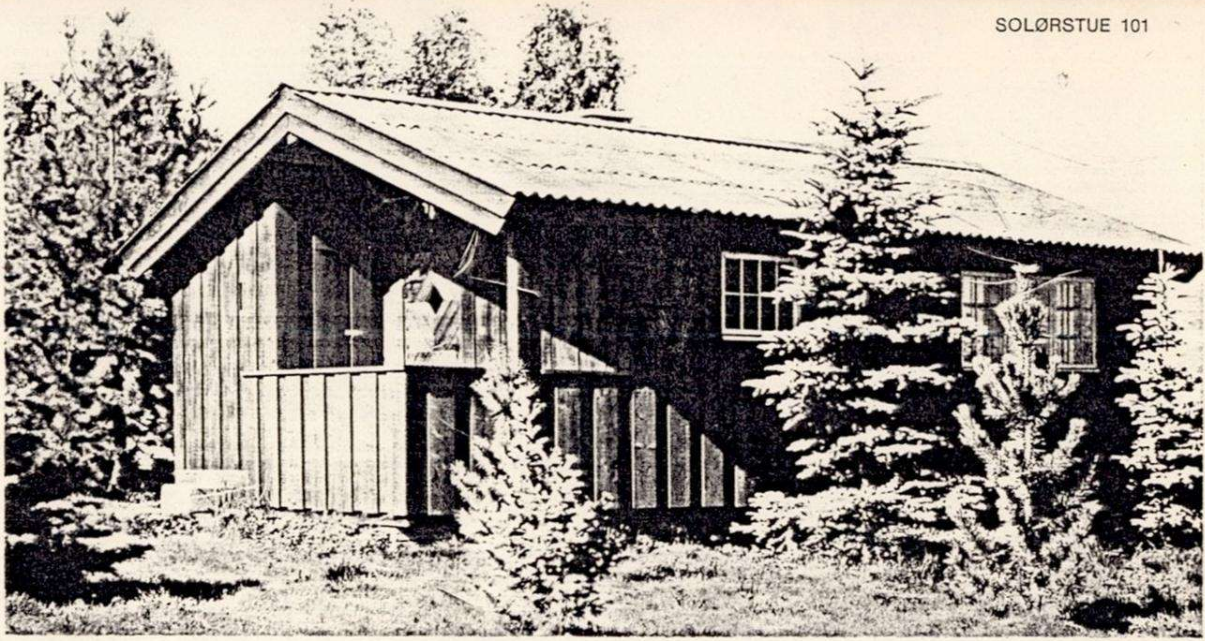
Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torsætervegen 630, 2848 SKREIA								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Det blir vedlagt kopi av:			
<input type="checkbox"/> Ferdigattest			
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse			
<input type="checkbox"/> Pålegg			
<input type="checkbox"/> Søknad			
Kommentar			
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.			

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

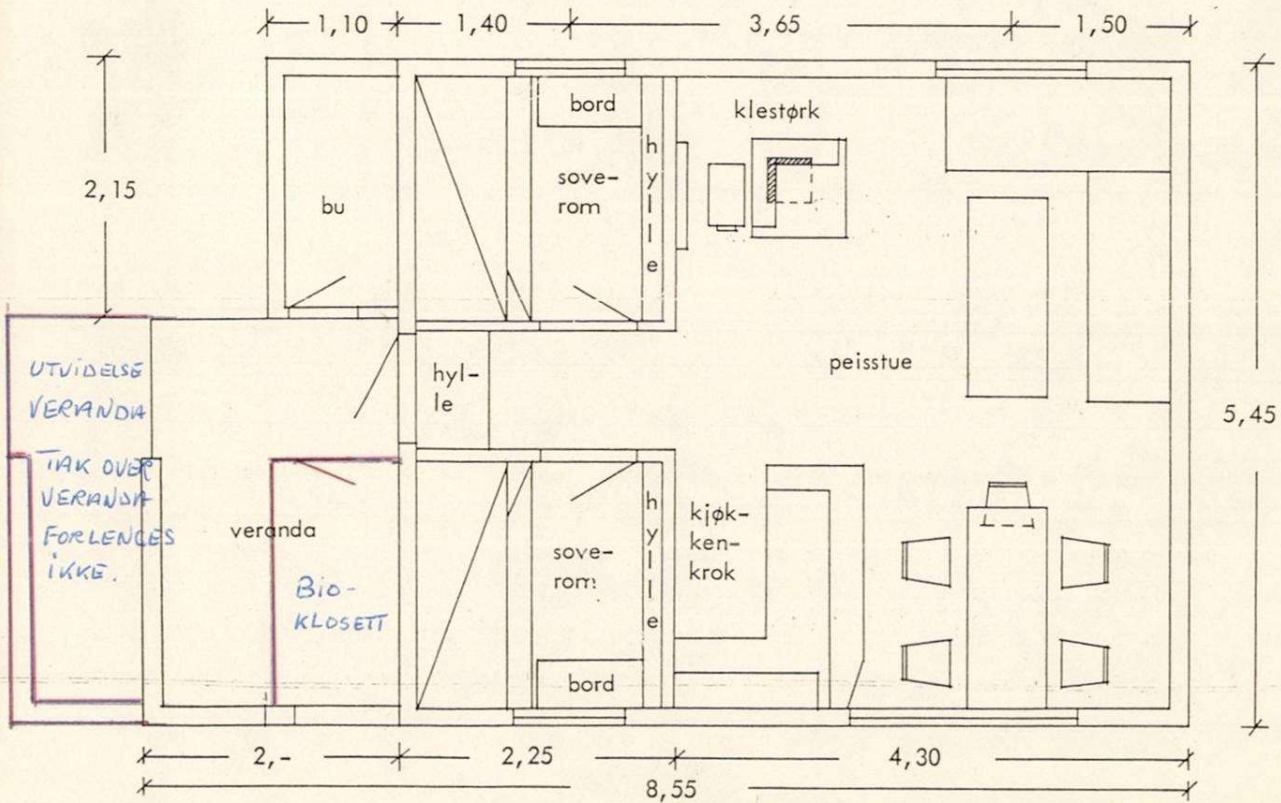


°  
"INGERSTUA" 38/18  
SKJEPPSJØEN.

# A/S SOLØR-BYGG

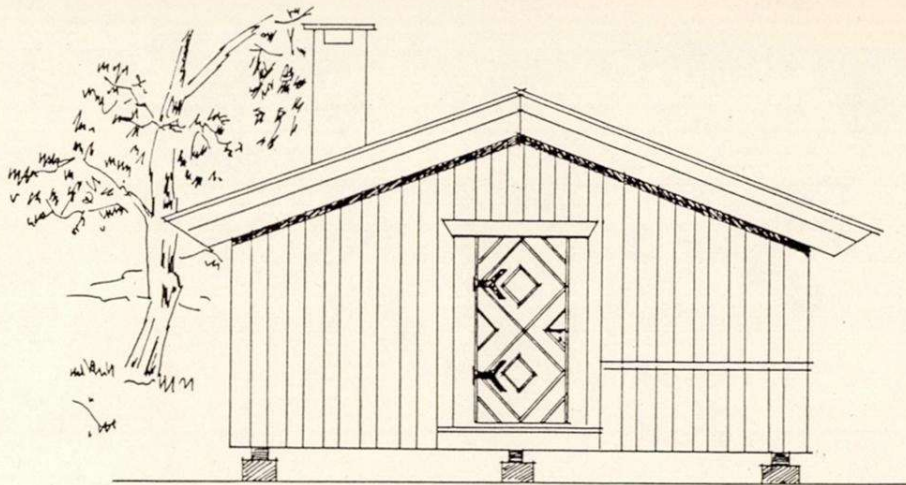
2290 VÅLER I SOLØR

TELEFON ELVERUM (064) 14110 - 14120



Grunnplan

UTVIDELSE AV HYTTE VED  
MONTERING AV BIOKLOSETT.



Sett forfra med dør

## BESKRIVELSE

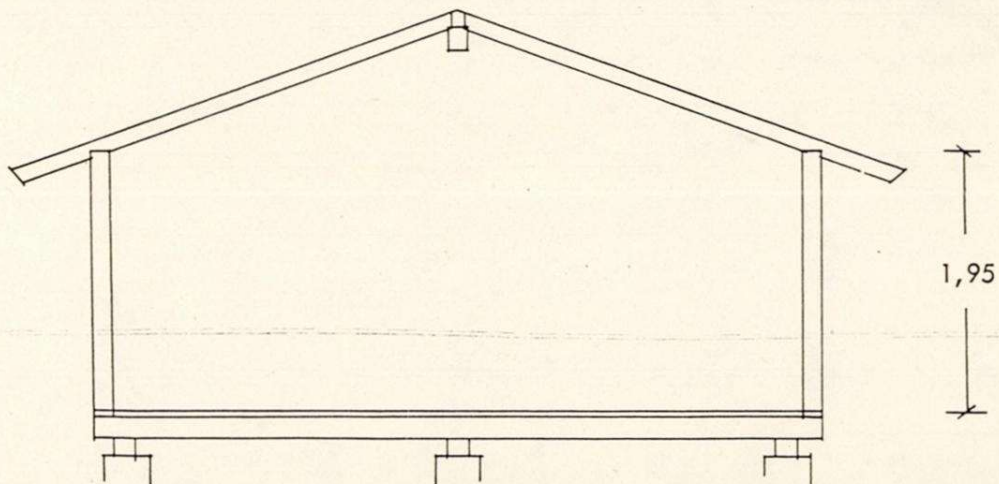
**VEGG:** Utvendig  $7/8'' \times 8''$  tømmermannspanel, impregnert papp, 10 cm mineralullmatter og diffusjonstett papp. Innvendig  $3/4'' \times 7''$  Solørpanel (furu).

**GULV:** Stubbloft, impregnert papp, 10 cm stubbloftfilt og furu gulvbord.

**TAK:** Rød eller gråsort bølget eternitt, 10 cm mineralullmatter, diffusjonstett papp. Innvendig  $3/4'' \times 5 1/2''$  skyggepanel.

**ISOLASJONEN** tilfredsstillende alle krav til fullgodt vinterhus.

**STUA** leveres ferdig oppsatt med pillarer, pipe, peis, montert Jøtul-ovn nr. 602, kjøkkenbenk med oppvaskkum og utslagsvask, matskap og liten kjeller, 4 køyer, hyller og bord i soverom, hylle over inngangsdør og dobbelt glass i vinduer.



Snitt

Skattetakst foreligger ikke.  
Kjøpekontrakt ikke opprettet.

DAGBOKFØRT  
06.AUG.78 00191  
SØRENSKRIVEREN I  
TOTEN

S k j ø t e

Undertegnede Even Borgen født 01.11.98 667 54 skjøter og  
overdrar herved til Inger Helene Borgen født 22.09.37 418 15  
eiendommen Ingerstua gnr. 38 bnr. 18 i Østre Toten for  
kjøpesum kr. 500.- som er avgjort på omforenet måte.  
Eiendommen en ubebygd tomt på 327 m<sup>2</sup> har en omsetningsverdi  
som tilevarer kjøpesummen.  
Kjøperen har gjerdeplikten på eiendommen.  
Lena den 20. juni 1978

*Even Borgen*  
.....

Det attesteres at Even Borgen egenhendig har undertegnet dette  
dokument i mitt nærvær ,er enkemann og over 20 år.

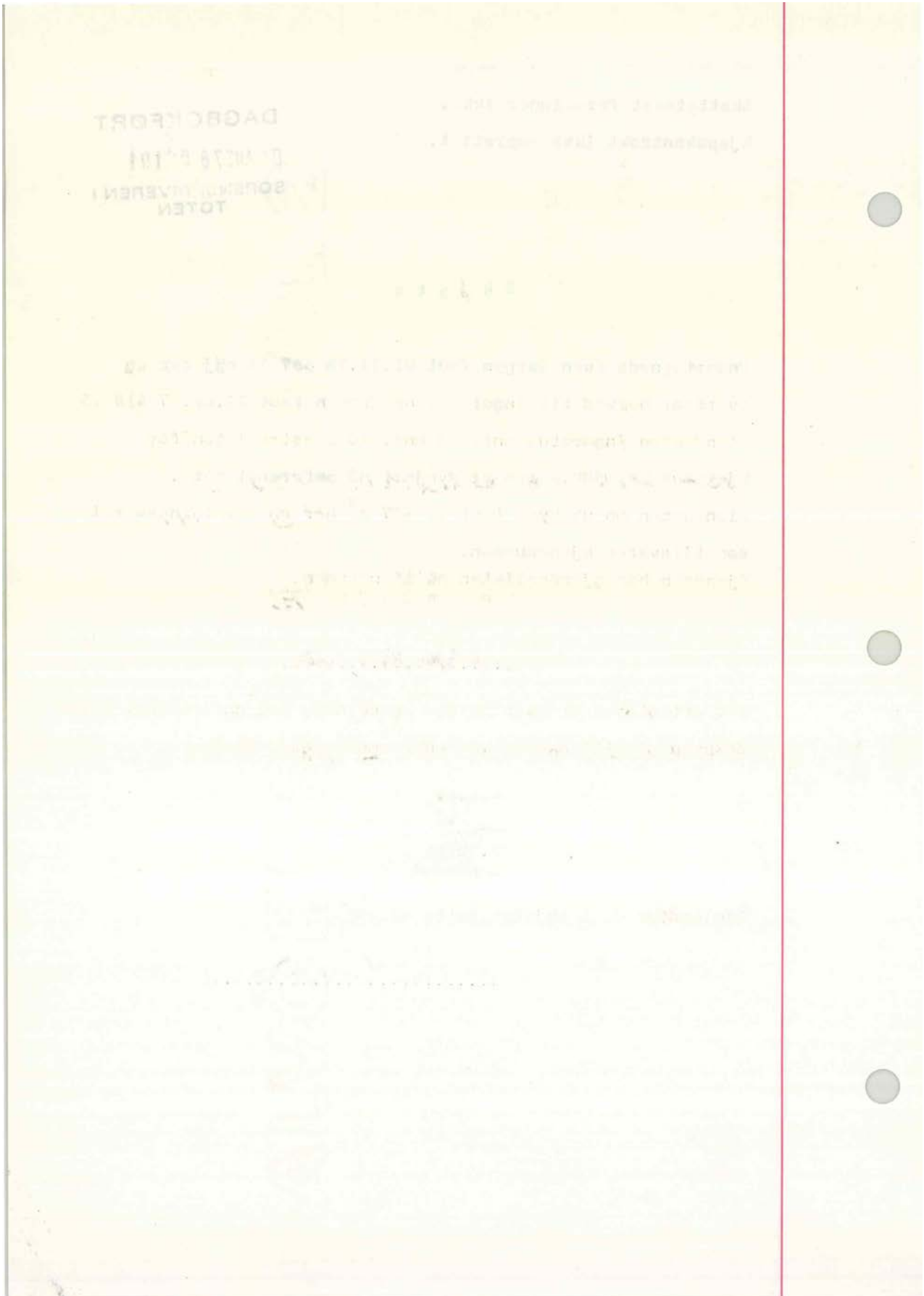
D.u.s.

*T. Tufte*  
T. Tufte  
lensmann

Jeg godtar de i skjøtet satte vilkår.

*Inger Helene Borgen*  
.....

*uskiftet  
8/1-75.*





# Østre Toten kommune

**Adresse:** Postboks 24, 2851 Lena

**Telefon:** 61 14 15 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

<b>Kommunenr.</b>	3442	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	18	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torsætervegen 630, 2848 SKREIA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 089,00 kr
<b>Sum</b>	<b>1 089,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig/hytte	25%	1 Stk	2353.13	1/1	0 %	2 353,13 kr	380,36 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	348600 Prom	3.27	1/1	0 %	1 140,00 kr	284,75 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 493,13 kr</b>	<b>665,11 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



## Østre Toten kommune

**Adresse:** Postboks 24, 2851 Lena

**Telefon:** 61 14 15 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

<b>Kommunenr.</b>	3442	<b>Gårdsnr.</b>	38	<b>Bruksnr.</b>	18	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torsætervegen 630, 2848 SKREIA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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 kommune - 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 nørområdet. Tidspunkt for dette er ikke avklart.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	18	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torsætervegen 630, 2848 SKREIA								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015KP01	
<b>Navn</b>		
<b>Plantype</b>		
<b>Status</b>		
<b>Ikrafttredelse</b>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	198 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H370
	<b>KPFare</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	<b>Delareal</b>	326 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	Skjeppsjøe
	<b>KPSikring</b>	Nedslagsfelt drikkevann
	<b>Delareal</b>	287 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

---

<b>Delareal</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
<b>KPFare</b>	Flomfare

---

<b>Delareal</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	LNFR

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

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

Skattetakst foreligger ikke.  
Kjøpekontrakt ikke opprettet.

DAGBOKFØRT  
06.AUG.78 00191  
SØRENSKRIVEREN I  
TOTEN

S k j ø t e

Undertegnede Even Borgen født 01.11.98 667 54 skjøter og  
overdrar herved til Inger Helene Borgen født 22.09.37 418 15  
eiendommen Ingerstua gnr. 38 bnr. 18 i Østre Toten for  
kjøpesum kr. 500.- som er avgjort på omforenet måte.  
Eiendommen en ubebygd tomt på 327 m<sup>2</sup> har en omsetningsverdi  
som tilevarer kjøpesummen.  
Kjøperen har gjerdeplikten på eiendommen.  
Lena den 20. juni 1978

*Even Borgen*  
.....

Det attesteres at Even Borgen egenhendig har undertegnet dette  
dokument i mitt nærvær ,er enkemann og over 20 år.

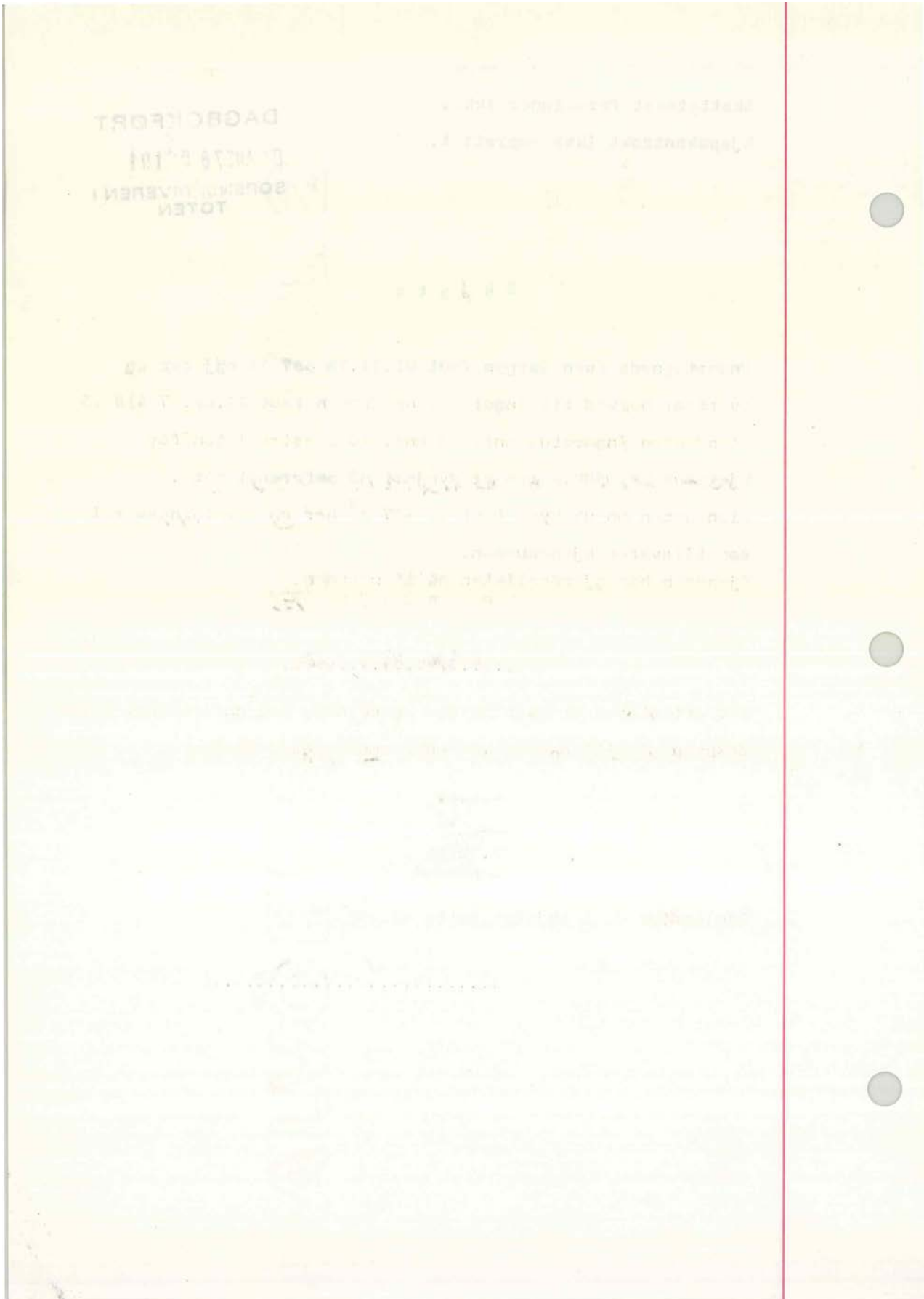
D.u.s.

*T. Tufte*  
T. Tufte  
lensmann

Jeg godtar de i skjøtet satte vilkår.

*Inger Helene Borgen*  
.....

*uskiftet  
8/1-75.*



## Kommunale gebyrer 2024

Henviser til kommunens hjemmeside for fullstendig oversikt over alle kommunale gebyrer:  
[Priser og gebyrer- Østre Toten kommune \(ototen.no\)](https://www.ototen.no/priser-og-gebyrer)

### Årsgebyr vann

Grunnlag	Gebyr
Fastgebyr (boligeiendom pr. boenhet)	4158,-
Fastgebyr (mer enn en boenhet som ikke er seksjonerte) - 25% av gebyret i 2024**	1040,-
Fastgebyr storforbrukere (nedtrapping over 5 år - 25 % endring i 2024)**/**	133 349,-
Nærings- og kombinasjonseiendom*	
Pris pr. kubikkmeter (m3)	30,64
Pris pr. kubikkmeter (m3) for storforbrukere - 25 % økning i 2024**/**	20,87
Pris for stipulert forbruk etter areal: Omregningsfaktor (1) for stipulert forbruk (m2=m3).	30,64
Gebyr for flere regning til samme gnr./bnr	1391,-
Gebyr for åpning/stenging vann	1929,-
Vannmålerleie, pr. vannmåler	317,-
Gebyr for ikke avlest vannmåler og som fører til stipulering	651,-
Avlesningsgebyr (der abonnenten ikke leser av eller melder fra innen fastsatt tid - og der kommunen må ut å lese av)	974,-

Grunnlag	Gebyr
Kontrollgebyr for vannmålere, der abonnenten krever kontroll, og der det ved slik kontroll konstateres at måleren ikke har avvik utover fastsatt norm. Det forutsettes at det ikke har gått mer enn 8 år siden ordinær kommunal kontroll/utskifting av målere.)	3111,-
Bortfall av vannforsyning i mer enn 24 timer som ikke er varslet. Refusjon pr. døgn	275,-
* henviser til retningslinjer og egen tabell	
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	
*** Indeksreguleres årlig	
Tidspunkt for vannmåleravlesning. Ref. SMS-varslings.	

\* Tabellen for nærings- og kombinasjonseiendom:

Definisjon på nærings- og kombinasjonseiendom:

- Næringseiendom: Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringseiendom.
- Kombinasjonseiendom: Eiendom med en eller flere boenheter, samt en eller flere bruksenheter som ikke er bolig.
- På kombinasjonseiendommer der boenhetene er seksjoner skal fastavgiften betales pr. boenhet. Næringsdelen betaler etter fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.
- På kombinasjonseiendommer, der boenhetene ikke er seksjonert, skal antall fastavgifter bestemmes ut i fra forbruket til hele kombinasjonseiendommen. Dette ut ifra fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.

## Nærings- og kombinasjonseiendom

Fastavgift etter følgende kategorier, basert på forbruk (kubikkmeter)

Nærings- og kombinasjonseiendom – kategorier	Antall fastledd	m3 lav	m3 høy
Kategori 1	1	0	10.000
Kategori 2	3	10.001	20.000
Kategori 3	6	20.001	30.000
Kategori 4	12	30.001	50.000
Kategori 5	24	50.001	100.000
Kategori 6	50	100.001	1.000.000

## Årsgebyr avløp

Grunnlag	Gebyr
Fastgebyr boligeiendom pr. boenhet	4804,-
Fastgebyr (mer enn en boenhet som ikke er seksjonerte) - 25% av gebyret i 2024**	1201,-
Nærings- og kombinasjonseiendom*	
Pris pr. kubikkmeter (m3)	42,41
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	
Pris for stipulert forbruk etter areal: Omregningsfaktor (1) for stipulert forbruk (m2=m3).	42,41

\* henviser til retningslinjer og egen tabell

Grunnlag	Gebyr
** henviser til kommunestyresak 053/23, justering av gebyrer de neste 5 år.	

\* Tabellen for nærings- og kombinasjonseiendom:

Definisjon på nærings- og kombinasjonseiendom:

- Næringsseiendom: Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringsseiendom.
- Kombinasjonseiendom: Eiendom med en eller flere boenheter, samt en eller flere brukenheter som ikke er bolig.
- På kombinasjonseiendommer der boenhetene er seksjoner skal fastavgiften betales pr. boenhet. Næringsdelen betaler etter fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.
- På kombinasjonseiendommer, der boenhetene ikke er seksjonert, skal antall fastavgifter bestemmes ut i fra forbruket til hele kombinasjonseiendommen. Dette ut ifra fastsatte kategorier. Se tabellen nedenfor.

#### Nærings- og kombinasjonseiendom

Nærings- og kombinasjonseiendom – kategorier	Antall fastledd	m3 lav	m3 høy
Kategori 1	1	0	10.000
Kategori 2	3	10.001	20.000
Kategori 3	6	20.001	30.000
Kategori 4	12	30.001	50.000
Kategori 5	24	50.001	100.000
Kategori 6	50	100.001	1.000.000

## Septikrenovasjon

Grunnlag	Gebyr
Tømming septik med WC	3961,-
Tømming septik uten WC	1979,-
Ekstratømming pr. kubikk	992,-
Tømming lukkede anlegg - pr. kubikk	818,-
Forbikjøring (etter 1. gangs puring)	811,-
Transporttillegg pr. abonnent (tømming av hytter/fritidsbebyggelse på Totenåsen)	486,-

## Avfallsgebyrer

Grunnlag	Gebyr
Avfallsgebyr, fellesgebyr og 140 liter restavfallsdunk (standardgebyr)	4461,-
Reduksjon for mindre dunkstørrelse – 80 liters restavfallsdunk	- 669,-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 240 liter restavfallsdunk	892,-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 360 liter restavfallsdunk	5575,-
Tillegg for økt dunkstørrelse - 660 liter restavfallsdunk	12 266,-
Avfallsgebyr for hybel	1487,-
Reduksjon for hjemmekompostering	- 447,-
Reduksjon for gjødselkjelleravtale	- 447,-
Reduksjon for deling av avfallsdunk	- 669,-
Særabonnement – pris pr. kubikkmeter	26 767,-

### Priser/gebyrer – feiing og tilsyn

Grunnlag	Gebyr
Årsgebyr pr. pipe (selvkost)	499,-
Feiing av fritidsbolig per pipe	499,-
Fresing av skorstein/pipe	2027,-
Fjerning av fugl i pipe/ildsted	1431,-
Fjerning av fuglereir i pipe	1431,-
Feiing av ildsted	1431,-

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	INGERSTUA	Beregnet areal	326.3
Etablert dato	15.12.1977	Historisk oppgitt areal	327
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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	01.01.2020		Tinglyst	38/18
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	15.12.1977	M 325		38/1 (-327), 38/18 (327)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6718489.66	606830.59	0	Ja	326.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN TUVA KRISTINE F181180*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØSTSIDEVEGEN 72 2090 HURDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Torsætervegen 630

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2848 SKREIA	Kirkesogn	03080401 Balke
Grunnkrets	311 Borgen	Tettsted	
Valgkrets	2 Skreia		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157081888		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157081888: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.01.2008	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Torsætervegen 630	H0101	38/18	35	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

# Nabolagsprofil

Torsætervegen 630

## Høyde over havet

461 m



## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min	🚗
🚆 Reinsvoll stasjon Linje RE30	29 min	🚗 28.6 km
🚆 Kjølsesthsvea Linje 445	3 min	🚗 4.3 km
🚆 Aasen Rossgutua Linje 445	4 min	🚗 4.7 km

## Avstand til byer

Raufoss	33 min	🚗
Gjøvik	33 min	🚗
Oslo	1 t 31 min	🚗

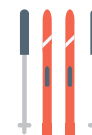
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Sandberggården Skreia	8 min	🚗
🚗 Rema 1000 Skreia	8 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 37 m
- 326 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 4



## Aktiviteter

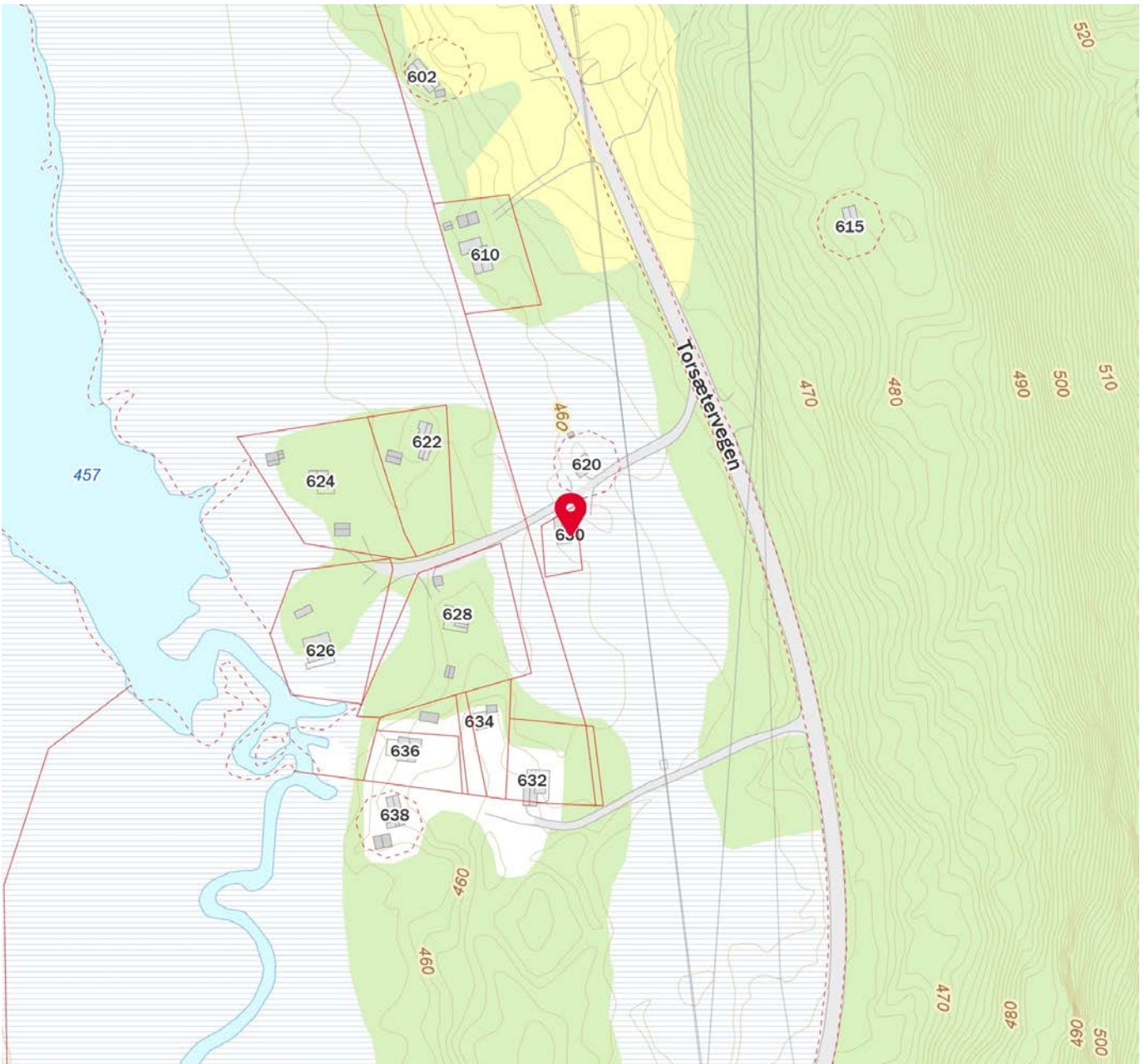
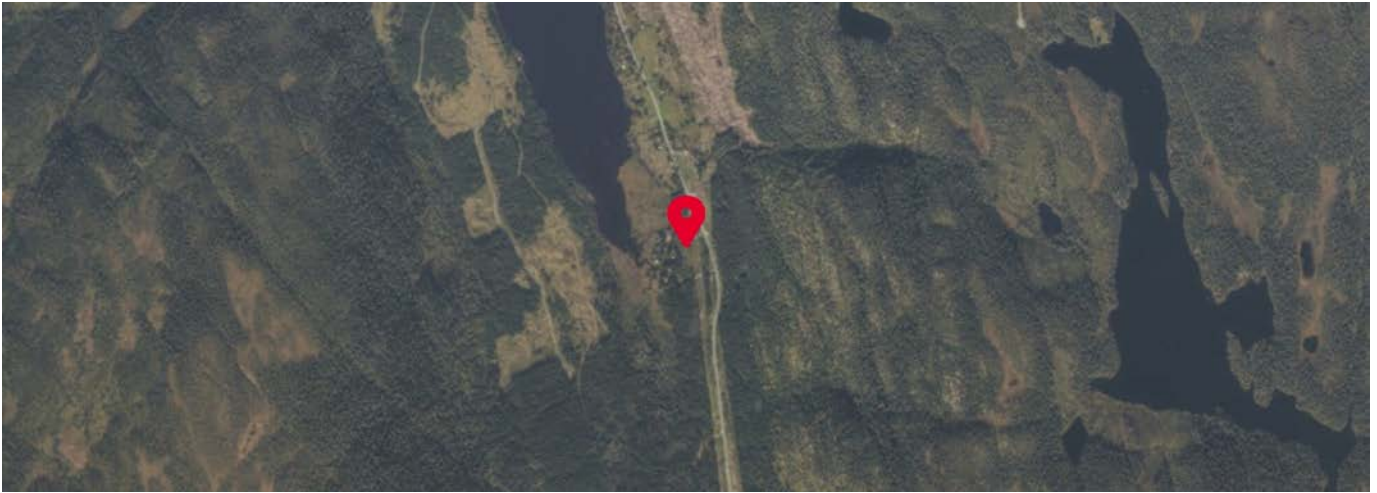
Norsk hestesenter	15 min	🚗
Gjøvik & Toten Golfklubb	23 min	🚗
Hurdal Hestesenter	29 min	🚗

## Sport

⚽ Stange skole ballbinge Ballspill	6 min	🚗 6.7 km
⚽ Skreia IL Fotball	7 min	🚗 8 km
🏊 Skreia Trim	8 min	🚗
🏊 Toten Treningssenter Lena	17 min	🚗

## Dagligvare

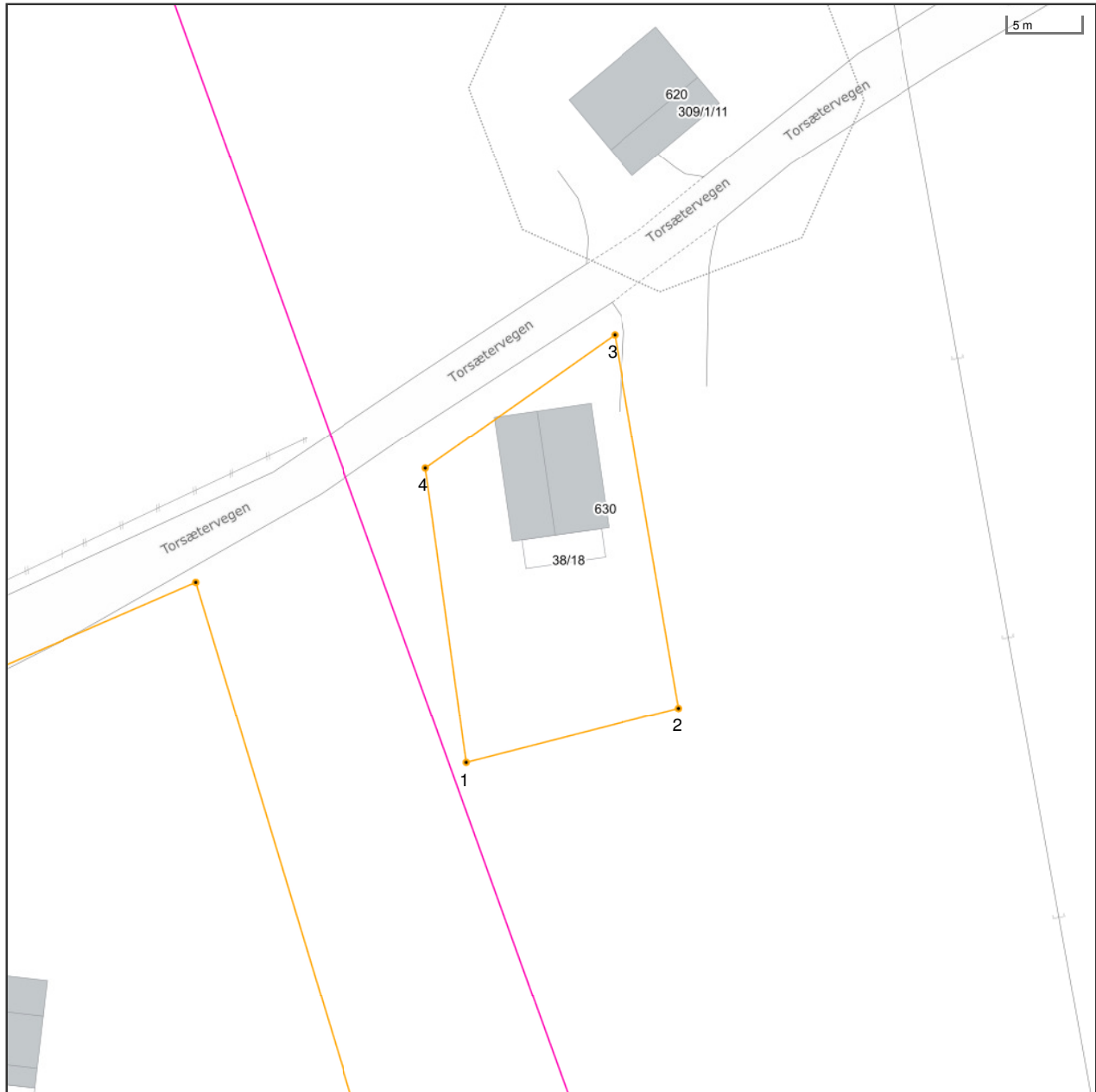
Kiwi Skreia Post i butikk, PostNord	8 min	🚗 8.1 km
Coop Extra Skreia	8 min	🚗



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



# Eiendomskart for eiendom 3442 - 38/18//



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.

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

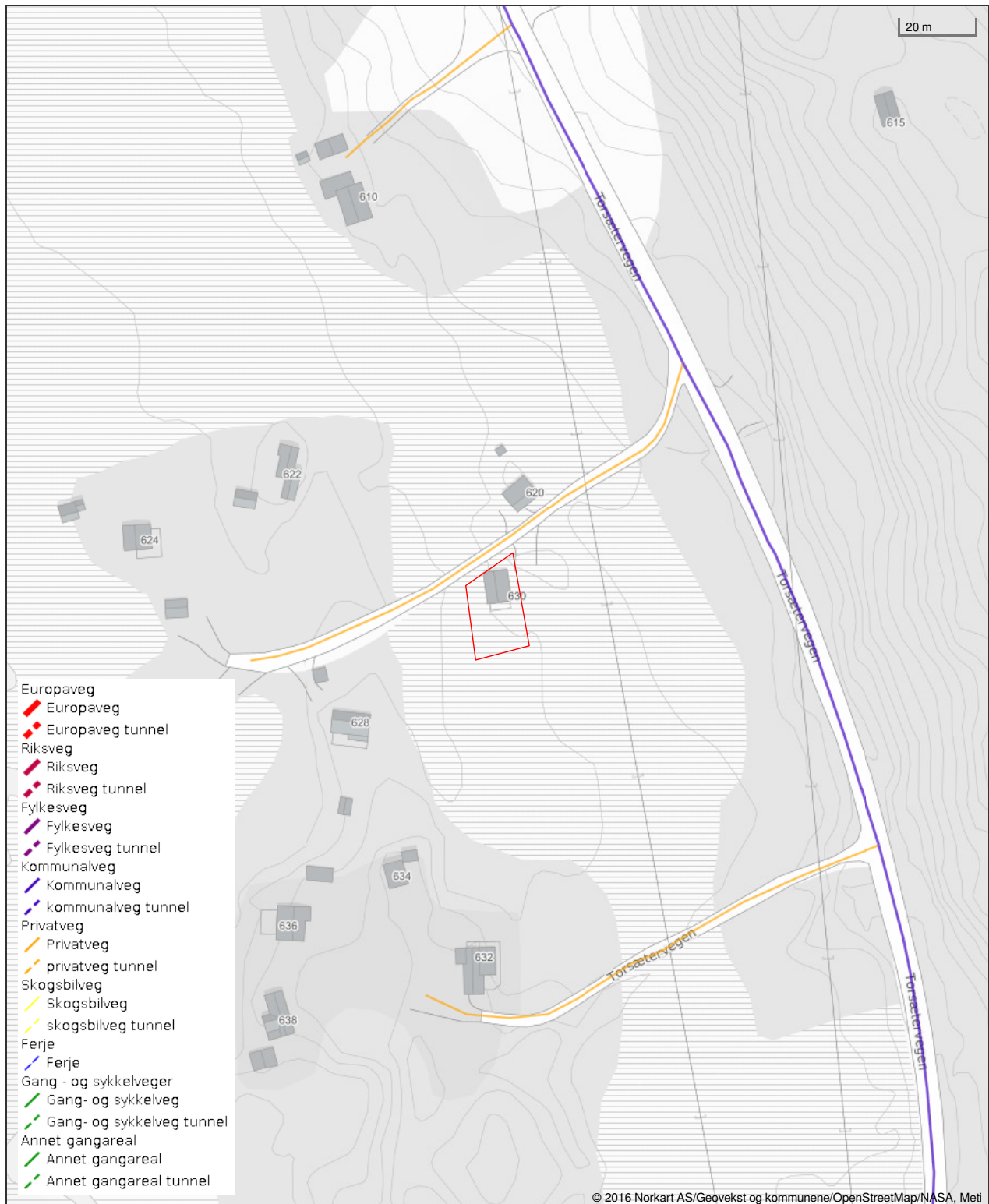
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	326,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6718489,66	<b>Øst</b> 606830,59

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6718476,68	606824,88	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,99	
2	6718480,76	606839,08	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,77	
3	6718505,73	606834,03	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,48	
4	6718496,39	606821,54	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,60	



# Vegstatuskart for eiendom 3442 - 38/18//



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.



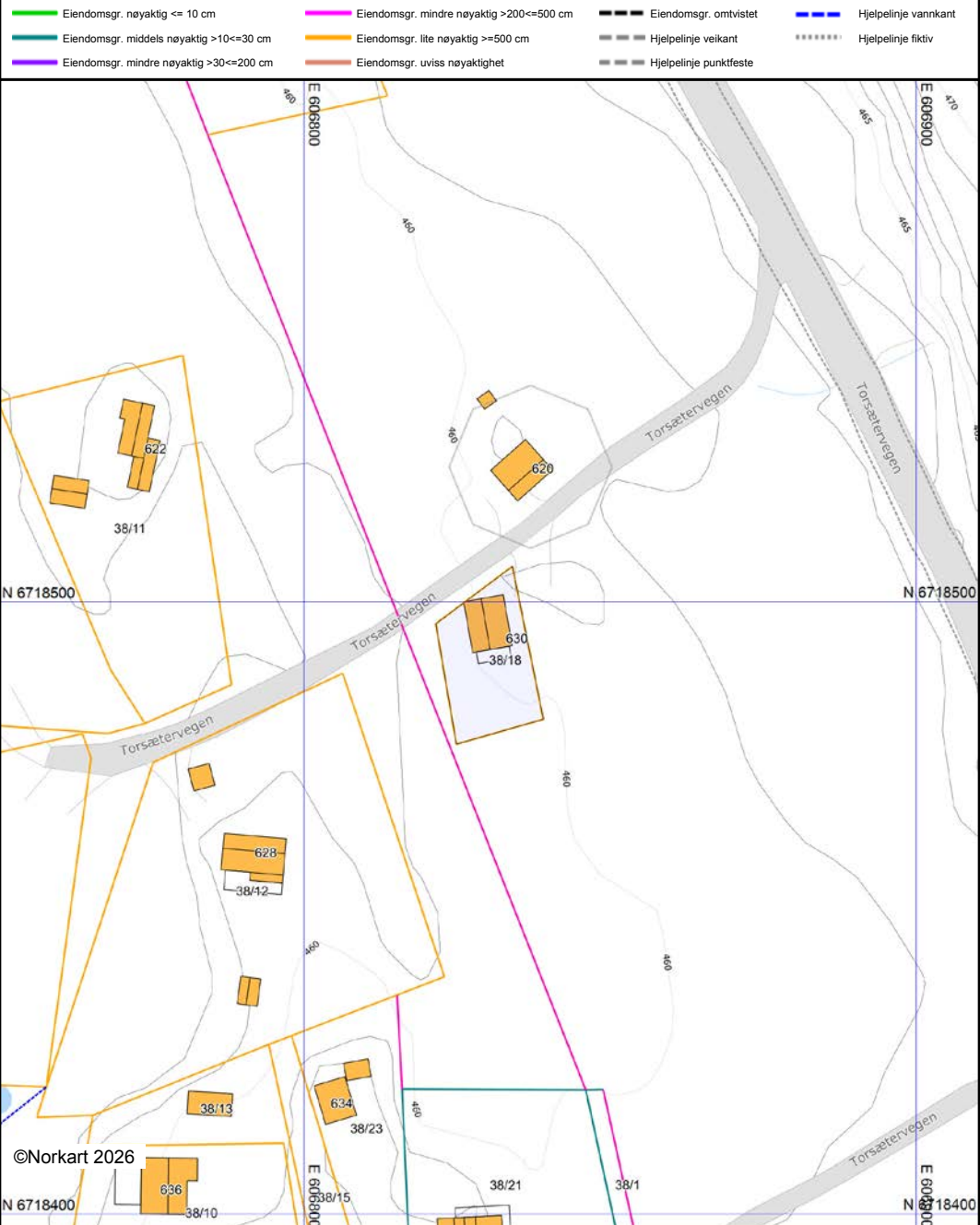
# Grunnkart

Eiendom: 38/18  
Adresse: Torsætervegen 630  
Dato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Østre Toten kommune

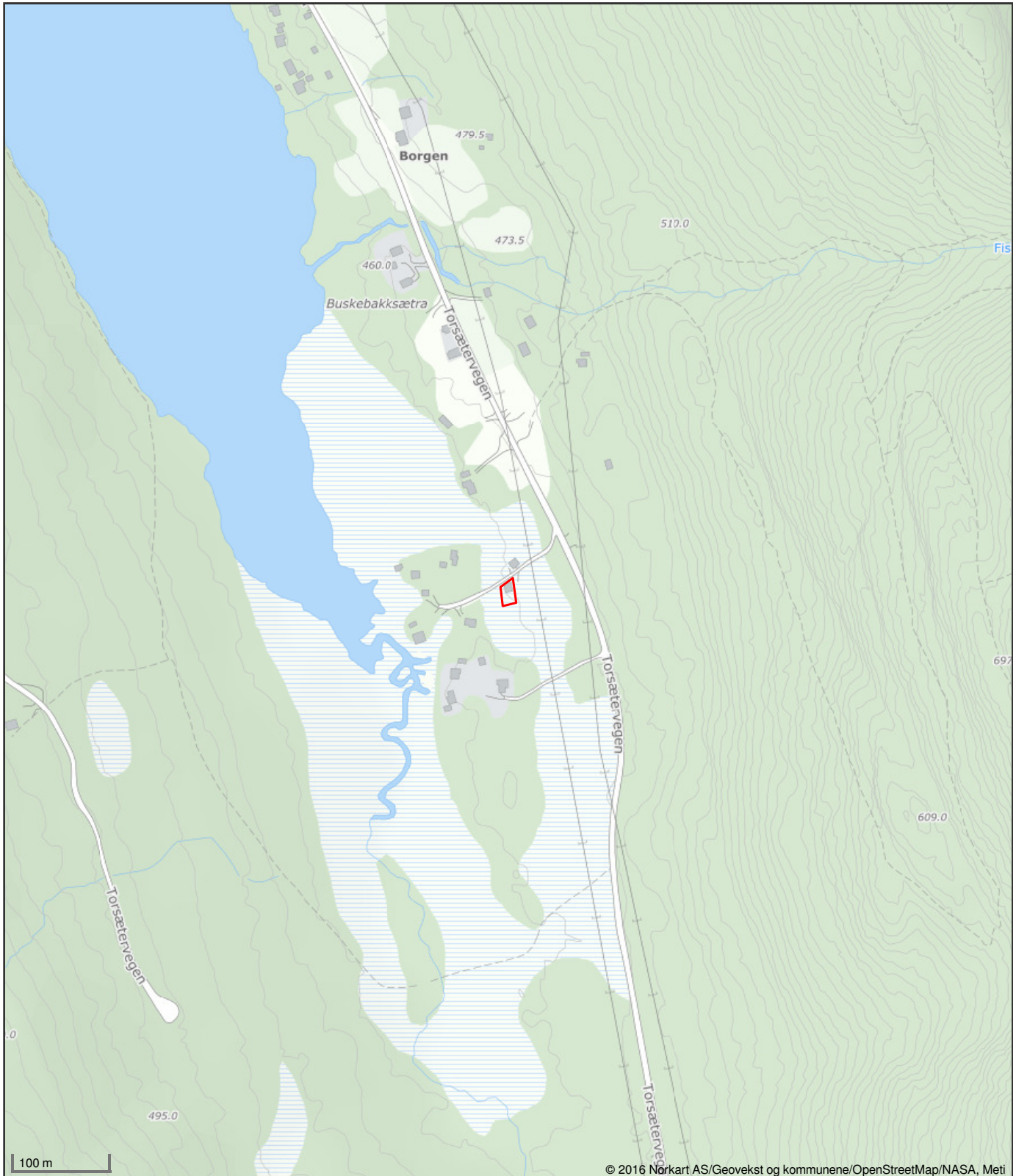


©Norkart 2026

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.



# Oversiktskart for eiendom 3442 - 38/18//



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.



**Tegnforklaring**

# Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingsaker

Tegnforklaring iht. 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
- Naturvernomsråde (på land)
- Klimavermsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- 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

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretning
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse

### Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Lufthavn
- Havn
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

## Reguleringsplan (PBL 2008)

### Bebyggelse 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 / Beverting
- 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 banegrund - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

### Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Nåværende Grønnstruktur
- 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
- Ferdsl, Farleder, småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

## Reguleringsplan (PBL 2008)

### 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
- Ferdsl, 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 / Detaljeringssone

### Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensynsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

### Felles for PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

### Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Nåværende Framtidig Faresone
- Sikringsone, Støysone
- Angitthensynsone
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Båndlegging - Generalisert
- Detaljeringssone

### Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone-,sikringsone-,støysonegrense
- Hensynsone,-infrastrukturu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringssone



Østre Toten kommune  
Tett nok ved og langt nok unna

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018-2030

KONSEKVENsutredning og ROS-analyse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>METODE</b>	<b>5</b>
2.1	Metodikk	5
2.2	Datagrunnlaget	8
<b>3</b>	<b>UTREDNINGSTEMAER</b>	<b>9</b>
3.1	Miljø	9
3.1.1	Nærmiljø og friluftsliv	9
3.1.2	Naturmiljø	10
3.1.3	Naturresurser	11
3.1.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.1.5	Landskapsbilde	13
3.2	Samfunn	14
3.2.1	Forurensning, energi og klima	14
3.2.2	Areal- og transportplanlegging	15
3.2.3	Folkehelse og sosial infrastruktur	15
3.2.4	Teknisk infrastruktur	16
3.2.5	Risiko og sårbarhet	17
3.2.6	Attraktivitet og bokvalitet	18
<b>4</b>	<b>VURDERING AV FORSLAG TIL NYE UTBYGGINGSOMRÅDER</b>	<b>19</b>
4.1	Boligområder	19
4.1.1	Lokalisering og behov	19
4.1.2	Vurdering av nye områder	20
4.1.3	Prioritering av nye områder	23
4.2	Handel	24
4.2.1	Lokalisering og behov	24
4.2.2	Vurdering av nye områder	24
4.3	Offentlig eller privat tjenesteyting	26
4.3.1	Lokalisering og behov	26
4.3.2	Vurdering av nye områder	27
4.3.3	Prioritering av nye områder	28
4.4	Bebyggelse for næringsformål	28
4.4.1	Lokalisering og behov	28
4.4.2	Vurdering av nye områder	29
4.4.3	Prioritering av nye områder	31
4.5	Idrettsanlegg	31
4.5.1	Lokalisering og behov	31
4.5.2	Vurdering av det enkelte området	32
4.5.3	Prioritering av nye områder	33
4.6	Andre typer bebyggelse og anlegg	33
4.6.1	Lokalisering og behov	33
4.6.2	Vurdering av det enkelte området	34
4.6.3	Prioritering av nye områder	37

<b>4.7</b>	<b>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</b>	<b>37</b>
4.7.1	Lokalisering og behov	37
4.7.2	Vurdering av det enkelte området	38
4.7.3	Prioritering av nye områder	45
<b>4.8</b>	<b>Friområder</b>	<b>45</b>
4.8.1	Friområder	45
4.8.2	Prioritering av nye områder	49
<b>4.9</b>	<b>Oversikt nye byggeområder</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>SAMLET KONSEKVENsutredning</b>	<b>50</b>
5.1	Nærmiljø og friluftsliv	50
5.2	Naturmiljø	50
5.3	Naturressurser	51
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	51
5.5	Landskapsbilde	51
5.6	Forurensing, energi og klima	51
5.7	Areal – og transportplanlegging	51
5.8	Folkehelse og sosial infrastruktur	51
5.9	Teknisk infrastruktur	51
5.10	Risiko – og sårbarhet	52
5.11	Attraktivitet og bokvalitet	52
<b>6</b>	<b>AREALREGNSKAP</b>	<b>53</b>
6.1	Arealregnskap dyrket og dyrkbar mark 2008-2017	53
6.2	Arealregnskap nye byggeområder	53
6.3	Arealregnskap områder tatt ut av planen	54
<b>7</b>	<b>VURDERING AV RISIKO – OG SÅRBARHET</b>	<b>55</b>
7.1	Generelt om temaområdene og utfordringer som følge av planforslaget.	56
7.1.1	Naturhendelser	56
7.1.2	Samferdsel	56
7.1.3	Brann, ulykker og forurensning	56
7.1.4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	57
7.2	ROS-analyse av det enkelte utbyggingsområdet	58
7.2.1	Byggeområder for bolig	58
7.2.2	Bebyggelse til forretningsformål	59
7.2.3	Næringsbebyggelse	60
7.2.4	Andre typer bebyggelse og anlegg	61
7.2.5	Kombinert formål	62
7.3	ROS-analyse samlet vurdering	65

## 1 Innledning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal alle kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes som en del av planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i forslaget. I tillegg skal arealstrategien for framtidig arealbruk gis en vurdering i forhold til hvordan denne vil påvirke miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn ut fra foreliggende kunnskap og eventuell nødvendig oppdatering av denne. Utredningen skal være beslutningsrelevant og tilpasses tiltakets omfang og antatt konfliktgrad.

## 2 Metode

### 2.1 Metodikk

Konsekvensutredningen består av ulike utredningsnivåer der henholdsvis den langsiktige arealstrategien, forslag til arealbruksendringer, og planen som helhet skal konsekvensutredes.

Ved analyse av konsekvensene av den langsiktige arealstrategien og de samlede virkningene av planen som helhet er overordnede strategiske vurderinger sterkest vektlagt. Ved analyse av de enkelte forslagene til nye byggeområder er det fokusert mer på verdi og konsekvens i forhold til ulike miljø og samfunnsinteresser.

Analysene baserer seg på eksisterende dokumentasjon og kjente forhold. I verdi- og konsekvensvurderingen ligger også faglige vurderinger og utøvelse av skjønn.

Analysen for hvert forslag til arealbruksendring omfatter en kort presentasjon av faktagrunnlag med blant annet kart for det aktuelle området, samt en kort beskrivelse. Deretter vurderes konsekvensene av foreslått arealomdisponering i forhold til ulike tema.

Konsekvensene av forslaget er vurdert i forhold til følgende tema der det er 5 fagtema som berører miljø og 7 tema som berører samfunn.

#### Miljø:

- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Naturressurser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskapsbilde

#### Samfunn:

- Forurensning
- Energi og klima
- Areal- og transportplanlegging
- Folkehelse og sosial infrastruktur
- Teknisk infrastruktur
- Risiko og sårbarhet
- Attraktivitet og bokvalitet

Det er lagt vekt på å benytte kriterier for verdi og omfang som hjelpemiddel for å vurdere konsekvensene arealbruksendringen har for de ulike fagtemaene som er kategorisert under miljø og samfunn.

Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.

Med **omfang** menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.

Med **konsekvens** menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre.

Tabellen nedenfor synliggjør metodikken og sammenhengen mellom vurdering av verdi, omfang og konsekvens for miljøtemaene.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

VERDI OMFANG	Liten	Middels	Stor
<b>Stort positivt</b>	++ Middels positiv konsekvens	+++ Stor positiv konsekvens	++++ Meget stor positiv konsekvens
<b>Middels positivt</b>	+ Liten positiv konsekvens	++ Middels positiv konsekvens	+++ Stor positiv konsekvens
<b>Lite positivt</b>	+/0 Liten/ubetydelig konsekvens	+ Liten positiv konsekvens	++ Middels positiv konsekvens
<b>Nøytralt</b>	0 Ubetydelig konsekvens	0 Ubetydelig konsekvens	0 Ubetydelig konsekvens
<b>Lite negativt</b>	-/0 Liten/ubetydelig konsekvens	÷ Liten negativ konsekvens	÷÷ Middels negativ konsekvens
<b>Middels negativt</b>	÷ Liten negativ konsekvens	÷÷ Middels negativ konsekvens	÷÷÷ Stor negativ konsekvens
<b>Stort negativt</b>	÷÷ Middels negativ konsekvens	÷÷÷ Stor negativ konsekvens	÷÷÷÷ Meget stor negativ konsekvens

**Verdivurderingen** er basert på en tredelt skala: liten, middels og stor.

**Omfangsvurderingen** er basert på en syvdelte skala: stort positivt, middels positivt, lite positivt, nøytralt, lite negativt, middels negativt og stort negativt.

**Konsekvensvurderingen** er basert på en nidelte skala: meget stor positiv (++++) konsekvens, stor positiv konsekvens (+++), middels positiv konsekvens (++) , liten positiv konsekvens (+), ubetydelig konsekvens (0), liten negativ konsekvens (-), middels negativ konsekvens (--), stor negativ konsekvens (---) og meget stor negativ konsekvens (----).

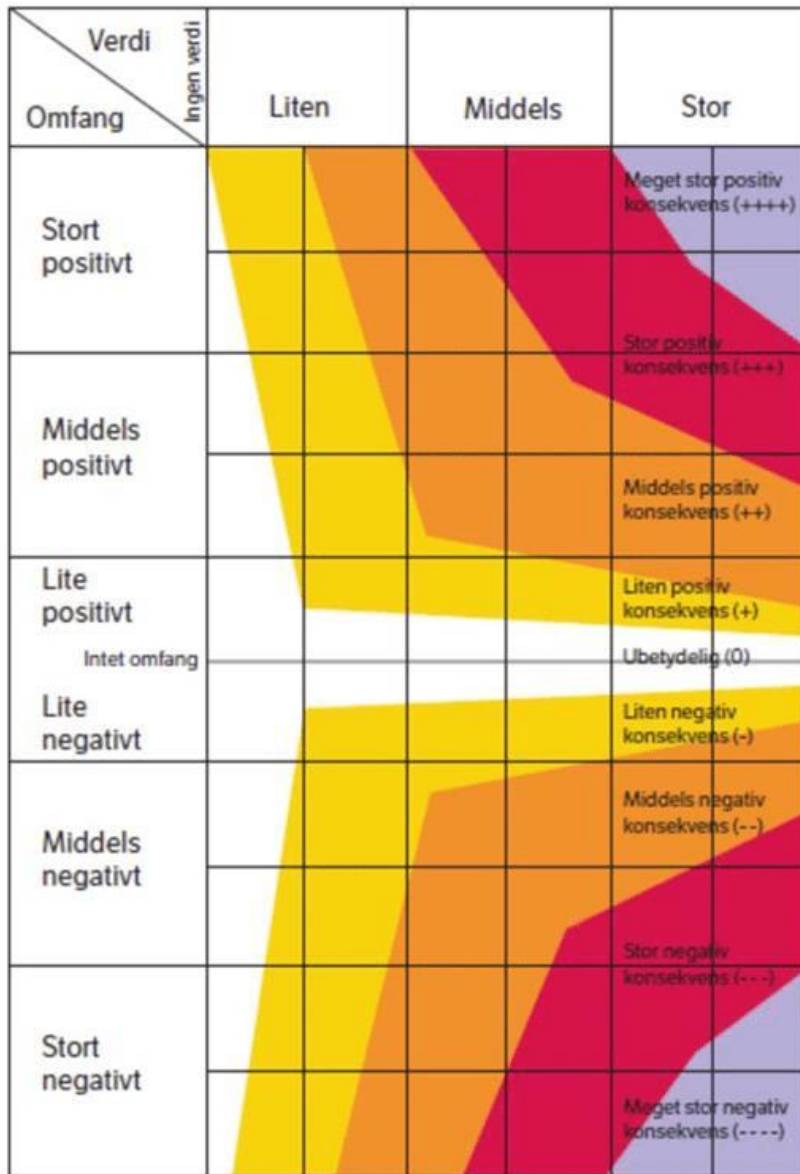
I tabellene vises konsekvensene med fargekode og +, 0 og – som vist i tabellen ovenfor. I tillegg suppleres dette med en kommentar som forklarer konsekvensvurderingen.

For hvert forslag til arealbruksendring foretas det avslutningsvis en samlet vurdering av konsekvensene, og graden av egnethet for utbygging av området er kategorisert slik:

<b>Lav</b>	<b>Middels</b>	<b>Høy</b>
------------	----------------	------------

Den samlede vurderingen er ikke kun basert på tabellens enkelte konsekvensvurderinger, men representerer en selvstendig helhetlig vurdering. Denne vurderingen kan brukes til å prioritere fremtidige utbyggingsområder, og vil være viktig i forhold til avveining mellom ulike alternativer.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse



Figuren over viser konsekvensvifta. Omfang og verdi i ulik skala gir konsekvensen for utbygging. Det er ikke alle konsekvenser som kommer fram under hver enkelt vurdering. Som for eksempel konsekvenser for grupper av mennesker, lokalsamfunn eller større regioner. Dette kommer fram under den samlede vurderingen under hvert innspill hvis det er andre ting som får en konsekvens som ikke framkommer hos de ulike valgte temaene.

Under samlet vurdering er det gjort en helhetsvurdering av det enkelte innspill.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### 2.2 Datagrunnlaget

Vurderingene er basert på nasjonale, regionale og lokale faglige databaser. Viktige kilder med temadata er geonorge.no, dsb.no, NVE Atlas og kartløsning for Østre Toten kommune. I tillegg har kommuneadministrasjonen bidratt med fag- og lokalkunnskap i vurderingen av de enkelte temaene.

Miljø:	
◆ Nærmiljø og friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Stier og løyper – Webkart Østre Toten kommune</li> <li>◆ Kartlagte friluftsområder – Webkart Østre Toten (upubl.)</li> <li>◆ Statlig sikrede friluftsområder – Naturbasen (MDIR)</li> </ul>
◆ Naturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Prioriterte arter, utvalgte naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse – Naturbasen (Miljødirektoratet)/Artskart</li> <li>◆ Verneområder - Naturbasen (Miljødirektoratet)</li> <li>◆ Svartelistede arter – kommunens registreringer samt Naturbasen/artskart</li> </ul>
◆ Naturressurser	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ AR5 kartdata i kommunens kartgrunnlag</li> </ul>
◆ Kulturminner og kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Kulturminnesøk/Askeladden, Stedsanalyser for tettstedene Skreia, Kapp og Lena. Kartlegging av enkeltområder.</li> </ul>
◆ Landskapsbilde	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Lokalkunnskap, stedsanalyser for tettstedene Skreia og Kapp, info om det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo og informasjon om det kulturhistoriske landskapet av nasjonal betydning (KULA)</li> </ul>
Samfunn:	
◆ Forurensning	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Støysonekart – statens vegvesen</li> <li>◆ Støysonekart og støyvurderinger - skytebaner og skytefelt</li> <li>◆ Forurenset grunn – SFT</li> </ul>
◆ Klima og energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Energibruk og løøsning – konsesjonsområde for fjernvarme</li> </ul>
◆ Areal- og transportplanlegging	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Lokalkunnskap og kartgrunnlag</li> <li>◆ Kollektivruter – www.opplandstrafikk.no</li> </ul>
◆ Folkehelse og Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Østre Toten kommune sin Webkart med avstand til barnehager og skoler</li> <li>◆ Idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og andre møteplasser, samt – lokalkunnskap og Webkart.</li> </ul>
◆ Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ VA-nett Webkart Østre Toten kommune samt hovedplan for vann- og avløp.</li> <li>◆ Nettilgang (Telenor, Eidsiva, Lokale aktører)</li> </ul>
◆ Risiko og sårbarhet	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Flomveikart for Østre Toten</li> <li>◆ Aktsomhetskart for radon</li> <li>◆ Aktsomhetskart for ras</li> <li>◆ Høyspent/Lavspent (Eidsiva Nett AS)</li> <li>◆ Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap</li> <li>◆ NVE - Atlas</li> <li>◆ Lokalkunnskap</li> </ul>
◆ Attraktivitet og bokvalitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Lokalkunnskap</li> </ul>

### 3 Utredningstemaer

#### 3.1 Miljø

##### 3.1.1 Nærmiljø og friluftsliv

Analysen av nærmiljø og friluftsliv skal belyse virkningen av tiltak både for dagens brukere av det berørte området og for beboere innenfor nye byggeområder. Nærmiljø og friluftsliv er tatt med under samme tema da dette i praksis flyter inn i hverandre.

Tilgangen på friluftsområder til dagsutfart er stor i Østre Toten. Det er ikke planlagt nye hytte- eller boligområder innenfor utfartsområdene. Fokus i konsekvensanalysen vil derfor bli lagt på nærfriluftsområder som mindre turområder, turstinett som knytter bebygde områder til turområder, parker, møteplasser og nærmiljøanlegg. Muligheter for gode erstatningsområder er en del av utredningen.

##### Verdisetting av nærmiljø – og friluftsliv:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Friluftsliv</b>	Nedbygde områder. Vanlige skogsområder uten spesielle kvaliteter.	Jaktterreng. Områder for barn – og unges frilftsinteresser. Skogsområder med kvaliteter.	Statlig sikra friluftsområder og/eller store, sammenhengende og villmarkspregede områder.
<b>Nærmiljø</b>	Nærmiljøet forandres ikke nevneverdig. Utbygging vil ikke gi fordeler for noen grupper eller samfunnet. Barn – og unges interesser forandres ikke, ingen nevneverdige fordeler.	Nærmiljøet styrkes ved utbygging. Utbyggingen gir fordeler til lokalsamfunnet eller grupper. Positive fordeler eller utvikling for barn – og unge.	Nærmiljøet styrkes stort. Utbyggingen gir store positive fordeler for deler av samfunnet eller grupper. Store positive fordeler og utvikling for barn og unges interesser.

##### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Friluftsliv</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke mulighetene til å drive friluftsliv og tar vare på friluftsområder med stor verdi.	Tiltaket vil styrke muligheten til å drive friluftsliv og berører ikke friluftsområder eller senker verdien på disse.	Tiltaket vil stort sett ikke endre viktige friluftsområder eller muligheten til å drive friluftsliv.	Tiltaket vil svekke muligheten til å drive friluftsliv og berøre friluftsområder og senker verdien på disse.	Tiltaket vil ødelegge mulighetene til å drive friluftsliv og ødelegge friluftsområder.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

<b>Nærmiljø</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke nærmiljøet og /eller barn – og unges interesser og ta vare på eksisterende kvaliteter, og videreutvikle disse.	Tiltaket vil styrke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser. Tiltaket tar vare på eksisterende kvaliteter.	Tiltaket vil stort sett ikke endre nærmiljøet eller tilføre noe til barn – og unges interesser.	Tiltaket vil svekke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser.	Tiltaket vil svekke nærmiljøet og/eller barn – og unges interesser, og svekke eller ødelegge eksisterende kvaliteter.
-----------------	--	---	---	---	---

### 3.1.2 Naturmiljø

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planter levested, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter biologisk mangfold knyttet til alle terrestriske (landjorda) og limnologiske (ferskvann) forekomster (brakkvann og saltvann). Naturmangfoldloven gir viktige føringer i forhold til vurdering av naturmiljøtemaet.

Vurderingen er begrenset til naturens egenverdi. Naturens opplevelsesverdi behandles under **Nærmiljø og friluftsliv** mens naturens verdi som ressurs for mennesket behandles under Naturressurser. Følgende elementer vil bli belyst og vektlagt:

**Biologisk mangfold** - alle levende organismer (mikroorganismer, planter, dyr) og sammenhengene mellom disse og mellom organismene og deres fysiske omgivelser (økosystem).

**Naturtyper** - et ensartet avgrenset område i naturen, med plante- og dyreliv og tilhørende miljøfaktorer. Naturtyper kategoriseres etter om de er **nasjonalt viktige**, **regionalt viktige** og **lokalt viktige**.

**Geologiske elementer** - forekomster herunder fossiler, av stor betydning for naturtypers karakter og forståelsen av det geologiske og biologiske mangfoldet.

**Landskapsøkologi** - den del av økologien som tar for seg hvordan endret arealbruk og barrierer påvirker levested for planter og dyr.

**Prioriterte arter** - arter som er utpekt, og gitt spesiell beskyttelse, i egen forskrift med hjemmel i naturmangfoldloven med forskrifter, på grunn av sin sårbarhet og biologiske betydning. På Østre Toten er det kun **dragehode** som er registrert som prioritert art.

**Utvalgte naturtyper** - naturtyper som er utpekt og gitt spesiell beskyttelse i egen forskrift etter naturmangfoldloven, på grunn av sin økologiske betydning som levested for kjente og ukjente sårbare og sjeldne arter og artssamfunn. På Østre Toten er det **slåttemark** og **hule eiker** som er registrert som utvalgt naturtype.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### Verdisetting av naturmiljø:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Naturmiljø</b>	Naturmiljøet er vanlig forekommende uten spesielle arter eller typer.	Område har enkelte eller flere verdier, for eksempel rødlisteart, viktige naturtyper mfl.	Verna områder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper og prioriterte arter.

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Naturmiljø</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke natur mangfoldet.	Tiltaket vil styrke natur mangfoldet.	Tiltaket vil stort sett ikke endre natur mangfoldet.	Tiltaket vil svekke naturmangfoldet.	Tiltaket vil svekke og ødelegge naturmangfoldet.

### 3.1.3 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser. Utøvelse av jakt og fiske hører inn under **Nærmiljø/Friluftsliv**. Tap av inntekter som en følge av tap av arealer inngår ikke i konsekvensvurderingen.

### Verdisetting av naturressurser:

Beskrivelse	Liten Verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Skogbruk</b>	Nedbygde områder. Uproduktiv skog. Skog av lav bonitet.	Skog med middels bonitet. Inneklemte skogteiger med middels og høy bonitet.	Skog med høy bonitet. Vernet skog. Viktige skogstyper.
<b>Jordbruk</b>	Områder i brakk. Svært oppdelte små områder uten dyrkning.	Inneklemte arealer som er vanskelig å drive. Svært skrin jord. Beitemark.	Fulldyrka arealer. Lettbrukt dyrbar jord.

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Skogbruk</b>	Tiltaket vil ikke berøre skog, men styrke skogbruket.	Tiltaket vil ikke berøre skog med høy eller middels bonitet. Tiltaket berører skog som er inneklemte.	Tiltaket berører lite eller ingen skog. Tiltaket berører skog med lav bonitet eller uproduktiv skog	Tiltaket berører middels bonitet skog i større sammenheng og/eller skog med høy bonitet som er inneklemte og	Tiltaket berører skog med høy bonitet. Tiltaket splitter opp skog. Tiltaket berører vernede områder eller

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

				dermed vanskelig å drive.	viktige skogstyper.
<b>Jordbruk</b>	Tiltaket berører ikke jordbruksarealer	Tiltaket berører svært lite jordbruksarealer. Tiltaket berører noe brakk areal.	Tiltaket berører lite jordbruksarealer	Tiltaket berører noe jordbruksareal er og/eller lettbrukt dyrkbar jord.	Tiltaket berører fulldyrket arealer.

### 3.1.4 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljøer er kilder til kunnskap om fortidens samfunn og levevilkår. Kulturminner, som ikke-fornybare ressurser, må forvaltes på en slik måte at vi tar vare på spor fra tidligere generasjoner, slik at disse kan overleveres til nye generasjoner. Da man ikke kan ta vare på alt mennesker har skapt gjennom tidene, er det nødvendig å prioritere hva som er viktig å bevare.

Temaet kulturmiljø tar utgangspunkt i den kulturhistoriske verdien av berørte områder, og vurderer om tiltaket vil redusere eller styrke verdien av disse.

Kulturminner og kulturmiljøer er definert i lov om kulturminner.

**Kulturminner** er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Begrepet **kulturmiljøer** er definert som områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. Ved avgrensing av kulturmiljøer må det påvises hvilken helhet eller sammenheng kulturminnene inngår i.

**Automatisk fredete kulturminner** omfatter arkeologiske og faste kulturminner fra før 1537 og alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1650, jf. lov om kulturminner § 4.

**Kulturlandskap** er landskap som er preget av menneskelig bruk og virksomhet.

I mange tilfeller vil verdifulle kulturminner og kulturmiljøer også være en del av temaet landskapsbilde. Skillelinjen går på at det er ulike aspekter som vektlegges. For å unngå dobbeltvektning ved at de samme aspekter konsekvensutredes innenfor flere tema, er det definert følgende avgrensinger:

- De visuelle forhold knyttet til kulturlandskapet, kulturminner og kulturmiljø omtales og vektlegges under landskapsbilde.
- Landskapets historiske innhold, forståelsen av historien, vektlegges under tema Kulturmiljø.
- Identiteten som en gruppe beboere eller brukere knytter til spesielle kulturminner/miljøer, landskapsrom eller naturtyper, skal behandles under temaet nærmiljø og friluftsliv.
- Det kulturhistoriske aspektet skal behandles under temaet kulturmiljø.

**Verdisetting av kulturminner og kulturmiljøer:**

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Kulturminner og kulturmiljøer</b>	Kulturmiljøet er vanlig forekommende. Kulturminnene er uten spesielle kvaliteter.	Kulturmiljøet er representativt for perioden. Kulturminnene inneholder kvaliteter.	Kulturmiljøet har nasjonal, regional eller lokal verdi. Kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi.

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Kulturminner og kulturmiljøer</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke viktige kulturminner og/eller kulturmiljøer	Tiltaket vil styrke viktige kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil stort sett ikke berøre kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil svekke kulturminner og/eller kulturmiljøer.	Tiltaket vil ødelegge kulturminner og/eller kulturmiljøer.

### 3.1.5 Landskapsbilde

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av et tiltak. Temaet tar for seg både hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene, og hvordan landskapet oppleves sett fra tiltaket.

For å unngå dobbeltvektning ved at de samme aspekter konsekvensutredes innenfor flere tema, er landskapsbilde avgrenset til å omfatte de visuelle kvalitetene i omgivelsene. For å tydeliggjøre dette er det definert følgende avgrensinger:

- De visuelle forhold knyttet til kulturlandskapet, kulturminner og kulturmiljø omtales og vektlegges under landskapsbilde.
- Landskapets historiske innhold, forståelsen av historien, vektlegges under tema kulturmiljø.
- Stedets sosiale liv og betydning for de som bor i eller er brukere av et område er behandlet under temaet nærmiljø og friluftsliv.

### Verdisetting av landskapsbilde:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Landskapsbilde</b>	Landskapet utmerker seg ikke. Ingen spesielle kvaliteter.	Landskapet har enkeltkvaliteter.	Landskapet utmerker seg sammenhengende med kvaliteter.

### Beskrivelse av omfanget:

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Landskapsbilde	Tiltaket vil i stor grad styrke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil styrke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil ikke nevneverdig påvirke landskapsbilde.	Tiltaket vil svekke landskapsbilde i område.	Tiltaket vil kraftig svekke eller ødelegge landskapsbilde i område.

### 3.2 Samfunn

#### 3.2.1 Forurensning, energi og klima

Analysen av forurensning, energi og klima skal belyse virkningen av tiltak både for dagens brukere av det berørte området og for beboere innenfor nye byggeområder.

Temaene er sammensatte omfatter forurensning av ulik art som støy, støv og luktproblemer, herunder forholdet til landbruket. Mulighet for tilknytning til fjernvarme inngår i temaet, mens tiltakets påvirkning av transportbehovet går innunder tema areal- og transportplanlegging.

#### Verdisetting av forurensning, energi og klima:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
Forurensning, energi og klima	Ingen kjente forhold for forurensning, klima og energi.	Noen kjente forhold for forurensning, klima og energi.	Flere kjente forhold for forurensning, klima og energi.

#### Verdisetting av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
Forurensning, energi og klima	Tiltaket minsker i stor grad fare for forurensning. Tiltaket styrker i stor grad klimaet. Tiltaket kan tilkobles fjernvarme eller annen alternativ varmekilde.	Tiltaket minsker fare for forurensning. Tiltaket styrker klimaet. Tiltaket kan kobles til alternativ varmekilde.	Tiltaket verken øker eller minsker fare for forurensning eller svekker eller styrker klimaet.	Tiltaket øker faren for forurensning og svekker klimaet. Tiltaket kan ikke kobles til alternativ varmekilde.	Tiltaket øker forurensning og svekker klimaet betydelig. Tiltaket kan ikke påkobles fjernvarme eller andre alternative varmekilder.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### 3.2.2 Areal- og transportplanlegging

Her vektlegges nærhet til ulike funksjoner, med hensyn på transportbehovet, og om dette kan dekkes gjennom kollektivtransport, eller er i gang-/sykkelavstand.

#### Verdisetting av areal – og transportplanlegging:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Areal - transportplanlegging</b>	Mer enn 1 km til kollektivtrafikk. Satelittpreget området som utløser bilkjøring og/eller barn må ha skoleskyss.	Mindre enn 300 meter til kollektivtransport. Gangavstand til skole og/eller barnehage. Gangavstand til nærområdene.	Mindre enn 600 meter til kollektivtransport. Gangavstand til skole og/eller barnehage.

#### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Areal – og transportplanlegging</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke hensikten med areal – og transport planlegging og utløser ikke mer bilkjøring.	Tiltaket vil styrke hensikten med areal – og transport planlegging og utløser ikke nevneverdig mer bilkjøring.	Tiltaket vil stort sett ikke endre kjøremønster eller trafikk mengden.	Tiltaket vil svekke hensikten med areal og transport planlegging og/eller utløse større behov for bilkjøring.	Tiltaket vil bryte med nasjonale og regionale føringer for areal og transport Planlegging og/eller utløse betydelig økt trafikkmengde.

### 3.2.3 Folkehelse og sosial infrastruktur

#### Verdisetting av areal – og transportplanlegging:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Folkehelse og sosial infrastruktur</b>	Mer enn 2 km til barnehager og skoler Idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og andre møteplasser,	Mellom 1 og 2 km til barnehager, skoler, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg eller andre møteplasser.	Mindre enn en km til barnehage, skole, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og andre møteplasser.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Folkehelse og sosial infrastruktur</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke folkehelsen gjennom tilrettelegging for økt fysisk aktivitet og sosiale møteplasser inne og ute	Tiltaket vil styrke folkehelsen gjennom tilrettelegging for økt fysisk aktivitet og sosiale møteplasser	Tiltaket vil stort sett ikke gi endrede forhold for utvikling av folkehelsen.	Tiltaket vil svekke grunnlaget for folkehelse gjennom økte avstander til sosiale møteplasser og reduserte muligheter for fysisk aktivitet.	Tiltaket vil bryte med nasjonale og regionale føringer for utvikling av folkehelse.

### 3.2.4 Teknisk infrastruktur

Det er av vesentlig betydning å utnytte allerede utførte investeringer i veg og vann-/avløpsanlegg. Dette omfatter også kapasitet for drikkevanns- og brannvannsforsyning. Tiltak som kan bidra til å løse/finansiere en nødvendig utbygging av vann- og avløpsnett kan også gi positiv uttelling.

#### Verdivurdering teknisk infrastruktur:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Vann – og avløp</b>	Ikke kommunalt vann – og avløp i nærheten. Ikke planlagt kommunalt vann – og avløp og/eller uegnet grunn til infiltrasjon.	Ligger klart for kommunalt vann – og avløp i nærhet til området eller på området.	Kommunalt vann – og avløp ligger i nærhet til område. Kommunalt vann – og avløp til området vil bidra til å løse utfordringer i omkringliggende områder.
<b>Veg, strøm</b>	Ikke anlagt adkomst. Stor kostnad å føre strøm til område. Umulig å føre strøm til område..	Adkomst eksisterer inn til område. Strøm eksisterer i område.	Strøm i nærhet av område. Adkomst lett tilgjengelig

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Vann – og avløp</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket vil styrke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket vil ikke styrke eller svekke utnyttelsen av det kommunale vann – og avløpsnett.	Tiltaket kan ikke påkobles kommunalt vann – og avløp. Tiltaket vil kreve privat anlegg.	Tiltaket kan ikke påkobles det kommunale vann – og avløpsnett. Tiltaket vil kreve renseanlegg.
<b>Veg, strøm</b>	Tiltaket vil i stor grad utnytte eksisterende infrastruktur.	Tiltaket vil i stor grad utnytte eksisterende infrastruktur eller kunne anlegges lett.	Tiltaket har ikke behov for infrastruktur.	Tiltaket vil kreve etablering av ny adkomst og strøm	Tiltaket krever store inngrep for å få anlagt adkomst og strøm.

### 3.2.5 Risiko og sårbarhet

Samfunnssikkerhet er et sentralt tema i arealplanlegging, og skal implementeres i all planlegging. Det vil si at analyse og vurdering av eventuell risiko og sårbarhet knyttet til endring av arealbruk og utbyggingstiltak skal legges til grunn i arbeidet.

Hovedfokus er å avdekke mulige konflikter innenfor områdene liv, helse, miljø og sårbar infrastruktur som følge av en eventuell endring av arealbruk.

Forhold som kan være aktuelle å vurdere vil variere etter lokalitet og områdets beskaffenhet.

Opplistingen nedenfor nevner forhold som kan være relevant, og hvert utbyggingsforslag er vurdert med utgangspunkt i denne.

#### Natur- og miljøforhold - aktsomhetsområder

- ♦ Skred og ras (jord, stein, leire, løsmasser, is, snø)
- ♦ Steinsprang
- ♦ Flom
- ♦ Klimatiske forhold (vind, snø/nedbør)
- ♦ Byggegrunn – setninger og utglidninger (stabilitet)

#### Virksomhetsbaserte forhold

- ♦ Brann / eksplosjon/ kjemikalieutslipp
- ♦ Olje / gassanlegg
- ♦ Lagring av farlige stoffer (f. eks. industrianlegg, bensinstasjoner)
- ♦ Høyspentledninger
- ♦ Gamle fyllplasser

#### Infrastruktur

- ♦ Risiko pga. av utilsiktede /ukontrollerte hendelser på nærliggende veger
- ♦ Ulykkesbelastede veger - trafiksikkerhet

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

### Verdisetting av risiko – og sårbarhet:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Risiko – og sårbarhet</b>	Ingen kjente risikoer eller sårbarheter.	Få kjente risikoer eller sårbarheter. Krever ikke mye tiltak.	Kjente risikoer og sårbarheter. Krever tiltak.

### Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Risiko – og sårbarheter</b>	Tiltaket vil i stor grad styrke sikkerheten og minske sårbarheten i område.	Tiltaket vil styrke sikkerheten og minske sårbarheten i område.	Tiltaket vil ikke ha innvirkning på verken risiko eller sårbarhet.	Tiltaket øker risikoen og minske sikkerheten i område.	Tiltaket vil i stor grad minske sikkerheten og øke risikoen i område.

### 3.2.6 Attraktivitet og bokvalitet

Kan enkelte boligområder være så attraktive at det er avgjørende for om folk flytter til Østre Toten.

Blant positive elementer som kan vektlegges er:

- ♦ Tilgang til arbeidsplasser (Gjøvik, Raufoss, Gardemoområdet)
- ♦ Nærhet til Gjøvik by.
- ♦ Nærhet til tettstedene Skreia, Kapp og Lena
- ♦ Nærhet til kulturtilbud
- ♦ Utsikt, gode solforhold og nærhet til Mjøsa

Blant negative elementer er:

- ♦ Nærhet til kraftledninger og støykilder
- ♦ Dårlige solforhold og andre negative lokalklimatiske forhold
- ♦ Manglende bredbåndskapasitet.

### Verdisetting av attraktivitet og bokvalitet:

Beskrivelse	Liten verdi	Middels verdi	Stor verdi
<b>Attraktivitet og bokvalitet</b>	Attraktiviteten eller utsikten utmerker seg ikke. Ingen spesielle kvaliteter. Dårlig solforhold. Eventuelt nærhet til kraftledninger og støykilder. Ikke i nærhet til tettsteder.	Enkeltkvaliteter ved attraktiviteten og/eller utsikten. Middels solforhold. Nærhet til tettsteder.	Attraktiviteten og/eller utsikten utmerker seg. Gode solforhold og nærhet til tettsteder og/eller by.

Beskrivelse av omfanget:

Beskrivelse	Stort positivt omfang	Middels positivt omfang	Lite/intet omfang	Middels negativt omfang	Stort negativt omfang
<b>Attraktivitet og bokvalitet</b>	Tiltaket vil i stor grad gi attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket øker sentrumsutvikling og styrker sentrum.	Tiltaket vil gi attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket kan styrke sentrum.	Tiltaket vil ikke gi nevneverdig attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket vil ikke nevneverdig påvirke sentrum.	Tiltaket vil ikke gi spesielt mye attraktivitet og/eller utsikt. Tiltaket vil svekke sentrum noe.	Tiltaket gir verken attraktivitet eller utsikt. Tiltaket vil svekke sentrum.

## 4 Vurdering av forslag til nye utbyggingsområder

Konsekvensutredningen er en vurdering av forslag til nye utbyggingsområder og byggeområder som har fått endret arealstatus i forhold i gjeldende kommuneplan. Konsekvensutredningen er basert på fagkunnskap og faglig skjønn, og er en viktig del av beslutningsgrunnlaget for politikerne ved vedtak av revidert plan.

### 4.1 Boligområder

#### 4.1.1 Lokalisering og behov

Behovet for områder til boligutbygging har blitt vurderes opp mot byggeaktiviteten de siste 10 årene, samt tomtereserver i gjeldende plan og kommunens målsettinger om befolkningsvekst. Kommunen strategi for utvikling av boligområder er sett i forhold til arbeidsmarkeder, sosial og teknisk infrastruktur.

Kommunen har to viktige strategier som ligger til grunn for prioritering av nye byggeområder i Kommuneplanens arealdel. På den ene siden er det et stort behov for økt antall leiligheter og fortetting i sentrumsområdene Lena, Skreia og Kapp for å møte de utfordringene kommunen står overfor når det gjelder et økt antall eldre, som i større grad enn tidligere må klare seg selv. Samtidig er det sentralt for kommunen å være attraktiv for familier som retter seg inn mot de større arbeidsmarkedene i Mjøsbyene og områdene Oslo-nord. I tillegg til boliger som frigjøres gjennom at eldre flytter mer sentralt, ser vi et behov for eiendommer for nybygg.

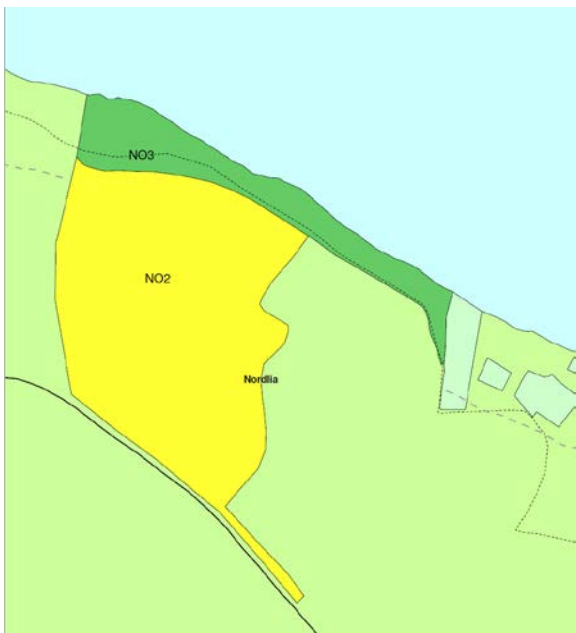
I planprogrammet for gjeldende revisjon er det konkludert med at det er avsatt tilstrekkelig arealer for bygging av bolig med unntak av Nordlia og Totenvika. Områder avsatt til industri i Skreia sentrum skal vurderes som byggeområde for bolig/sentrumsformål. Vurdering av nye byggeområder til boligformål i Totenvika er utsatt til neste revisjon, også med hensyn til at de mest aktuelle byggeområdene er utsatt for støy fra anleggene Viken skytebane og Totenvika lerduebane.

4.1.2 Vurdering av nye områder

SK5 - Bolig Balke barnehage		Skreia
Gårds – og bruksnummer	56/69	
Dagens arealformål	Offentlig privat tjenesteyting	
Foreslått arealformål	Byggeområde for bolig	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	0,7 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Tidligere Balke sanitets barnehage, registrert som bebygd areal. Eiendommen ligger mellom Skreia idrettsplass og etablert boligområde.		
<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Kommentar</b>
Nærmiljø og friluftsliv	+	Eiendommen ligger inntil Skreia idrettsplass
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier
Naturressurser	0	Tidligere bebygd tomt
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen spesielle verdier
Landskapsbilde	0	Ligger ikke eksponert, og bruk av eiendommen til boligformål vil ikke skille seg ut i nærområdet
Forurensing, energi og klima	--	Området berøres av støy og lukt fra KIMS og støy fra idrettsplassen.
Areal – og transportplanlegging	++	Kort veg til sentrum og kollektivforbindelser. busstopp i sentrum(500 meter)
Folkehelse og sosial infrastruktur	+++	2,6 km til barneskole og 0,2 km til ungdomsskolen, 0,5 km til sentrum med forretninger og møteplasser, ligger inntil idrettsplass, 1 km til bo- og servicesenter.
Teknisk infrastruktur	++	Kommunalt vann – og avløp
Risiko – og sårbarhet	-	Det går en mindre flomvei gjennom området som må ivaretas i forbindelse byggesak. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde flom langs Lenaelva. Sikker byggegrunn må dokumenteres i forbindelse med byggesak. Nærheten til KIMs gir en viss risiko mht. brann og eksplosjonsfare.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Området ligger langs Lenavassdraget, relativt lavt i terrenget, ca. 3 m høyere i terrenget enn idrettsplassen. Beliggenheten i terrenget, samt inntil industri er negativt, nærhet til sosial infrastruktur er positivt.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Tidligere barnehage omgjøres til eksisterende byggeområde for bolig. Selv om etablering av bolig kan gi negative konsekvenser for den som etablerer seg i området, vurderes disse til å være relativt små i forhold til de positive konsekvensene. Hensynet til sikkerhet iht. TEK må dokumenteres i tilknytning til byggesaken.		
<b>Konklusjon: Området anbefales omgjort til byggeområde for bolig begrenset til en boenhet</b>		

Det er tidligere gitt dispensasjon for omgjøring av barnehage til bolig. Før området kan bebygges må sikkerhet mot 200 års flom dokumenteres.

Nordlia

NO2 - Bolig Annexstad		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	125/1	
Dagens arealformål	LNF-område	
Foreslått arealformål	Byggeområde for bolig	
Forslagsstiller	Privat/ Offentlig	
Areal	101,8 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området består av 7,3 daa fulldyrket mark, 92 daa skog med høy bonitet og 71,7 daa av dette er klassifisert som dyrkbart.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	++	Pilegrimsleden ligger i nedre del av det foreslåtte utbyggingsområdet. Området for øvrig lite brukt som friluftsområde i dag, og vil bli bedre tilrettelagt gjennom utbygging.
Naturmiljø	--	Naturfaglig vurdering følger vedlagt. Rådyr og elg i området. Det er registrert en nøkkelbiotop med MIS, ca. 7 daa i øvre halvdel av området – C-verdi (lav). Skogsarealet som skal tas i bruk er relativt stort. Dette innebærer en reduksjon i leveområde for viltet.
Naturressurser	---	Det meste av skogen er registrert som lettbrukt dyrkbar jord. I tillegg vil noe jordbruksarealer måtte tas i bruk til atkomstveg.
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Området er grovkartlagt – uten at det er gjort funn.
Landskapsbilde	-	Området ligger som en del av ei helhetlig lisode/kulturlandskap med dyrka mark, skogsområder og større gårdstun. Flere større boligområder innenfor en km avstand. Utbygging vil endre landskapsbildet, men storskala kulturlandskap vil i stor grad kunne ta opp i seg tiltaket. Krav til utforming og randsoner nødvendig.
Forurensing, energi og klima	-	Støysonkart – støy fra Fv 33 – rød sone ca. 20 m fra vegkant, gul sone 40-50 m fra vegkant. Byggeområdet legges utenfor støysoner. Forurenset grunn ikke registrert
Areal – og transportplanlegging	+	Kort adkomstveg fra hovedveg og ca. 500 m fra eksisterende boligbebyggelse i Nordlia. Bratt atkomst til

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

		skole/barnehage, noe som øker faren for biltransport. Ca. 7 km fra Gjøvik sentrum, 4 km fra tettbebyggelse Gjøvik, ca. 7 km til Kapp, 10 km til Lena, 14 km til Raufoss. Sammenhengende gang – og sykkelveg til Gjøvik. Kollektivtransport: Bussruter til Gjøvik, Lena og Kapp. Ringrute 1 og 2: timesavganger – mindre tilbud helg. Flybuss har 7 avganger til Gjøvik pr dag. Økt tilrettelegging med friområde ved Mjøsa kan gi redusert transportbehov.
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Avstand skole og barnehage: 800 m fra ytterkant boligfelt til dagens barnehage (korteste gangrute – 50 høydemeter). Grendehus/møtested på samme sted. Nordli skole med nærmiljøanlegg– avstand fra ytterkant bolig til skole 1,5 km (gjennom eksisterende boligfelt.) høydeforskjell 90 m. Bedrer mulighetene for friluftsliv i strandsona og trafiksikker atkomst til Mjøsa fra eksisterende bebyggelse.
Teknisk infrastruktur		Behov for investeringer i renseanlegg og vannforsyningsanlegg (av hensyn til leveringssikkerhet er det behov for tosidig vannforsyning også for eksisterende bebyggelse i Nordlia)
Risiko – og sårbarhet	--	Det går flomveier gjennom som må ivaretas i forbindelse med regulering av området. Fv33 forbi området er ulykkesbelastet, økt trafikk kan gi økt risiko for trafikkulykker.
Attraktivitet og bokvalitet	+++	Nærhet og utsikt til Mjøsa, gode turmuligheter (pilegrimsleden) gode muligheter for aktiviteter i tilknytning til Mjøsa, nærhet til skole og barnehage, relativt kort vei til stort arbeidsmarked.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Konklusjon: Området egner seg godt som byggeområde for bolig, men kan gi økte utfordringer mht. trafiksikkerhet. Av trafikale hensyn bør utbygging avventes til utbedring av Fv33 gjennom Nordlia. Undergang for myke trafikanter, utbygging av renseanlegg og vannforsyning må legges inn som rekkefølgekrav. Feltet forutsetter grunnlagsinvesteringer i veg, vann, avløp og en helhetlig løsning for trafikksituasjonen i Nordlia. Det må sikres buffersone mot fulldyrket mark for å forhindre konflikter mot landbruksvirksomhet. Håndtering av flomveger må ivaretas i reguleringsplan		
<b>Konklusjon: Området er godt egnet som boligområde – krav om områderegulering</b>		

Mange hensyn taler for å videreutvikle Nordlia, ikke minst gjelder dette nærhet til Gjøvik og arbeidsmarkedet i Mjøsbyen. Området er også i sykkelavstand for arbeidsreiser til Gjøvik. Sammen med boligområdet vil det bli lagt ut et større friområde ved Mjøsa. Dette vil bidra mulighetene for vassdragsnært friluftsliv for hele Nordlia. Det er gjennomført tre konsekvensutredninger, eiendommen Askegård, Eiendommen Annexstad og de to eiendommene sammen. Kommunen finner det hensiktsmessig å legge ut et så stort areal da det kan forsvare utbygging av nødvendig infrastruktur som en forsvarlig kryssløsning og undergang for myke trafikanter, for å sikre trygg atkomst til friområdet for den etablerte bebyggelsen beliggende på oversiden av Fv.33. Uten en større utbygging

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ved Mjøsa i Nordlia vil det ikke være mulig å etablere en trygg atkomst til Mjøsstranda for myke trafikanter.

### Mekling 14.06.2019:

Det ble utført mekling på området NO2 med kommunen, Fylkesmannen i Innlandet og Statens vegvesen 14.06.2019 der området ble redusert til å kun omfatte gårds – og bruksnummer 125/1. Eiendommen Askegård med gårds – og bruksnummer 124/1 og 124/4 er dermed tatt ut som byggeområde. Statens vegvesen trakk sin innsigelse, Fylkesmannen i Innlandet står på sin innsigelse ift jordvern og ATP.

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK5-bolig	0,7	Liten	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Liten positiv konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Liten/ubetydelig konsekvens	
NO2	101,8	Liten	Nøytral	Liten	Stor negativ	Middels	Stor negativ	Liten	Liten negativ	Middels	Liten negativ
Konsekvens		Liten positiv konsekvens		Liten negativ konsekvens		Middels negativ konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Liten negativ konsekvens	

ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK5	0,7	Middels	Middels negativ	Middels	Middels positiv	Stor	Stor positiv	Stor	Intet omfang	Middels	Liten negativ	Liten	Liten positiv
Konsekvens		Middels negativ konsekvens		Middels positiv konsekvens		Meget stor positiv konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Liten negativ konsekvens		Ubetydelig konsekvens	
NO2	101,8	Middels	Liten negativ	Middels	Liten positiv	Middels	Middels positiv	Lav	Stor positiv	Middels	Middels negativ	Middels	Middels positiv
Konsekvens		Liten negativ konsekvens		Liten positiv konsekvens		Middels stor positiv konsekvens		Middels positiv konsekvens		Middels negativ konsekvens		Middels positiv konsekvens	

### 4.1.3 Prioritering av nye områder

Område	Størrelse i daa	Anslagsvis boenheter
SK5	0,7	1
NO2	101,8	150-220
<b>Totalt</b>	<b>102,5</b>	<b>151-221</b>

## 4.2 Handel

### 4.2.1 Lokalisering og behov

Med unntak av Kapp er det tilfredsstillende arealer for detaljvarehandel i hele kommunen. På Kapp har det i lang tid vært et behov for etablering av ny dagligvareforretning. Dagens dagligvare har løsninger for varelevering og parkering som er direkte trafikkfarlige. Butikken er i tillegg alt for liten sett i forhold til den store befolkningsskonsentrasjonen på Kapp. Bygningsmassen er i tillegg dårlig, og det er et akutt behov for ny forretning. Dagens situasjon er lite ønskelig også med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, da mange velger å dra til Lena og Gjøvik for å handle dagligvarer.

### 4.2.2 Vurdering av nye områder


#### Kapp

Det er gjort et arealsøk etter alternative arealer – uten at noen områder peker seg ut som særlig aktuelle. På lengre sikt kan arealene til dagens Kapp bo- og servicesenter være aktuelle. Dette ligger imidlertid litt langt fram i tid mht et akutt behov for ny dagligvareforretning på Kapp. Alternativene ser de samme som tidligere vurdert i forslag til reguleringsplan i 2016.

KA16 - Dagligvarehandel Bakke		Kapp
Gårds – og bruksnummer	55/1, 55/2, 55/12 og 56/6	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Handel (detaljhandel)	
Forslagsstiller	Privat	
Areal	5,5 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Det er tidligere fremmet reguleringsplanforslag for Dagligvareforretning Bakke. Området ligger på dyrket mark og ligger sørvest for krysset Nylinna – Mjøsvegen og grenser opp mot reguleringsplan for Bakkehågån		
<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Kommentar</b>
Nærmiljø og friluftsliv	0	Områder for nærmiljø og friluftsliv berøres ikke
Naturmiljø	0	Ingen kjente sårbare eller vernede naturtyper eller arter berøres.
Naturressurser	----	Totalt 4 daa fulldyrket mark berøres av tiltaket. Redusert areal fulldyrket på gården fra 216 til 211 daa. Den fulldyrkede marken er relativt skrinn.
Kulturminner og kulturmiljø	0	Det ble registrert to kokegroper som er automatisk fredet. Disse er allerede utgravd i forbindelse med registrering, og søkes frigitt i forbindelse med slutføring av reguleringsplan.
Landskapsbilde	--	Området ligger relativt eksponert i et åpent kulturlandskap, samtidig er anlegget plassert lavt i terrenget. Stort volum på bygning i forhold til nærliggende boligbebyggelse vil påvirke omgivelsene negativt. Det stilles krav til utforming og skjerming i forbindelse med reguleringsplanen.
Forurensning, klima og energi	-	Tiltaket kan gi økt støy for nærliggende boliger i forbindelse med varelevering og trafikk inne på parkeringsplass. Ikke vesentlig økt støy fra fv. 92 pga tiltaket. Ikke kjent forurensning i grunnen.
Areal og transportplanlegging	++	Ligger nær sentrum, har gode gangforbindelser og greit tilgjengelige kollektivtilbud. Ligger sentralt i forhold til boligområder.
Folkehelse og sosial infrastruktur	+	Skole, kulturskole, barnehage og eldresenter samt næringsområder innenfor en avstand på 1,5 km.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Teknisk infrastruktur	-	Siktforhold for avkjørsel ser ut til å være tilstrekkelig, vegplan med profiler følger vedlagt. Det ligger til rette for påkobling til eksisterende VA infrastruktur. Forsvarlig håndtering av overvann samt tilstrekkelig slukkevann må sikres. Avkjørsel må skilles fra bussholdeplass.
Risiko og sårbarhet	-	Siktforhold for avkjørsel ser ut til å være tilstrekkelig. Det er ikke tilstrekkelig slukkevann i området.
Attraktivitet	++	Ligger sentralt på Kapp og nær boligområder og er god tilgjengelighet mht. kollektivtransport
<b>Samlet vurdering</b>		
<p>området ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende boligområder og andre strukturer i Kapp., med gang-/sykkelveg og nærhet til kollektivholdeplass som betjenes av Ringruta med timesavganger. Området kan styrke sentrumsutviklingen og gi økt attraktivitet for forretningsvirksomhet i Hauggården på den andre siden av Mjøsvegen. Mulighet for god arrondering (1 plan) for dagligvareforretning. Hensynet til fulldyrket mark taler i mot, samt utfordringer med siktforhold i krysset. Alternativ plassering, i tråd med Kommunedelplan for Kapp, vedtatt 8. mars 2012, har betydelige utfordringer mht. trafiksikkerhet, grunnet kryssbelastning, trafikkmengde, herunder tungtrafikk til fabrikkområdene og vegens stigningsgrad.</p>		
<b>Konklusjon: Forslag møtt med innsigelse grunnet dårlig arealutnyttelse.</b>		

K1 - Detaljhandel - Haug		
Kapp		
Gårds – og bruksnummer	Gnr 101/12, 101/17	
Dagens arealformål	Kombinertformål - sentrumsformål	
Foreslått arealformål	Kombinertformål - sentrumsformål	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	5,6 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området består av en forretningsgård med boligdel samt hage/uteoppholdsareal. Areal er regulert til kombinertformål bolig/næring i eldre reguleringsplan.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0/-	Noe grøntområder på tomte i dag felles/privat. Brukes noe av nærmiljøet?
Naturmiljø	0	Ingen kjente registrerte naturverdier.
Naturressurser	0	Bebyggd areal, ingen berørte fagområder
Kulturminner og kulturmiljø	-	Ingen kjente fornminner. Bygningsverdi eksisterende bygning – Hauggården viktig element og stedsmarkering. Bygning ut mot krysset bør søkes tatt vare på
Landskapsbilde	+	Områdets verdi er nyttet til hjørnebygget som element som markerer stedsdannelsen. Inngår som en del av det tradisjonelle Kapp – mellom kirke og fabrikk. Eksponert i nærvirkning, bygningsvolum blir liggende i en overgang mellom boligområdene og næringsområdene ned mot Mjøsa. Utforming viktig.
Forurensning	-	Støysonekart – støy fra fv 92–, rød og gul sone. Økt støy for boliger i Fabrikkevegen. Forurenset grunn ikke registrert
Energi og klima	0	Ikke fjernvarmeanlegg.
Areal og transportplanlegging	++	Sentral butikkplassering i forhold til eksisterende boligområder og sentrumsdannelse. Grei adkomst til offentlig kommunikasjon. Gode gang og sykkelforbindelser inn mot anlegget, men tiltak må vurderes i Fabrikkevegen.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Folkehelse og sosial infrastruktur	+	Sentral beliggenhet. Avstander til skole, barnehage og pleiehjem i kort avstand.
Teknisk infrastruktur	-	Fabrikkvegen dårlig tilrettelagt for gående – tiltak må vurderes. Varetransport noe utfordrende jfr stigning
Risiko og sårbarhet	--	Støy og trafikksikkerhet vurderes. Økt støy og trafikkbelastning for nærliggende boliger, samt for de gående/syklende som skal ned til Mjølkfabrikken med kulturskole og annet kulturtilbud.
Attraktivitet	++	Ligger sentralt på Kapp og nær boligområder og er god tilgjengelighet mht. kollektivtransport
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Det er en sentral og god plassering for å styke Kapp sentrum. Det er store utfordringer med trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter.		
<b>Konklusjon: Middels egnethet, men på grunn av trafikale utfordringer anbefales ikke området tatt med i planen.</b>		

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
KA16	5,5	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Stor	Store negative	Liten	Intet omfang	Middels	Liten negativ
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Stor negativ konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Liten negativ konsekvens	

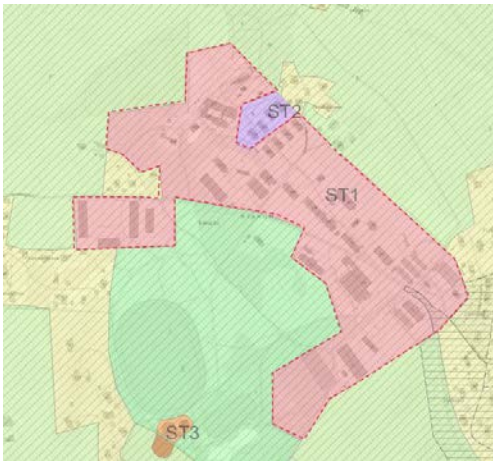
ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
KA16	5,5	Liten	Middels negativ	Middels	Middels positivt	Liten	Liten positivt	Liten	Middels negativt	Liten negativ	Middels	Middels	Middels positivt
<b>Konsekvens</b>		Liten negativ konsekvens		Middels positiv konsekvens		Liten positiv konsekvens		Liten negativ konsekvens		Liten negativ konsekvens		Middels positiv konsekvens	

### 4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

#### 4.3.1 Lokalisering og behov

Det er tilstrekkelig arealer til offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende plan. Behovet for endring er begrenset til å sikre gode rammevilkår for virksomhetene Norsk hestesenter og Sivilforsvarets skole og sentrallager på Starum

4.3.2 Vurdering av nye områder

ST1 Starum		
<b>Gårds- og bruksnummer</b>	86/8, 80/30 samt eiendommene til Sivilforsvaret og Norsk hestesenter.	
<b>Dagens arealformål</b>	Annet byggeområde; bolig/forretning/ kontor	
<b>Foreslått arealformål</b>	Offentlig eller privat tjenesteyting	
<b>Forslagsstiller</b>	Offentlig	
<b>Areal</b>	190 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b>		
<p>Området ligger i dagens kommuneplan som annet byggeområde (bolig/forretning/kontor). Området huser i dag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sivilforsvarets virksomhet med sentrallager, undervisningsbygg, internat og øvelsesområde</li> <li>• Norsk hestesenter med staller, ridehus, undervisningslokale, internat/hotell.</li> </ul> <p>Øvelsesområde i privat eie</p>		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Interne veger blir brukt som rideveger og turveger av hestesenteret og lokalbefolkning. Endringen av arealformål påvirker ikke dagens bruk.
Naturmiljø	0	Ingen kjente innenfor byggeområdet. Området grenser opp mot utvalgte naturtyper, slåttemark m.v. Endringen viderefører i all hovedsak dagens bruk, og har ingen påvirkning
Naturressurser	0	Området ligger innenfor området Balke-Lillo som er svært viktig kulturlandskap. Endringen viderefører i all hovedsak dagens bruk og har ingen påvirkning
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Deler av bygningene er eldre militærbygg, hvor tidligere bruk er videreført (kløvkompagniet holdt tidligere hus på Starum og deler av den eldre bebyggelsen er fremdeles i bruk). Endringen viderefører dagens bruk.
Landskapsbilde	0	Endringen vil ikke påvirke område da dagens bruk videreføres.
Forurensing, energi og klima	++	Området berøres av Sivilforsvarets øvelser og drift, støy, støv og utslipp til luft. Endringen vil føre til at det ikke kan etableres nye boliger innenfor den delen av området som er i privat eie.
Areal – og transportplanlegging	0	Ca. 1,3 km til bussholdeplass ved Furu(fv.91) og 1,4 km til bussholdeplass langs fv. 92. 10,3 km til kommunesenter og 4 km til Kapp og 7 km til Skreia. Området betjenes av ringruta.

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Området har høy verdi som møteplass, spesielt for hesteinteresserte, men har også høy verdi for omkringliggende bebyggelse. Endringen påvirker ikke verdien.
Teknisk infrastruktur	0	Kommunalt vann – og avløp
Risiko – og sårbarhet	++	Endringen vil forhindre at deler av arealet tas i bruk til boligformål - noe som vil kunne være i konflikt med øvrig virksomhet i området.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ikke relevant for endringen
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Administrasjonens vurdering er at virksomhetene innenfor området er sentrale arbeidsplasser på Østre Toten. Det er viktig å legge til rette for virksomhetene Sivilforsvarets skole og sentrallager og Norsk hestesenter, gjennom forutsigbar arealbruk innenfor områdene. Kommunen finner det derfor hensiktsmessig å endre arealformålet fra bolig/forretning/kontor til spesifiserte arealformål i tråd med dagens bruk av områdene. Hensynet til disse virksomhetene bør i tillegg sikres gjennom bestemmelser til planen.		
<b>Konklusjon: Byggeområdene på Starum, som i dagens plan er avsatt til bolig/forretning/kontor endres i til byggeområder for offentlig/privat tjenesteyting.</b>		

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
ST1	190	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
ST1	190	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Intet omfang	Middels	Middels positivt	Middels	Intet omfang
Konsekvens		Middels positiv konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Middels positiv konsekvens		Ubetydelig	

### 4.3.3 Prioritering av nye områder

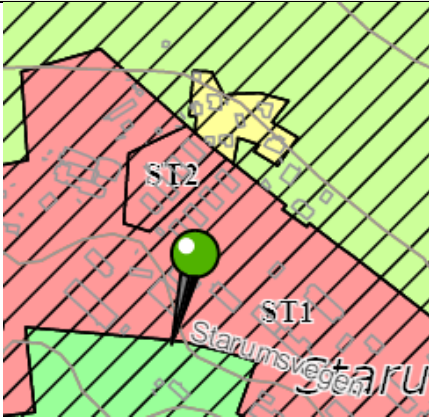
Område	Størrelse i daa
ST1	190

## 4.4 Bebyggelse for næringsformål

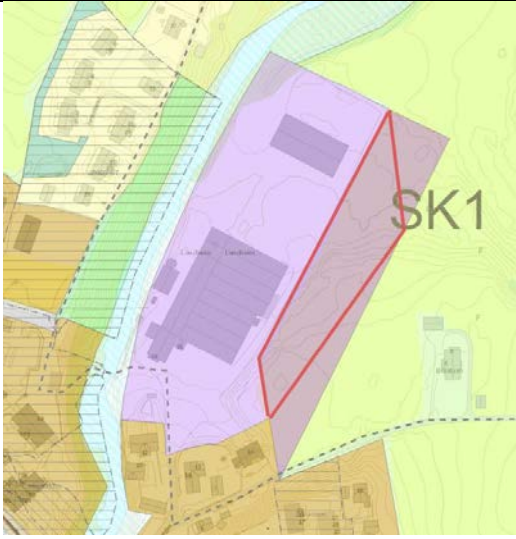

### 4.4.1 Lokalisering og behov

Det er tilstrekkelig arealer til næringsformål i gjeldende plan. Behovet for endring er begrenset til å sikre gode rammevilkår for virksomhetene Norsk hestesenter og Sivilforsvarets skole og sentrallager på Starum og gode rammevilkår for bedriftene på Landheim på Skreia

## 4.4.2 Vurdering av nye områder

ST2 Starum		
Gårds- og bruksnummer	86/15, 86/17, 86/16 og 86/18	
Dagens arealformål	Annet byggeområde; bolig/forretning/kontor	
Foreslått arealformål	Offentlig eller privat tjenesteyting	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	7 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området ligger i dagens kommuneplan som annet byggeområde (bolig/forretning/kontor). Området huser i dag fire eldre lagerbygg i privat eie.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Ingen kjent bruk av området til friluftsliv. Endringen av arealformål påvirker ikke dagens bruk.
Naturmiljø	0	Ingen kjente innenfor byggeområdet.
Naturressurser	0	Området ligger innenfor området Balke-Lillo som er svært viktig kulturlandskap. Endringen viderefører dagens bruk og har ingen påvirkning
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Deler av bygningene er eldre militærbygg, hvor tidligere bruk er videreført (kløvkompaniet holdt tidligere hus på Starum og deler av den eldre bebyggelsen er fremdeles i bruk). Endringen viderefører dagens bruk.
Landskapsbilde	0	Endringen vil ikke påvirke område da dagens bruk videreføres.
Forurensing, energi og klima	++	Området berøres av Sivilforsvarets øvelser og drift, støy, støv og utslipp til luft.. Endringen viderefører dagens bruk, noe som sikrer at ikke flere boenheter blir utsatt for negativ påvirkning av virksomheten.
Areal – og transportplanlegging	0	Ca. 1,3 km til bussholdeplass ved Furu(fv.91) og 1,4 km til bussholdeplass langs fv. 92. 10,3 km til kommunesenter og 4 km til Kapp og 7 km til Skreia. Området betjenes av ringruta.
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ingen kjente interesser innenfor området.
Teknisk infrastruktur	0	Kommunalt vann – og avløp
Risiko – og sårbarhet	++	Endringen vil forhindre at deler av arealet tas i bruk til boligformål - noe som vil kunne være i konflikt med øvrig virksomhet i området.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ikke relevant for nytt formål
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		
Administrasjonens vurdering er at virksomhetene innenfor området er sentrale arbeidsplasser på Østre Toten. Det er viktig å legge til rette for virksomhetene Sivilforsvarets skole og sentrallager og Norsk hestesenter, gjennom forutsigbar arealbruk innenfor områdene. Administrasjonen finner det derfor hensiktsmessig å endre arealformålet fra bolig/forretning/kontor til spesifiserte arealformål i tråd med dagens bruk av områdene. Hensynet til disse virksomhetene bør i tillegg sikres gjennom bestemmelser til planen.		
<b>Konklusjon: Byggeområdene på Starum, som i dagens plan er avsatt til bolig/forretning/kontor endres i tråd med dagens bruk av arealene.</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

SK1 Brustuen		Skreia
<b>Gårds- og bruksnummer</b>	54/2, 54/6, 54/7 og 54/24	
<b>Dagens arealformål</b>	LNf og Erverv – fremtidig	
<b>Foreslått arealformål</b>	12,5 daa Erverv fremtidig tilbakeføres til LNf, 4,3 daa LNf tas i bruk til Næring – fremtidig	
<b>Forslagsstiller</b>	Privat/offentlig	
<b>Areal</b>	9,6 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b>		
Området ligger sentrumsnært i Skreia. Området benyttes i dag til landbruksformål. Bedriftene på eiendommen Landheim har behov for et større areal til sin virksomhet.		
<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Kommentar</b>
Nærmiljø og friluftsliv	+	Området ligger inntil turveg, denne blir mindre berørt av næringsområde etter endringen
Naturmiljø	0	Området ligger inntil et tidligere viktig naturtype(Kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti). Denne ble drenert ut i forbindelse med nydyrking i 2009, og verdiene er forringet.
Naturressurser	+	 <p>Flyfoto 2007      Flyfoto 2016</p> <p>Fulldyrket jord. Tilgrensede areal ble dyrket opp i 2009 og det aktuelle området er nå en del av et sammenhengende og godt arrondert jordbruksareal. Fulldyrket areal er endret fra ca. 10 daa i 2008 til ca. 15,5 daa i 2016. Etter forslaget tilbakeføres et nettoareal på 5,5 daa fulldyrket mark fra byggeområde til LNf-formål, men det gjenværende arealet får en noe dårligere arrondering.</p>
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Området grenser til det kulturhistoriske området Balke-Lillo. Ellers ingen registreringer
Landskapsbilde	+	Området består i dag av et tun med dyrket mark. Omkringliggende arealer er industri, boligbebyggelse og landbruksarealer. Skreia sin karakter med bolig- og sentrumsbebyggelse, eldre industribygg med lunger av grønne arealer gir stedet et særpreg. Endringen begrense etablering av ny industri slik at landskapsverdier i større grad opprettholdes.
Forurensing, energi og klima	-	Landbruksvirksomhet og industri, med støv, lukt og støv vil kunne påvirke tilgrensede boligområder og næringsområdet
Areal – og transportplanlegging	-	Tilbakeføring til landbruk vil føre til at det sentrumsnær området ikke kan tas i bruk til arbeidsintensive virksomheter, utover en utvidelse av virksomhetene ved eiendommen Landheim.
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ikke relevant
Teknisk infrastruktur	+	Endringen vil gi en mindre økning av transporten langs atkomstvegen, som går gjennom boligområde og forbi parkeringsplass.
Risiko – og sårbarhet	0	Liten flomvei går gjennom området, men vil verken være problematisk mht bruk av området til utbyggingsformål eller landbruksformål.
Attraktivitet og bokvalitet	+	Vil gi mindre belastning til nærområdene enn dagens situasjon, som igjen blir mer attraktive.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Kommunen har vurdert det som hensiktsmessig å tilbakeføre en vesentlig del av arealet til landbruks-, natur- og friluftsområde. Vurderingen baseres både på hensynet til ivaretagelse av fulldyrket mark, landskapsbilde, og at etablering av nye bedrifter nærmere sentrumsbebyggelsen kan føre til økte konflikter med hensyn til økt trafikk gjennom boligområdet samt utfordringer med hensyn til støy og støv. Flere boliger inntil området er under etablering, slik at risiko for fremtidige konflikter har økt. Arealet er vurdert også som rent boligområde, og en kombinasjon av boligområde og næringsområde. Dette er vurdert til å være mer konfliktfylt, med hensyn til at arealet vil bli utsatt for mer trafikk og støy både fra landbruksområder og industri.

**Konklusjon: 12,4 daa tilbakeføres til LNF-formål. 4,3 daa LNF-formål avsettes til fremtidig næringsbebyggelse.**

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK1	9,6	Middels	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt
Konsekvens		Liten positiv konsekvens		Ubetydelig		Liten positiv konsekvens		Ubetydelig		Liten positiv konsekvens	
ST2	7	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK1	9,6	Middels	Liten negativ	Liten	Lite negativt	Liten	Intet omfang	Liten	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Lite positivt
Konsekvens		Liten negativ konsekvens		Liten negativ konsekvens		Ubetydelig		Liten positiv konsekvens		Ubetydelig		Liten positiv konsekvens	
ST2	7	Middels	Middels positivt	Middels	Intet omfang	Middels	Intet omfang	Middels	Intet omfang	Middels	Middels positivt	Middels positiv	Middels
Konsekvens		Middels positiv konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Middels positiv konsekvens		Ubetydelig	

### 4.4.3 Prioritering av nye områder

Områdene nedenfor er eksisterende byggeområder, men skifter arealformål.

Område	Størrelse i daa
ST2	7
SK1	9,6
<b>Totalt</b>	<b>16,6</b>

## 4.5 Idrettsanlegg

### 4.5.1 Lokalisering og behov

Det er tilstrekkelig arealer til idrettsanlegg i gjeldende plan. Behovet for endring er begrenset til å sikre bruk og utvikling av Toppen Idrettsanlegg, hvor grusbanen, ved en feil, ble avsatt til LNF-formål i gjeldende plan.

4.5.2 Vurdering av det enkelte området

SK4 Toppen idrettsanlegg		Øverskreien
Gårds – og bruksnummer	201/87, 201/1 og 201/5	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Idrettsanlegg	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	4,8 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes i dag til idrettsanlegg, men ble ved en feil ikke lagt inn i plankartet ved kommuneplanprosessen i 2008. området er på ca. 4,8 daa og består av åpen fastmark/grusbane		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Området brukes i dag til idrettsanlegg
Naturmiljø	0	Ingen kjente registreringer
Naturressurser	0	Området består av 3,4 daa åpen fastmark og 1,4 daa skog med høy bonitet. 0,3 daa av dette er klassifisert som dyrkbar jord
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente
Landskapsbilde	0	Området brukes i dag som idrettsanlegg
Forurensing, energi og klima	0	Ingen kjente
Areal – og transportplanlegging	0	Ikke relevant i forhold til at banen ligger der i dag
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ikke relevant i forhold til at banen ligger der i dag
Teknisk infrastruktur	0	Kommunalt vann, adkomst ikke optimal, men fungerer greit med dagens bruk
Risiko – og sårbarhet	0	Ingen kjente
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ikke relevant
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		
Området er i dag i bruk som idrettsanlegg og kommer til å fortsette som det. Området er egnet til formålet og med dette grepet legges området inn med riktig arealformål i planen.		
<b>Konklusjon: Området avsettes i kommuneplanen i tråd med gjeldende bruk</b>		

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK4	4,8	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Om fang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
SK4	4,8	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

### 4.5.3 Prioritering av nye områder

Område	Størrelse i daa
SK4	4,8

## 4.6 Andre typer bebyggelse og anlegg


### 4.6.1 Lokalisering og behov

Navet i kommunens vannforsyning, høydebassengene på Starum, har for liten kapasitet til å forsyne befolkningen med vann i tilfelle strømbrudd. Vann fra Mjøsa pumpes opp til Starum, og resten av kommunen forsynes fra dette anlegget. Tiltaket er viktig av beredskapsmessige hensyn, mht forsyningsikkerhet. I dag kan anlegget forsyne kommunen ensidig i 6-7 timer. Gjennom tiltaket vil dette fordobles. Når det gjelder areal til renseanlegg er Skreia renseanlegg ved en feil avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Dette gir unødvendig dispensasjonsbehandling av søknader om tiltak.


4.6.2 Vurdering av det enkelte området

ST3 Nytt høydebasseng		Starum
Gårds – og bruksnummer	86/9 og 76/2	
Dagens arealformål	LNf	
Foreslått arealformål	Andre typer bebyggelse og anlegg (vannforsyning)	
Forslagsstiller	Offentlig (vann og avløp)	
Areal	1,2 daa – nytt areal	
Beskrivelse av området:	Området omfatter to eksisterende høydebasseng som er avsatt som eksisterende og ikke konsekvensutredet, samt areal for nytt høydebasseng for utvidelse av kapasitet. Arealet ligger inntil anleggene til Norsk hestesenter (konkurransanlegg for feltritt og kjøring). Areal for nytt høydebasseng omfatter 1,2 daa av skogen på eiendom 86/2 og består av kalkfurskog.	
<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Kommentar</b>
Nærmiljø og friluftsliv	-	Området for nytt høydebasseng ligger i et skogsområde som er et mye brukt friluftsområde. Stier kan imidlertid legges rundt høydebassenget
Naturmiljø	---	1,2 daa av nasjonalt viktig kalkfurskog A (karakterisert som en av de mest verdifulle i Mjøstraktene). Det er registrert sopparter som er karakterisert som truet og nært truet i området.
Naturressurser	-	Området er i AR5 registrert som skog av middels bonitet.
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente, området må undersøkes før tiltak gjennomføres.
Landskapsbilde	-	Høydebassenget vil ligge i skog og inntil de øvrige høydebassengene og vil påvirke landskapsbilde i noe grad.
Forurensing, energi og klima	0	Ikke relevant
Areal – og transportplanlegging	0	Ikke relevant
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ikke relevant
Teknisk infrastruktur	++++	Ligger hensiktsmessig til i forhold til eksisterende infrastruktur.
Risiko – og sårbarhet	+++	Tiltaket er viktig av beredskapsmessige hensyn, mht forsyningssikkerhet. I dag kan anlegget forsyne kommunen ensidig i 6-7 timer, gjennom tiltaket vil dette fordobles.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ikke relevant
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Det er vurdert å legge nytt høydebasseng inne på eiendommen til Norsk hestesenter. Denne plasseringen har vært konsekvensutredet, og har vist seg og ikke være forenelig med Norsk hestesenter sine nasjonale konkurransanlegg for feltritt og kjøring. Høydebassenget må ligge inntil de øvrige høydebassengene med hensyn til at disse samlet er navet i kommunens vannforsyning og må driftes sammen. Teknisk infrastruktur gjør at andre plasseringer ikke er aktuelle. Plasseringen av anlegget forutsetter at de visuelle kvalitetene vektlegges.		
<b>Konklusjon: Området avsettes til andre typer bebyggelse og anlegg – infrastruktur VA</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

TO1 Renseanlegg		Totenvika
Gårds – og bruksnummer	28/35	
Dagens arealformål	LNf	
Foreslått arealformål	Andre typer bebyggelse og anlegg; andre kommunaltekniske anlegg	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	3,3 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes i dag til renseanlegg, ble ved en feil ikke lagt inn i plankartet ved kommuneplanprosessen i 2008. Renseanlegget skal utvides kapasitetsmessig, men vil ikke berøre et større areal. Området er på ca. 3,4 daa og består av bebygd areal og ca. 0,15 daa med uproduktiv skog.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Naturmiljø	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Naturressurser	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Landskapsbilde	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Forurensing, energi og klima	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Areal – og transportplanlegging	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Teknisk infrastruktur	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Risiko – og sårbarhet	0	Ingen endringer fra dagens bruk
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ingen endringer fra dagens bruk
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Endringen tilrås da det ikke medfører vesentlig endringer i forhold til dagens bruk av området.		
<b>Konklusjon: Området avsettes i kommuneplanen i tråd med gjeldende bruk</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ST2 – Eksisterende og nytt høydebasseng		
Gårds – og bruksnummer	86/9	
Dagens arealformål	Park/turveg	
Foreslått arealformål	Andre typer bebyggelse og anlegg (vannforsyning)	
Forslagsstiller	Offentlig (Vann og avløp)	
Areal	3,5 daa	
Beskrivelse av området:	Området omfatter to eksisterende høydebasseng og areal for bygging av nytt høydebasseng. Arealet for nytt høydebasseng er en sentral del av feltrittbanen for Staum hestesenter	
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	----	Området er en sentral del av Norsk hestesenter sitt anlegg på Starum, med nasjonale konkurranseløyper for feltritt og kjøring. Tiltaket er ikke forenelig med dagens virksomhet. Anleggene er avhengig av dagens plassering mht. vannhinder. Området er i tillegg en del av et mye brukt turområde
Naturmiljø	0	Området berører ikke viktige naturverdier
Naturressurser	0	Området er i AR5 registrert som skog av middels bonitet, området er i stor grad opparbeidet
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente, området er allerede opparbeidet.
Landskapsbilde	-	Høydebassenget vil ligge inntil de øvrige høydebassengene og påvirke landskapsbilde i mindre grad, anlegget vil samlet ble dominerende i området.
Forurensing, energi og klima	0	Ikke relevant
Areal – og transportplanlegging	0	Ikke relevant
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	Ikke relevant
Teknisk infrastruktur	+++	Ligger hensiktsmessig til i forhold til eksisterende infrastruktur.
Risiko – og sårbarhet	+++	Tiltaket er viktig av beredskapsmessige hensyn, mht forsyningssikkerhet. I dag kan anlegget forsyne kommunen ensidig i 6-7 timer, gjennom tiltaket vil dette fordobles.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Ikke relevant
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		
Areal for nytt høydebasseng er ikke forenelig med hensyn til at dette vil komme i ikonflikt med nasjonalanlegg for feltritt og kjøring. Det lar seg vanskelig gjøre å flytte disse anleggene.		
<b>Konklusjon: Anbefaler ikke den foreslåtte endringen</b>		

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
ST3	1,2	Middels	Lite negativt	Stor	Middels negativt	Middels	Lite negativt	?	?	Middels	Lite omfang
<b>Konsekvens</b>		Liten negativ konsekvens		Stor negativ konsekvens		Liten negativ konsekvens		?		Liten negativ konsekvens	
TO1	3,3	Stor	Intet omfang	Stor	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Om fang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
ST3	1,2	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Stor	Stort positivt	Middels	Stort positivt	Liten	Intet omfang
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Meget stor positiv konsekvens		Stor positiv konsekvens		Ubetydelig	
TO1	3,3	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
<b>Konsekvens</b>		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	

### 4.6.3 Prioritering av nye områder

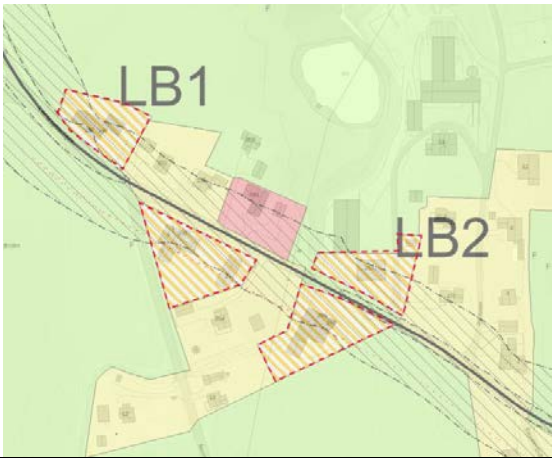
Område	Størrelse i daa
ST3	1,2
TO1	3,3
<b>Totalt</b>	4,5

## 4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### 4.7.1 Lokalisering og behov

Det er behov for en godt styrt etterbruk av bebygde arealer som tidligere har vært avsatt til offentlige formål. Dette gjelder spesielt sentrumsnære områder som Balke bo- og servicesenter med omkringliggende arealer. Kapp bo- og servicesenter er allerede avsatt til kombinert formål i gjeldende områderegeringsplan for Smørvika. En utvikling av disse arealene, med hensyn på å møte den kommende eldrebølgen er sentralt for kommunen. Det er videre et behov for å ta i bruk sentrale næringsområder i Skreia, som ikke lenger har en naturlig bruksområde til næringsformål. For øvrig er det gjort feilrettinger av arealer i forhold til gjeldende plan. For Nordlia er det behov for et nytt område for barnehage. Her er det u hensiktsmessig å dele områdene mellom byggeområder for bolig og byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting.


4.7.2 Vurdering av det enkelte området

LB1 og LB2 – Lindholm		Lensbygda
Gårds – og bruksnummer	127/60, 187/39	
Dagens arealformål	Byggeområde for bolig (187/60) LNF (187/39)	
Foreslått arealformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Forslagsstiller	Privat	
Areal	3 daa	
Beskrivelse av området:	To mindre områder på Lindholm, tidligere sentrum i Lensbygda. LB1 er i dag kombinert verksted/bolig og videreføres som dette. LB2 er et godkjent bilverksted (bygd som landbruksverksted). Her har det tidligere vært sagbruk. Formålet med endringen er å bringe planstatus i tråd med dagens bruk.	
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Ingen bruk
Naturmiljø	0	Ingen kjente
Naturressurser	0	Områdene er i sin helhet bebygd
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente
Landskapsbilde	0	Ingen påvirkning
Forurensing, energi og klima	0	LB2 ligger inntil Riselva. Både LB1 og LB2 ligger innenfor tidligere sentrumsområde i Lensbygda, med blandet bebyggelse, noe som kan være utfordrende. Endringen innebærer imidlertid kun videreføring av dagens bruk og antas ikke å få konsekvenser for nabobebyggelse. LB1 ligger innenfor rød støysone, bolig i første etg er lite hensiktsmessig.
Areal – og transportplanlegging	0	Bussholdeplass i området
Folkehelse og sosial infrastruktur	0	LB2 ligger inntil felles atkomstveg for bolig og verksted. En endring av arealstatus kan bidra til opprydding i området. Atkomstveg bør flyttes slik at all aktivitet, herunder parkering skjer inntil verkstedbygg, på samme side av felles atkomstveg.
Teknisk infrastruktur	0	Verkstedet er koblet til offentlig vann og avløp og har oljeutskiller.
Risiko – og sårbarhet	-	LB2 ligger inntil Riselva. Parkering mellom atkomstveg og boligeiendommer er lite hensiktsmessig med hensyn på trafiksikkerhet inne på området. Atkomstvegen bør imidlertid kunne flyttes slik at all parkering skjer på samme side som verkstedet.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Bebyggelsen i området er blandet, en blanding av boligformål og næringsaktiviteter kan skape konflikter. Området har imidlertid vært et sentrumsområde for Lensbygda og området bærer fremdeles preg av en sameksistens av bolig og næring. Endingen i plan vil derfor være i tråd med den etablerte strukturen, og vil i liten grad innebære endringer.”
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		
Endringen er i tråd med dagens bruk. Når det gjelder LB2, bilverkstedet som er bygd som et landbruksverksted, var det i forbindelse med byggesøknaden klart at bror til gårdbruker skulle bruke bygget som bilverksted. Kommunen hadde den gangen ingen motforestilling mot dette. Det er et godkjent bilverksted i bygget. Lindholm er tidligere sentrum i Lensbygda, og området bærer fremdeles preg av sentrumsbebyggelse og kombinert forretning og bolig. Deler av områdene ligger i rød og gul støysone, og næringsvirksomhet i første etasje ansees som naturlig ut i fra historikk, trafikkforhold og dagens bruk.		
Konklusjon: Kommunen anbefaler de foreslåtte endringene		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

SK2 – Balke/Skreia sentrum øst		Skreia
Gårds – og bruksnummer	54/3,5 54/16,79 og 54/94	
Dagens arealformål	Offentlig	
Foreslått arealformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/offentlig eller privat tjenesteyting)	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	17 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Balke bo- og servicesenter 5 daa, fulldyrket mark 12 daa. Området er regulert til offentlige formål, veg, parkeringsplass, og offentlig bebyggelse.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Ingen kjent bruk eller registrering
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier
Naturressurser	0	12 daa fulldyrket mark, dårlig arrondert. Et inneklemt areal på 10 daa mellom bo- og servicesenteret og boligbebyggelse. En innhuk på 2 daa sør og øst for det bebygde arealet.
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente eller registrerte
Landskapsbilde	0/-	Området ligger eksponert til fra sør, men ligger for øvrig som en naturlig del av tettstedet Skreia. En utbygging vil derfor ha en begrenset påvirkning på landskapet.
Forurensing, energi og klima	0	Det er ikke utarbeidet støysoner for den kommunale vegen Rossgutua, trafikken er relativt lav. Før området tas i bruk må det foretas støyberegninger.
Areal – og transportplanlegging	++	Kort veg til sentrum og kollektivforbindelser.
Folkehelse og sosial infrastruktur	+++	3,3 km til barneskole og 1 km til ungdomsskolen, 0,3 km til sentrum med forretninger og møteplasser, 0,7 km til idrettsplass.
Teknisk infrastruktur	++	Kommunalt vann – og avløp
Risiko – og sårbarhet	0	Det går mindre flomveg gjennom området (drenerer fra et areal <50 daa). Denne må ivaretas ved utbyggingen av området. For øvrig ingen utfordringer.
Attraktivitet og bokvalitet	++	Området er flatt og solrikt og ligger sentralt på Skreia.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Sentrumsnærhet gjør området godt egnet til en kombinasjon av konsentrert boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting.		
<b>Konklusjon: Området avsettes til kombinert bebyggelse og næringsformål (bolig/næring)</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

SK3- Kvernum		Skreia
Gårds – og bruksnummer	55/1, 55/2, 55/12 og 56/6	
Dagens arealformål	Erverv - nåværende	
Foreslått arealformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Forslagsstiller	Privat	
Areal	18 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Dette er tidligere sagbruket Kvernum bruk. Området består av 20,8 daa bebygd areal, 0,2 daa samferdsel og 0,2 daa åpen fastmark.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Deler av området benyttes til fiske. Endring av arealformål vil ikke påvirke bruken.
Naturmiljø	0	Det er registrert Dverglo(art av stor forvaltningsinteresse) og Dragehode(art av særlig stor forvaltningsinteresse) rett sør for planområdet. Artene antas ikke å bli negativt påvirket av utbyggingen pga store høydeforskjeller.
Naturressurser	0	Består av bebygd areal i dag
Kulturminner og kulturmiljøer	-	Området er et tidlig industriområde på Skreia etablert på slutten av 1500-tallet. Det er ingen automatisk fredede kulturminner i området. Det er eldre bygningsmasse fra ulike tidsepoker, det eldste fra slutten av 1890-tallet.
Landskapsbilde	0	Området ligger ved KIMS og elva, med boligbebyggelse nord for området. Området ligger relativt lav i terrenget, og vil i begrenset grad påvirke landskapsbildet.
Forurensing, energi og klima	--	Området berøres av støy og lukt fra KIMS. Støy kommer vesentlig fra transport. Utslipp til luft (luft) er betydelig redusert, en utvikling som forventes å fortsette. Deler av området ligger i gul støysone langs vegen Kvennomslinna. Deler av området kan bli berørt av gul støysone fra framtidig trasé for Fv. 33, som også vil ligge høyere i terrenget enn boligområdet.
Areal – og transportplanlegging	++	Kort veg til sentrum og kollektivforbindelser. Busstopp ved eiendom og busstopp i sentrum(600 meter)
Folkehelse og sosial infrastruktur	+++	2,6 km til barneskole og 0,2 km til ungdomsskolen, 0,5 km til Skreia sentrum, 0,5 km til idrettsplass.
Teknisk infrastruktur	++	Kommunalt vann – og avløp
Risiko – og sårbarhet	--	Det går mindre flomveger gjennom som må ivaretas i forbindelse med regulering av området. Arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Elva går i juv forbi området som av den grunn sannsynligvis er lite flomutsatt. Før arealet kan bebygges må det foretas en hydrogeologisk vurdering. Nærheten til KIMs gir en viss risiko mht. brann og eksplosjonsfare. Sentrumsområdet er ulykkesbelastet mht. trafikk.
Attraktivitet og bokvalitet	0	Området ligger langs Lenavassdraget, relativt lavt i terrenget, og vil være utsatt for kaldt drag som vil følge elva. Beliggenhet ved industri er negativt, nærhet til sosial infrastruktur er positivt. Beliggenhet nær ny trasé for Fv33 trekker ned. Det er imidlertid svært usikkert om denne vil bli realisert
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Sentrumsnærhet gjør området godt egnet til sentrumsformål og konsentrert boligbebyggelse. Forhold til ny trasé for Fv. 33, en aktiv industribedrift trekker ned. Fordeling av arealer med hensyn til næringsvirksomhet og bolig må avklares nærmere i reguleringsplan.		
<b>Konklusjon: området forbli næring på grunn av beliggenhet til annen næring.</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

KA16 – Dagligvarehandel/bolig Bakke (forretning med parkeringskjeller og to etasjer med bolig) Kapp		
Gårds – og bruksnummer	55/1, 55/2, 55/12 og 56/6	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Forretning/bolig (detaljhandel)	
Forslagsstiller	Privat	
Areal	5,8 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Det er tidligere fremmet reguleringsplanforslag for Dagligvareforretning Bakke. Området ligger på dyrket mark og ligger sørvest for krysset Nylinna – Mjøsvegen og grenser opp mot reguleringsplan for Bakkehågåen		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Områder for nærmiljø og friluftsliv berøres ikke
Naturmiljø	0	Ingen kjente sårbare eller vernede naturtyper eller arter berøres.
Naturressurser	----	Totalt 5,1 daa fulldyrket mark berøres av tiltaket. Redusert areal fulldyrket på gården fra 216 til 211 daa. Den fulldyrkede marken er relativt skrinn.
Kulturminner og kulturmiljø	0	Det ble registrert to kokegroper som er automatisk fredet. Disse er allerede utgravd i forbindelse med registrering, og søkes frigitt i forbindelse med slutføring av reguleringsplan.
Landskapsbilde	---	Området ligger relativt eksponert i et åpent kulturlandskap. Stort volum på bygning i forhold til nærliggende boligbebyggelse vil påvirke omgivelsene negativt. Det stilles krav til utforming og skjerming i forbindelse med reguleringsplanen.
Forurensning, klima og energi	-	Tiltaket kan gi noe økt støy for nærliggende boliger i forbindelse med varelevering og trafikk inne på parkeringsplass. Ikke vesentlig økt støy fra fv. 92 pga tiltaket. Ikke kjent forurensning i grunnen.
Areal og transportplanlegging	+++	Ligger nær sentrum, har gode gangforbindelser og greit tilgjengelige kollektivtilbud. Ligger sentralt i forhold til boligområder.
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Skole, kulturskole, barnehage og eldresenter samt næringsområder innenfor en avstand på 1,5 km.
Teknisk infrastruktur	-	Siktforhold for avkjørsel ser ut til å være tilstrekkelig, vegplan med profiler følger vedlagt. Det ligger til rette for påkobling til eksisterende VA infrastruktur. Forsvarlig håndtering av overvann samt tilstrekkelig slukkevann må sikres. Avkjørsel må skilles fra bussholdeplass.
Risiko og sårbarhet	-	Siktforhold for avkjørsel ser ut til å være tilstrekkelig. Det er ikke tilstrekkelig slukkevann i området.
Attraktivitet	++	Ligger sentralt på Kapp og nær boligområder og er god tilgjengelighet mht. kollektivtransport
<b>Samlet vurdering</b> området ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende boligområder og andre strukturer i Kapp., med gang-/sykkelveg og nærhet til kollektivholdeplass som betjenes av Ringruta med timesavganger. Området kan styrke sentrumsutviklingen og gi økt attraktivitet for forretningsvirksomhet i Hauggården på den andre siden av Mjøsvegen. Mulighet for god arrondering for dagligvareforretning og gode løsninger for boligene. Hensynet til fulldyrket mark taler i mot, samt utfordringer med siktforhold i krysset. Alternativ plassering, i tråd med Kommunedelplan for Kapp, vedtatt 8. mars 2012, har betydelige utfordringer mht. trafiksikkerhet, grunnet kryssbelastning, trafikkmengde, herunder tungtrafikk til fabrikkområdene og vegens stigningsgrad.		
<b>Konklusjon: Området avsettes til kombinert formål bolig og forretning</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

NO1 - Kombinertformål (Barnehage/byggeområde for bolig)		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	127/60, 187/39	
Dagens arealformål	Byggeområde for bolig - fremtidig	
Foreslått arealformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål barnehage/bolig	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	42 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området ligger i Nordlia – rett vest for Nordli skole. Eksisterende skogsområde – er mye brukt av skolebarn. Arealet ligger inne som byggeområde for bolig i dagens reguleringsplan.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	+	Området ligger inntil eksisterende boligfelt og skole, og utnyttes som nærtur-/lekeområde. Endret planstatus, med område for barnehage vil ha en liten positiv konsekvens.
Naturmiljø	0	Ingen kjente naturverdier.
Naturressurser	0	Skogsområdet registrert som dyrkbar jord. Randsone til dyrka mark. Registrert som høybonitets skog. Endring av formål vil ikke få noen konsekvens
Kulturminner og kulturmiljø	0	Området er tidligere grovkartlagt, da det ligger som boligområde i kommuneplanens arealdel.
Landskapsbilde	0	Området ligger i randsone mellom boligfelt og fulldyrka mark, samt mer åpne skogsområder. Godt synlig i nærvirkning – krever god utforming. Område med middels verdi – lite omfang på tiltaket.
Forurensning	0	Støysonekart – ikke innenfor støysoner fra fv. 85. Forurenset grunn ikke registrert
Energi og klima		Ligger sentralt og lett tilgjengelig i forhold til eksisterende boligområder og skole.
Areal og transportplanlegging	++	Kort adkomstveg fra hovedveg og til eksisterende boligbebyggelse og skole i Nordlia. Mangler strekning g/s veg nordover. Gir mindre transportarbeid når det gjelder transport til barnehage og skole som da vil bli lokalisert inntil hverandre. Kollektiv: Totenvika – Gjøvik (over Haug) 6 avganger daglig pr. retning, skoleskysst til ungdomsskole. Ringrute går hver time og flybuss 7 ganger pr dag fra Fv.33.
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Ligger sentralt i forhold til eksisterende strukturer i Nordlia, med skole og boligområder.
Teknisk infrastruktur	++	Grei tilkobling til eksisterende vegnett
Risiko og sårbarhet	++	Dagens atkomst gjennom boligområdet og opp til skolen og trafiksikkerheten mht. parkering og avlevering av barn til skole er ikke tilfredsstillende. Ny atkomstveg og parkering til skole og barnehage vil bedre situasjonen.
Attraktivitet og bokvalitet	++	Området ligger attraktivt til med god utsikt. Lokalisering av barnehage vil styrke attraktiviteten for arealet som boligområde.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b> Tomten er godt egnet til barnehage. Det må opparbeides ny atkomst til parkeringsplass for skole og barnehage. Samordningsfordeler ved bruk av inne- og utefasiliteter for skole/barnehage. Det har vært vurdert flere andre alternativer, herunder ved dagens utebarnehage på Annexstad, i krysset Askegårdsvegen-Nordlivegen og på Askjum. Beliggenheten inntil dagens skole, og muligheten for å få en bedre løsning for atkomst og parkering for skolen har vært utslagsgivende. Det er behov for ca. 20 daa til område for barnehage. Denne legges opp mot skolen.		
<b>Konklusjon: Kommunen anbefaler endringen, til kombinertformål barnehage/bolig.</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

NO5 – Gamle Nordli skole		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	123/43 og 123/2	
Dagens arealformål	Offentlig formål	
Foreslått arealformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/offentlig eller privat tjenesteyting)	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	5 daa	
Beskrivelse av området:	Området brukes i dag som offentlig barnehage, i tillegg til grendehus.	
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	0	Ingen kjent bruk eller registrering
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier
Naturressurser	0	Området er bebyggt
Kulturminner og kulturmiljøer	-	Nordli gamle skole er som navnet tilsier et eldre skolebygg. Dette er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Konsekvensene av endringene er vanskelig å forutse – på bakgrunn av at mulighetene for å bevare byggets eksteriør ikke er nærmere vurdert. Dette må vurderes i forbindelse med regulering av området
Landskapsbilde	0	Området er eksponert og er et viktig element i det historiske landskapet.
Forurensing, energi og klima	-	Området ligger delvis i gul støvsone langs Nordlivegen. Det er mulighet for gode uteoppholdsplasser vendt mot sør og vest.
Areal – og transportplanlegging	++	Kort veg til skole og fremtidig barnehage. Manglende gang-sykkelveg på en strekningen langs Nordlivegen mellom området og krysset Mekketvegen Granlundsgutua.
Folkehelse og sosial infrastruktur	+++	0,7 km til barneskole og 1 km til ungdomsskolen, Ca. 7 km fra Gjøvik sentrum, 4 km fra tettbebyggelse Gjøvik, ca. 7 km til Kapp, 10 km til Lena, 14 km til Raufoss. Kollektiv: Totenvika – Gjøvik (over Haug) 6 avganger daglig pr. retning, skoleskysst til ungdomsskole. Ringrute hver time og flybuss 7 ganger pr dag fra Fv.33.
Teknisk infrastruktur	+	Kommunalt vann – og avløp, vegatkomst har behov for utbedring.
Risiko – og sårbarhet	0	Ingen kjente utfordringer.
Attraktivitet og bokvalitet	+	Gode utsiktsforhold, relativt flatt område.
Samlet vurdering og eventuelle alternativer		
Området ligger inne i et etablert boligområde og er godt egnet til formålet. For å sikre trygg atkomst til skole og de øvrige boligområdene i Nordlia er det stilt krav til gang-/sykkelveg på den strekningen hvor dette mangler.		
<b>Konklusjon: Området avsettes til kombinert bebyggelse og næringsformål (bolig/næring)</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
LB1 LB2	3	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	
SK2	17	Middels	Intet omfang	Stor	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	
SK4	18	Middels	Intet omfang	Stort positivt	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite negativt	Liten	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Liten negativ konsekvens		Ubetydelig	
NO1	42	Middels	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Middels	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	
Konsekvens		Lite positivt omfang		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig	
NO5	5	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite negativt	Middels	Intet omfang
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Liten negativ konsekvens		Ubetydelig	
KA16	5,8	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Stor	Store negative	Liten	Intet omfang	Middels	Liten negativt
Konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Stor negativ konsekvens		Ubetydelig konsekvens		Liten negativ konsekvens	

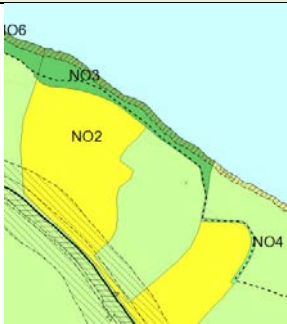
ID	daa	Forurensing, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet		
		Verdi	Om fang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	
LB1 LB2	3	Middels	Intet omfang	Middels	Intet omfang	Lite	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite negativt	Liten	Intet omfang	
Konsekvens		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Ubetydelig		Liten negativ konsekvens		Ubetydelig		
SK2	17	Liten	Intet omfang	Middels	Middels positivt	Middels	Stort positivt	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Middels	Middels positivt	
Konsekvens		Ubetydelig		Middels positivt konsekvens		Stor positivt konsekvens		Middels positiv konsekvens			Ubetydelig		Middels positivt konsekvens	
SK4	18	Middels	Middels negativt	Middels	Middels positivt	Middels	Stort positivt	Middels	Middels positivt	Middels	Middels negativt	Lav	Lite negativt	
Konsekvens		Middels negativ konsekvens		Middels positivt konsekvens		Stor positivt konsekvens		Middels positiv konsekvens		Middels negativ konsekvens		Ubetydelig		
NO1	42	Liten	Intet omfang	Middels	Middels positivt	Middels	Middels positivt	Middels	Middels positivt	Middels	Middels positivt	Middels	Middels positivt	
Konsekvens		Ubetydelig		Middels positivt omfang		Middels positivt omfang		Middels positivt omfang		Middels positivt omfang		Middels positivt omfang		
NO5	5	Middels	Lite negativt	Middels	Middels positivt	Middels	Stort positivt	Middels	Lite positivt	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt	
Konsekvens		Liten negativ konsekvens		Middels positivt konsekvens		Stor positivt konsekvens		Liten positiv konsekvens		Ubetydelig		Liten positivt konsekvens		
KA16	5,8	Liten	Middels negativt	Middels	Middels positivt	Liten	Liten positivt	Liten	Middels negativt	Liten negativt	Middels	Middels	Middels positivt	
Konsekvens		Liten negativ konsekvens		Middels positivt konsekvens		Liten positivt konsekvens		Liten negativt konsekvens		Liten negativt konsekvens		Middels positivt konsekvens		

#### 4.7.3 Prioritering av nye områder

Område	Størrelse i daa
LB1 og LB2	3
SK2	17
SK4	18
NO1	42
NO5	5
KA16	5,8
<b>Totalt</b>	<b>90,8</b>

#### 4.8 Friområder

##### 4.8.1 Friområder

NO3/4 – Friområde		
Nordlia		
Gårds- og bruksnummer	125/1	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Friområde	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	20 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes ikke noe særlig i dag pga manglende tilrettelegging. Området har kort veg til eksisterende bebyggelse i Nordlia og ligger inntil områdene for framtidig boligbygging i Nordlia. Området er noe kuppert og tidvis bratt.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	+++	Ingen kjent bruk eller registrering i dag. Men med etablering av et statlig sikra friområde med badeplass kan området bli brukt
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier
Naturressurser	0	Området ligger i dag som LNF
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente eller registrerte verdier
Landskapsbilde	+	Potensialet til å bli mer åpent ned mot Mjøsa
Forurensing, energi og klima	0	Ingen kjente forhold
Areal – og transportplanlegging	0/+	Gangavstand fra eksisterende boligområder og fra framtidig boligområde
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Kan bli en sosial møteplass som fremmer folkehelse
Teknisk infrastruktur	0	Med den framtidige boligbyggingen blir det lett adkomst.
Risiko – og sårbarhet	0/-	Hvis det ikke blir boligbygging blir det ingen sikker overgang for myke trafikanter på fv.33
Attraktivitet og bokvalitet	++	kan bli en fin badeplass og plass for friluftsliv langs Mjøsa, øker bokvaliteten til framtidig boligområde.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Området er godt egnet til friluftsområde med badeplass. God størrelse, noe bratte partier, men vest i området er det relativt flatt.		
<b>Konklusjon: Området anbefales tas med i planen</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

NO6 – Friområde		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	127/1	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Friområde	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	12 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes ikke noe særlig i dag pga manglende tilrettelegging. Området har kort veg til eksisterende bebyggelse i Nordlia og ligger inntil områdene for framtidig boligbygging i Nordlia. Området er noe kuppert og tidvis bratt, spesielt i øst.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	+++	Ingen kjent bruk eller registrering i dag. Men med etablering av et statlig sikra friområde med badeplass kan området bli brukt
Naturmiljø	--	MIS-figur i området. Området er vurdert av kommunen, se vedlegg 4
Naturressurser	0	Området ligger i dag som LNF
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente eller registrerte verdier
Landskapsbilde	+	Potensialet til å bli mer åpent ned mot Mjøsa, viktig i forhold til framtidig bebyggelse
Forurensing, energi og klima	0	Ingen kjente forhold
Areal – og transportplanlegging	0/+	Gangavstand fra eksisterende boligområder og fra framtidig boligområde
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Kan bli en sosial møteplass som fremmer folkehelse
Teknisk infrastruktur	0	Lett adkomst til området i dag
Risiko – og sårbarhet	0/-	Hvis det ikke blir boligutbygging blir det ingen sikker overgang for myke trafikanter på fv.33
Attraktivitet og bokvalitet	++	kan bli en fin badeplass og plass for friluftsliv langs Mjøsa, øker bokvaliteten til framtidig boligområde.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Området er egnet til friområdet, men NO3 er tilstrekkelig og bedre egnet i forhold til bebyggelsen.		
<b>Konklusjon: Området tas ikke med i planen</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

NO7 – Friområde		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	121/1 og 121/4	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Friområde	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	28 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes ikke noe særlig i dag pga manglende tilrettelegging. Området har kort veg til eksisterende bebyggelse i Nordlia. Området er stedvis bratt, men vest i området og helt nede ved Mjøsa er det ganske flatt og godt egnet til badeplasser.		
Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	+++	Ingen kjent bruk eller registrering i dag. Men med etablering av et statlig sikra friområde med badeplass kan området bli brukt
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier
Naturressurser	0	Området ligger i dag som LNF
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Ingen kjente eller registrerte verdier
Landskapsbilde	+	Potensialet til å bli mer åpent ned mot Mjøsa
Forurensing, energi og klima	0	Ingen kjente forhold
Areal – og transportplanlegging	0/+	Gangavstand fra eksisterende boligområder. Ca 1 km til Nordli kirke, ca 500 meter til Askegårdsfeltet.
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Kan bli en sosial møteplass som fremmer folkehelse
Teknisk infrastruktur	0	Lett adkomst til området, muligheter for parkering på gamle «butikken» og gå ned
Risiko – og sårbarhet	0/-	Lite tilrettelagt for kryssing av vei fra boligfelt ovenfor fv.33
Attraktivitet og bokvalitet	++	kan bli en fin badeplass og plass for friluftsliv langs Mjøsa, øker bokvaliteten til eksisterende boligområde.
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Området er egnet for badeområdet, men det vil kreve mye i forhold til adkomst, tilrettelegging og rydding av skog.		
<b>Konklusjon: området tas ikke med i planen</b>		

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

NO8 – Friområde		Nordlia
Gårds – og bruksnummer	129/5	
Dagens arealformål	LNF	
Foreslått arealformål	Friområde	
Forslagsstiller	Offentlig	
Areal	12,1 daa	
<b>Beskrivelse av området:</b> Området brukes noe i dag, men med tilrettelegging, rydding og anleggelse av parkeringsplasser vil bruken bli en helt annen. Det er et meget godt egnet området for badeplass med muligheter for universell utforming.		
<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Kommentar</b>
Nærmiljø og friluftsliv	+++	Ingen kjent bruk eller registrering i dag. Men med etablering av et statlig sikra friområde med badeplass kan området bli brukt
Naturmiljø	0	Ingen kjente verdier, MIS-figur rett utenfor området.
Naturressurser	0	Området ligger i dag som LNF
Kulturminner og kulturmiljøer	0	Pilgrimsleden går gjennom området.
Landskapsbilde	+	Potensialet til å bli mer åpent ned mot Mjøsa
Forurensing, energi og klima	0	Ingen kjente forhold
Areal – og transportplanlegging	-	Ca 2,5 km fra eksisterende boligfelt, 1,6 km fra framtidig boligfelt.
Folkehelse og sosial infrastruktur	++	Kan bli en sosial møteplass som fremmer folkehelse
Teknisk infrastruktur	++	Lett adkomst til området, muligheter for parkering i nærhet til selve stranda
Risiko – og sårbarhet	0/-	Myke trafikanter må krysse FV.33, ellers ingen kjente forhold.
Attraktivitet og bokvalitet	++	kan bli en fin badeplass og plass for friluftsliv langs Mjøsa, øker bokvaliteten til eksisterende boligområde/hytteområder
<b>Samlet vurdering og eventuelle alternativer</b>		
Området er meget godt egnet for badeområdet og friluftsområde. Miljødirektoratet gikk imot kommunens løsning, behovet er dermed ikke tilstedet.		
<b>Konklusjon: området tas ikke med i planen</b>		

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

ID	Daa	Nærmiljø og friluftsliv		Naturmiljø		Naturressurser		Kulturminner og kulturmiljøer		Landskapsbilde	
		Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
NO3	20	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt
Konsekvens		+++		0		0		0		+	
NO6	12	Middels	Middels positivt	Liten	Middels negativt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt
Konsekvens		+++		--		0		0		+	
NO7	28	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt
Konsekvens		+++		0		0		0		+	
NO8	12,1	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt
Konsekvens		+++		0		0		0		+	

ID	daa	Forurensning, klima og energi		Areal – og transport planlegging		Folkehelse/Sosial infrastruktur		Teknisk infrastruktur		Risiko – og sårbarhet		Attraktivitet og bokvalitet	
		Verdi	Om fang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang	Verdi	Omfang
NO3	20	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Lite negativt	Middels	Middels positivt
Konsekvens		0		0/+		++		0		0/-		++	
NO6	12	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Lite negativt	Middels	Middels positivt
Konsekvens		0		0/+		++		0		0/-		++	
NO7	28	Liten	Intet omfang	Middels	Lite positivt	Middels	Middels positivt	Liten	Intet omfang	Liten	Lite negativt	Middels	Middels positivt
Konsekvens		0		0/+		++		0		0/-		++	
NO8	12,1	Liten	Intet omfang	Middels	Lite negativt	Middels	Middels positivt	Middel	Middels positivt	Liten	Lite negativt	Middels	Middels positivt
Konsekvens		0		-		++		++		0/-		++	

### 4.8.2 Prioritering av nye områder

Område	Størrelse i daa
NO3	20
<b>Totalt</b>	<b>20</b>

#### 4.9 Oversikt nye byggeområder

Navn	Størrelse(daa)
NO2	101,8
KA16	4,7
ST3	1,2
SK1	9,6
<b>Totalt</b>	<b>117,3</b>

Det blir i planen avsatt 117,3 daa med nye byggeområder.

#### 4.9.1 Endret arealformål i forhold til tidligere plan

Navn	Størrelse(daa)
NO1	42
SK3	0,7
SK2	17
NO5	5
<b>Totalt</b>	<b>64,7</b>

64,7 daa endrer arealformål fra forrige plan.

## 5 Samlet konsekvensutredning

### 5.1 Nærmiljø og friluftsliv

Planforslaget har samlet en positiv effekt for nærmiljø og friluftsliv. Spesielt gjelder dette utviklingen i Nordlia, hvor planforslaget innebærer at Nordlia vil få en bedre og tryggere tilgang til strandområdene langs Mjøsa. For øvrig påvirkes nærmiljø og friluftsliv i liten grad av planforslaget.

### 5.2 Naturmiljø

#### Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet. Videre skal det fremgå hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Planforslaget har en liten men negativ effekt på naturmiljøet. En mindre del av en kalkskog som er nasjonal betydning blir tatt i bruk til byggeområde (høydebasseng), mens større areal med skog langs Mjøsa i Nordlia vil bli tatt i bruk til boligformål og friluftformål. Utover dette berører planforslaget i liten grad naturmiljøet. Som kompenserende tiltak er det avsatt et bredt friområde langs Mjøsa.

### 5.3 Naturressurser

Planforslaget har en liten til middels negativ effekt for naturressurser. Av LNF-områder som tas i bruk til byggeområder er netto avgang av høybonitets/lett dyrkbar skog på 105 daa, mens netto avgang av fulldyrket mark er på 9,2 daa.

### 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget har svært liten til ingen effekt på kulturminner og kulturmiljøer. Sikring av viktige kulturlandskapsverdier videreføres i planforslaget.

### 5.5 Landskapsbilde

Planforslaget innebærer en endring av landskapsbildet langs Mjøsa i Nordlia. Det er imidlertid ikke opplagt hvilket fortegn denne endringen vil ha. Området vil framstå som en naturlig utvidelse av bygda Nordlia mot Mjøsa. Utforming av arealet med grønstruktur og bufferzoner samt friområde langs Mjøsa vil bidra til å dempe virkningen.

Det vil også bli noe endring av landskapsbilde med kulturlandskapet på Kapp der dagligvareforretningen er tiltenkt å ligge. Fremmet reguleringsplan viser bebyggelsen lagt dempet i terrenget, noe som vil minske inngrepet i kulturlandskapet.

### 5.6 Forurensing, energi og klima

Planforslaget vil i liten grad påvirke situasjonen når det gjelder forurensning, energi og klima.

### 5.7 Areal – og transportplanlegging

Planforslaget vil ha en liten men positiv effekt når det gjelder redusert energibruk innen transportsektoren. Planforslaget innebærer et økt fokus på fortetting spesielt i Skreia sentrum. Vridningen mot en større befolkningstygde nord i kommunen, rettet mot etablerere som søker arbeidsmarkedet i Mjøsbyen, legge til rette for kortere arbeidsreiser. Området er godt tilrettelagt for arbeidsreiser med kollektivtransport og sykkel mot Gjøvik.

### 5.8 Folkehelse og sosial infrastruktur

Planforslaget vil ha en positiv effekt for folkehelse og sosial infrastruktur. For Skreia sentrum skal nye arealer legges opp mot og tilpasses ideen om Connected living. For Nordlia vil satsingen styrke lokalsamfunnet og gjøre det større og mer robust. Ny barnehage inntil skolen vil gjøre at området skole/barnehage kan utvikles til en bedre møteplass, også med hensyn til tilrettede utendørs arealer. Videre vil atkomsten fra Nordlia og ned til nye friområder langs Mjøsa legge forholdene godt til rette for økt bruk av strandområdene både for fysisk aktivitet og som møteplass for barn og unge.

### 5.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil gi både positive og negative konsekvenser. Det er en vanskelig vurdering hvor vidt de samlede konsekvensene vil ha en liten negativ eller en liten positiv effekt. Planforslaget utfordrer teknisk infrastruktur, spesielt gjelder dette Fv33 gjennom Nordlia, som gjennom økt bosetting vil bli mer belastet med hensyn til trafikk til barnehage og skole samt inn mot Gjøvik. Tiltaket vil samtidig understøtte en nødvendig utbygging av en sikrere vannforsyning i Nordlia, og legge til rette for en utbedring av fylkesvegen på strekningen.

#### **5.10 Risiko – og sårbarhet**

Det er vanskelig å foreta en samlet vurdering av planens konsekvenser med hensyn til risiko og sårbarhet. Den samlede påvirkningen vil ligge mellom ubetydelig og en liten positiv konsekvens.

#### **5.11 Attraktivitet og bokvalitet**

Den samlede konsekvensen for attraktivitet og bokvalitet er middels til stor. Tilrettelegging for tettstedsnære boliger for alle på Skreia vil gi positive effekter for næringsliv/handel, og skape et mer robust og attraktivt bomiljø. Tilrettelegging for nye boområder i Nordlia, samt en sammenknytning av etablerte boområder ned mot Mjøsa vil føre til et mer robust lokalsamfunn, noe som sammen med bygging av ny barnehage vil gjøre Østre Toten kommune til et mer attraktivt område for etablerere.

## 6 Arealregnskap

### 6.1 Arealregnskap dyrket og dyrkbar mark 2008-2017

Østre Toten kommune setter jordvern høyt, og ligger frampå når det gjelder nydyrkning. Under vises arealregnskap når det gjelder nydyrkning og omdisponering av dyrket og dyrkbar mark i perioden 2008-2017, tallene er hentet fra SSB,KOSTRA.

Godkjent nydyrka areal(daa)									
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
39	31	4	5	85	13	24	194	2	275
Totalt: 672 daa									

Omdisponert dyrka jord									
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
21	9	-	33	18	3	-	14	6	15
Totalt: 119 daa									

Omdisponert dyrkbar jord									
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
21	49	-	-	49	-	-	-	186	-
Totalt: 305 daa									

Disse tallene viser at kommunen i perioden har økt andelen dyrket mark med 553 daa.

### 6.2 Arealregnskap nye byggeområder

Nedenfor vises arealregnskapet til de områdene som foreslås omdisponert til utbyggingsformål.

Beskrivelse av skjema nedenfor:

- Dyrka mark:
  - F= fulldyrket jord
  - O= overflatedyrket jord
  - I= innmarksbeite
- Skog:
  - HB= høy bonitet
  - MB= middels bonitet
  - LB= lav bonitet
  - U= uproduktivt skog
- Myr:
  - M=myr
- Fastmark:
  - J= jorddekket fastmark
  - Å= åpen skrin fastmark
- Bebyggd:

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

- A= annet
- S= samferdsel
- Dyrkbar jord:
  - D

ID	Daa	Dyrka mark			Skog				Myr	Fast mark	Bebygd		Dyrkbar jord
		F	O	I	HB	MB	LB	U			M	J+Å	
NO2	101,8	7,3			92					3			71,7
KA16	5,8	4,4								0,4	0,3	1	
ST3	1,2					1,2							
=	<b>108,8</b>	<b>11,7</b>			<b>92</b>	<b>1,2</b>				<b>3,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1</b>	<b>71,7</b>

De nye utbyggingsområdene omdisponerer til sammen 11,7 daa fulldyrket jord til utbyggingsområder.

### 6.3 Arealregnskap områder tatt ut av planen

ID	Daa	Dyrka mark			Skog				Myr	Fast mark	Bebygd	
		F	O	I	HB	MB	LB	U			M	J+Å
KA4	5,7	4,8								0,6	0,3	
Toten bilopp huggeri	7,4				7,4							
Eks. Bolig Skreia	9	7,4						1,6				
SK2	5,4	4,4								0,6		0,4
LU7	5,1	4,9										0,2
ST4	35,5	2,2			5,3	28						
SL6	4	4										
KO17	11,5	11,5										
KO2	2,2							2,2				
Bolig Kolbu	3,3				3,3							
SK16	15,5	15,5										
TV1	7,5	7,4										0,1
Eks. bolig Bilitt 1	7,3	5,1		0,3	0,4					1,3	0,1	0,1
Eks. bolig Bilitt 2	1,9	1,6		0,1								0,2
<b>Totalt</b>	<b>121,3</b>	<b>68,8</b>		<b>0,4</b>	<b>16</b>	<b>28</b>		<b>3,8</b>		<b>2,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1</b>

Av områder som er tilbakeført til LNF er det totalt tatt ut 121,3 daa, hvorav 68,8 daa er fulldyrket jord.

## 7 Vurdering av risiko – og sårbarhet

Ved utarbeidelse av nye planer for utbyggingsområder, og ved formålsendring av byggeområder skal det gjennomføres en risiko – og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3 i Plan – og bygningsloven. Denne analysen skal vise alle risikoer – og sårbarhetsforhold i planområdet og eventuelle risikoer eller sårbarheter som kan forekomme etter utbygging.

Østre Toten kommune har som del av kommuneplanens arealdel gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 4-3 (1). Kommunen har en helhetlig ROS-analyse for hele kommunen, denne er nå under revisjon. ROS-analysen til Kommuneplanens arealdel er derfor begrenset til en spesifikk del for nye utbyggingsområder. Analysen er lagt opp mot den nye veilederen til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, men tilpasset plannivået. Med unntak av områder hvor plankartet er rettet opp i tråd med dagens arealbruk skal det utarbeides reguleringsplan for alle nye områder/områder tilrettelagt for ny bruk. Detaljert ROS-analyse for disse områdene vil bli utarbeidet i tilknytning til reguleringsplan. Videre er arbeidet knyttet opp mot helhetlig ROS for kommunen hvor revisjon nå pågår.

ROS-analysen er utarbeidet av kommunen, og det er benyttet interne fagmiljøer med kompetanse innen barn- og unge, kultur, helse, oppvekst, brann, landbruk, veg og byggesak. Det er utarbeidet et utkast til ROS-analyse som har vært oversendt de ulike fagmiljøene i kommunen og avholdt ett møte med en gjennomgang av alle utkast til analyser for delområder og helhet. Ferdig analyse har etter dette vært sendt ut for kommentarer.

Identifikasjon av uønskede hendelser og farer – nye områder og områder med endrede formål:

Det er gjennomført en risikovurdering av nye byggeområder og områder med endrede arealformål. Identifikasjon av uønskede hendelser og farer er gjennomført på et overordnet nivå og ved hjelp av følgende temaområder:

Nr.	Temaområde	Beskrivelse
1	Naturhendelser	Flom og overvann, flom i elver og bekker, flom i Mjøsa, skred/ras,
2	Samferdsel	Ulykke på veg, farlig gods
3	Brann, ulykker og forurensning	Industriulykke, akutt forurensning, brann og støy (veg og skytefelt/skytebaner)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Veg, vann og avløp

Østre Toten kommune er heldig stilt med hensyn til risikoområder som er relevant for arealforvaltningen, og er ikke spesielt utsatt når det gjelder fareområder. ROS-analysen er lagt på et enkelt nivå, begrunnet ut i fra relativt lav risiko innenfor områdene hvor det skjer endringer i Kommuneplanens arealdel.

## 7.1 Generelt om temaområdene og utfordringer som følge av planforslaget.

### 7.1.1 Naturhendelser

Østre Toten er en trygg kommune å bo i. Kommunen er i begrenset grad utsatt for naturfare som kan gi konsekvenser for liv og helse, og vil i stor grad være begrenset til skade på materielle verdier. Unntak for dette er fare for utrasing av Fv33 gjennom Skreifjella og flomras i tilknytning til de bratte hellingene og vassdragene sør for Skreia. Det er ikke avsatt nye områder for bygg og anlegg i disse områdene, som derfor ikke vil bli nærmere omtalt i analysen. Når det gjelder skade på materielle verdier er det identifisert følgende uønskede hendelser:

#### Flom i Mjøsa

Dette er ivaretatt gjennom avgrensning av nye byggeområder langs Mjøsa, slik at en unngår utbygging i områder med flomfare

#### Bekke-/elveflom og overvannsflom/flomveger

I de foreslåtte byggeområdene er farene av begrenset karakter, og vil bli ivaretatt på detaljreguleringsnivå.

Utbyggingsområder i Skreia er berørt av aktsomhetsområder for flom, det er stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan før byggeområdene kan tas i bruk. Alle områder skal detaljreguleres, og videre utredninger vil bli utført i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

### 7.1.2 Samferdsel

Når det gjelder samferdsel er veikvalitet på deler av gjennomfartsvegene dårlig og har ulykkes utsatte områder. For øvrig kan alle områder med unntak av Totenvika nås fra flere kanter dersom en veg av ulike årsaker blir stengt.

#### Trafikkulykker

Nye og endrede byggeområder på Skreia, Kapp og Nordlia gir endrede forhold når det gjelder ulykkesrisiko, både innenfor og utenfor planområdet. For å redusere risiko er det gitt rekkefølgekrav til kryssutbedringer og etablering av gang-/sykkelveg m.v. Alle områder skal detaljreguleres, og videre utredninger vil bli utført i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Utbygging i Nordlia vil kunne påvirke trafikken inn mot Gjøvik og gi en ytterligere belastning av Fv33.

### 7.1.3 Brann, ulykker og forurensning

Når det gjelder forurensning har kommunen ingen spesielle utfordringer som kan gi fare for liv og helse. Når det gjelder ulykkesrisiko har kommunen ingen «Storulykkevirksomhet». Kommunen har imidlertid flere bedrifter som benytter propangass i sin produksjon, og som oppbevarer relativt store mengder gass.

### Brann og tilgang til slukkevann

Områdene i Nordlia og Kapp har begrenset mengde og trykk når det gjelder brannvann. For å redusere risiko for alvorlige branner er det stilt rekkefølgekrav til utbedring av vannettet gjennom Nordlia før nye områdene kan tas i bruk. For Kapp – ny dagligvareforretning – vil hensynet bli ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling, enten gjennom økt tilgang til slukkevann eller i form av andre løsninger.

### Ulykke i tilknytning til bedrift

Kommunen har ingen bedrifter som faller inn under forskrift om storulykkevirksomhet. På Skreia har bedriften KiMs lager av relativt store mengder propan (30 m<sup>3</sup> propan i tank over bakken og 60 m<sup>3</sup> propan i tank under bakken), samt to kjeleanlegg med damp under trykk. Bedriften har et begrenset utslipp av fettpartikler med lukt.

Kommunen har i tillegg flere bedrifter som benytter seg av propan, men disse ligger ikke i nærheten av nye byggeområder i forslaget til kommuneplan.

### Forurensning, herunder støy

Med unntak av nedgravde oljetanker og oljeutskillere i tilknytning til vaskeanlegg for biler og bensinstasjoner har kommunen få bedrifter av en slik størrelse og karakter at det utgjør stor fare for akutte utslipp til luft eller vann. Kommunen har utfordringer med en generell for høy tilførsel av næringsssalter til vassdragene, fra landbruksvirksomhet og husholdninger. I forslaget til kommuneplan er det ikke lagt til rette for ny forurensende virksomhet, og for all ny boligbygging er det stilt krav om tilknytning til offentlig avløp. Når det gjelder støy har kommunen relativt begrensede problemer. Dette er stort sett begrenset til trafikkstøy og støy fra skytebaner og skytefelt. Støysoner er lagt inn i plankartet, og det tillates ikke ny støyfølsom virksomhet innenfor rød støysone.

## **7.1.4 Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner**

### Sårbar vannforsyning

Infrastrukturen er relativt robust, med unntak av en sårbar vannforsyning i Nordlia og noe lav brannvannkapasitet i deler av Nordlia og Kapp. Vannforsyningen i området Kapp-Nordlia er sårbar, med en ensidig vannforsyning av deler av området. Det er iverksatt tiltak, med utbygging av ledningsnett og høydebasseng i Kappområdet for å legge til rette for en sikrere vannforsyning i Kappområdet. Gjennom dette er sikkerhet og kapasitet i området Kapp Barnehage – Smørvika tilfredsstillende. Det er også gjort flere tiltak i Skreia-området for å styrke vannforsyningen, som nå er god. Områdene i Nordlia har i dag ikke tilstrekkelig sikker vannforsyning eller vannforsyning med tilstrekkelig stor kapasitet. For å sikre nye byggeområder for bolig samt barnehage i Nordlia er det stilt rekkefølgekrav til etablering av en tosidig vannforsyning i Nordlia. Dette vil også bidra til en mindre sårbar vannforsyning i Nordlia for øvrig.

Avsetting av nytt område for høydebasseng på Starum vil gi en bedre beredskap og øke sikkerheten i vannforsyningen.

Utviklingen mot økt avhengighet av digitale løsninger har bidratt både til å redusere sårbarhet, samtidig er bortfall av digital infrastruktur blitt et nytt sårbarhetsområde.

7.2 ROS-analyse av det enkelte utbyggingsområdet

7.2.1 Bygeområder for bolig

Nytt byggeområde ved Mjøsa i Nordlia NO2

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensere tiltak			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
1	Naturhendelser	Mindre flomveger går gjennom området. Arealet kan bli utsatt for overvannsflo	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.2.2 F (Åpne vannveier, krav til reguleringsplan)
2	Samferdsel	Ulykke på veg - Innebarer økt trafikk på Fv.33 mot Gjøvik og i kryss.	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.2.2 D (Krav til utbedring av veg)
3	Brann, ulykker og forurensning	Støy fra Fylkesveg	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Ikke relevant	Bestemmelsene § 2.2.2 A (Byggeforbudssone)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	bortfall av vannforsyning	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Middels	Ikke relevant	Bestemmelsene § 2.2.2 G (tosidig drikkevannsforsyning)
Samlet vurdering		Tiltaket medfører økt trafikk på Fv. 33 i retning Gjøvik. Dette kan gi noe økt risiko utenfor planområdet. Utover dette er risikomomenter godt ivaretatt gjennom bestemmelser. Toveis vannforsyning bedrer situasjonen i Nordlia som helhet. Myke trafikanter sikres trygg avstand til Mjøsa. Risiko som støy og overvannsflo er det tatt hensyn til i planen.				

Tidligere Balke barnehage til boligformål SK5

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensere tiltak			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
1	Naturhendelser	Flom i Lenaelva	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsene § 2.2.3 B

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

						(Sikkerhet mot flom må dokumenteres)
2	Samferdsel	Trafikkulykke (risiko blir redusert ift. Tidligere bruk)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
3	Brann, ulykker og forurensning	Ulykke ved KiMs (lav sannsynlighet)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	middels	Ingen
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Tiltaket innebærer ingen økt risiko. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom langs Lenaelva. Det er stilt krav om at sikkerhet mot flom må dokumenteres i byggesøknad.				

### 7.2.2 Bebyggelse til forretningsformål

#### Dagligvareforretning Kapp KA16

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompenserende tiltak			
1	Naturhendelser	Overvannsflo m innenfor og nedstrøms området	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsene § 2.6.1 C (Sikkerhet mot overvannsflo)
2	Samferdsel	Trafikkulykke (risiko blir redusert ift. Tidligere bruk)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.6.1 B
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann i kombinasjon med liten tilgang på slukkevann	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsene § 2.6.1 D (sikring av brannvannforsyning)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Det foreligger et forslag til reguleringsplan herunder en overordnet VA-plan med overvannshåndtering for området. Tiltaket innebærer en liten				

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

	men økt risiko for trafikkulykker i utkjøring, mens forholdene for myke trafikanter er godt ivaretatt. Det er stilt krav om slukkevann.
--	---

### 7.2.3 Næringsbebyggelse

#### Brustuen - utvidelsesområde for Landheim SK1

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompenserende tiltak			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
1	Naturhendelser	Overvannsflom	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.7.3 B (Krav om regulering)
2	Samferdsel	Trafikkulykke (risiko blir redusert ift. Tidligere planstatus)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsene § 2.7.3 B (Krav om regulering)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann, utslipp av støy og støv (ingen økt risiko)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			liten	Ikke relevant	middels	Bestemmelsene § 2.7.3 B (Krav om regulering)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Endringen fører til en bedret situasjon, med lavere risiko innenfor alle områder i forhold til Kommunedelplan for Skreia 2008-2020				

#### Starum ST2

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompenserende tiltak			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
1	Naturhendelser	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
2	Samferdsel	Trafikkulykke (risiko blir redusert ift. Tidligere planstatus)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsene § 2.7.2 A og B (Krav om regulering)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann, utslipp av støy og støv	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak

### Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

		(risiko reduseres ift tidligere planstatus)	små	Ikke relevant	middels	Bestemmelsene § 2.7.2 A og B (Krav om regulering)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Endringen fører til en bedret situasjon, med lavere risiko innenfor alle områder i forhold til Kommunedelplanens arealdel 2008-2020				

#### 7.2.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

##### Område for nytt høydebasseng på Starum ST3

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak			
1	Naturhendelser	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
2	Samferdsel	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
3	Brann, ulykker og forurensning	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Endringen fører til en bedret situasjon, med lavere risiko innenfor alle områder i forhold til Kommunedelplanens arealdel 2008-2020				

##### Skreia renseanlegg - utvidelse TO1

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak			
1	Naturhendelser	Flom i Mjøsa	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små (forurensning av bade og drikkevann)	Ikke relevant	Små	Er sikret gjennom dispensasjonssøknad og gitt byggetillatelse
2	Samferdsel	Ulykke i kryss	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

			Små	Ikke relevant	Små	Ingen (ikke økt trafikk)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Ingen (Risiko er forflyttet fra utslipp til Lenaelva til utslipp til Mjøsa)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av strøm	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen (Risiko er forflyttet fra utslipp til Lenaelva til utslipp til Mjøsa)
Samlet vurdering		Den samlede risikoen er i stor grad uendret. Risiko for omfanget av forurensning av drikkevann og badevann er noe økt.				

### 7.2.5 Kombinert formål

#### Lindholm på Lensbygda LB1 og LB2 – endring i tråd med dagens bruk

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak			
1	Naturhendelser	Flom i Riselva (ingen økning i risiko)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Ingen
2	Samferdsel	Ulykke i kryss	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Ingen (ikke økt trafikk)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann, forurensning (utslipp av oljeholdig avløpsvann til Riselva)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Ingen (Ingen endring i risikobildet)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av strøm	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Samlet risiko er uendret.				

#### Balke bo- og servicesenter med omkringliggende område (SK2)

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak
-----	------------	----------	-------------------------------------

### Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

1	Naturhendelser	Overvannsflo – forsterke flo i elva Hølja med skade på Fv33	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Små	Middels	Bestemmelsene § 2.9.4 F (fordrøying av overvann)
2	Samferdsel	Ulykke i kryss	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.9.4 E (krav om reguleringsplan)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Middels	Bestemmelsene § 2.9.4 E (krav om reguleringsplan)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av strøm	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Samlet risiko er ikke vesentlig endret i forhold til Kommunedelplanens arealdel 2008-2020.				

#### Kvernum bruk SK6

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompenserende tiltak			
1	Naturhendelser	Flom/flo i Lenaelva	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Middels	Bestemmelsene § 2.9.5 F (krav om dokumentasjon)
		Overvannsflo	Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Ivaretas i reguleringsplan
2	Samferdsel	Ulykke i utkjøring til Kvennomslinna	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Middels	Ivaretas i reguleringsplan
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann/ulykke i nabobedriften KiMs	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Middels	Interne rutiner i bedriften - varslingsrutiner
		Støy og forurensning til luft (KiMs)	Små	Små	Ikke relevant	Ivaretas i reguleringsplan (utslipp til luft er sterkt redusert – ytterligere)

Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

						reduksjon forventes)
		Vegstøy – fra Kvennomslinna	Små	Små	Ikke relevant	Ivaretas i reguleringsplan
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av strøm	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		De viktigste risikoelementene er støy og økt risiko for trafikkulykker. Hensyn må ivaretas i reguleringsplanen. Risiko for flom og ras antas å være lav, men må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Risiko antas å være lav.				

Området vest for Nordli skole NO1

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak			
1	Naturhendelser	Flom i bekk langs vestgrensen av planområdet	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsenes § 2.9.6 G (ivaretas i reguleringsplan)
		Overvannsflom	Ikke relevant	Ikke relevant	Små	Bestemmelsenes § 2.9.6 G (ivaretas i reguleringsplan)
2	Samferdsel	Ulykke i nytt kryss til Nordlivegen (risiko for ulykker ved skole reduseres)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Middels	Bestemmelsenes § 2.9.6 F (ivaretas i reguleringsplan)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann i kombinasjon med dårlig kapasitet på slukkevann	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Middels	Bestemmelsenes § 2.9.6 H (rekkefølgekrav vannforsyning)
		Ulykke i tilknytning til usikret bekk	Små	Små	Ikke relevant	Bestemmelsenes § 2.9.6 G (sikring av bekk i reguleringsplan)
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av vannforsyning (ensidig forsyning)	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Små	Bestemmelsenes § 2.9.6 H (rekkefølgekrav vannforsyning)

## Konsekvensutredning med risiko – og sårbarhetsanalyse

Samlet vurdering	Endringen fører samlet til en bedret situasjon, med lavere risiko spesielt innenfor trafikk - sett i forhold til Kommunedelplanens arealdel 2008-2020.
------------------	--

### Nordli gamle barnehage NOS

Nr.	Temaområde	Hendelse	Konsekvens og kompensierende tiltak			
			Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
1	Naturhendelser	Ingen	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ingen
2	Samferdsel	Ulykke i kryss	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Ikke relevant	Små	Bestemmelsene § 2.9.7 B (rekkefølgekrav gang-/sykkelveg)
3	Brann, ulykker og forurensning	Brann i kombinasjon med dårlig kapasitet på slukkevann	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Middels	Ingen
4	Kritisk infrastruktur og samfunnsfunksjoner	Utfall av strøm	Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	Tiltak
			Små	Små	Ikke relevant	Ingen
Samlet vurdering		Endringen fører til en bedret situasjon, med lavere risiko innenfor alle områder i forhold til Kommunedelplanens arealdel 2008-2020. Boliger innenfor området vil gi en lavere belastning når det gjelder trafikk.				

### 7.3 ROS-analyse samlet vurdering

Det er vanskelig å veie temaområder og gi en samlet vurdering av risiko og sårbarhet. Innenfor enkelte områder vil risiko for hendelser øke, mens den reviderte planen for andre samfunnsområder vil bedre den samlede situasjonen. Risiko for ulykker langs veg og i avkjøringer vil kunne øke noe forbundet med trafikkøkning, spesielt i Skreia sentrum og langs Fv33 nordover inn mot Gjøvik. Samtidig vil trafiksikker atkomst ned mot Mjøsa for innbyggerne i Nordlia redusere risiko. Krav til utbygging av ny tosidig vannforsyning i Nordlia vil gi en vesentlig lavere risiko for utfall av vannforsyning og redusere konsekvensene av brann i området. Bedring av forsyningskapasiteten gjennom etablering av nytt høydebasseng på Starum vil også trekke i positiv retning. Samlet vurdering er at planforslaget innebærer en liten positiv konsekvens når det gjelder risiko og sårbarhet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torsætervegen 630  
2848 SKREIA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Stian Lie

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 413 95 630  
**E-post:** stian.lie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre