Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS



PROPR.NO

Selger
Runi Teodora Rogne
41763371

Prisantydning
2 050 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3443 Gnr. 12 Bnr. 333 Andelsnr. 26

Sentralt og stilrent rekkehus over 2 plan med solrik terrasse og god planløsning

PRISANTYDNING
kr 2 050 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 53 603 kr

TOTALPRIS
kr 2 103 603 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 5 137 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 919 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
18kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
20 878kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1973

ENERGIKARAKTER
E

ENERGIFARGE
Oransje



Lys og luftig stue som består av både sofagruppe og spisebord







Store vindusflater som gir godt med dagslys





Spisestue med plassering mot kjøkken







Kjøkken med integrerte hvitvarer.



Helfliset bad med vegghengt toalett



Dusjsone med innfellbare dører



Downlights i tak og lys på speil



Soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning







Stor terasse med gode solforhold



Egen biloppstillingsplass rett utenfor inngangsdør





Gjesteparkering ved enden av bygget



Plen utenfor terasse



Romslig gang med stor garderobeløsning

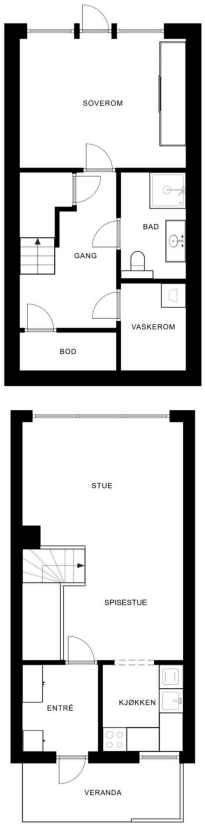




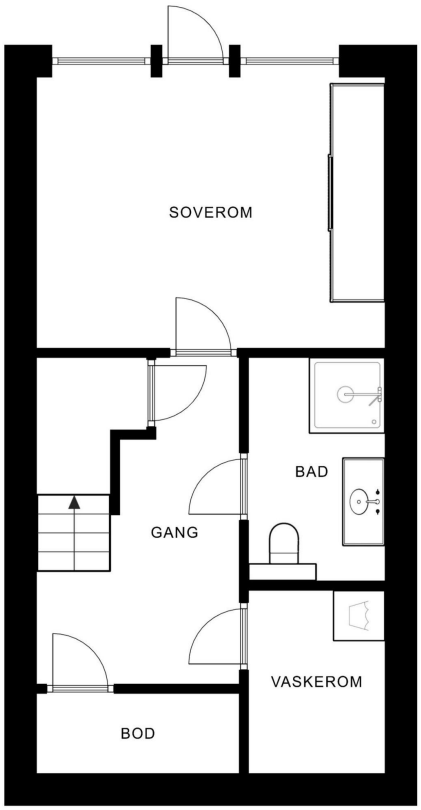




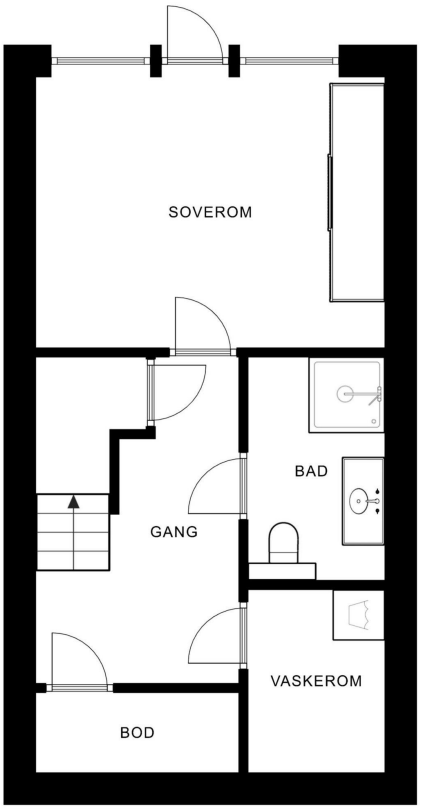
Teknisk rom med plass til vaskemaskin og tørketrommel



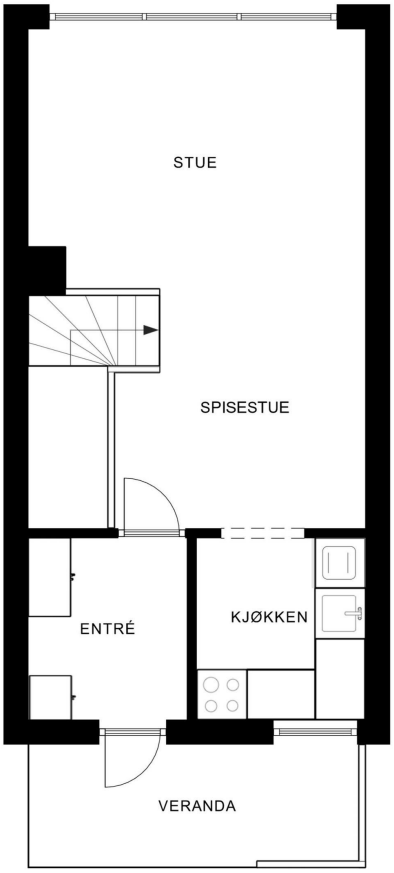
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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



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

Om boligen

Velkommen til et pent rekkehus over to etasjer, med en arealeffektiv planløsning. Boligen er betydelig påkostet og modernisert de senere årene, og fremstår i dag som velholdt, moderne og tidsriktig.

Første etasje byr på en romslig entré med god garderobeløsning. Videre finner du en lys og innbydende stue/spisestue med store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet ligger i en egen avdeling og er modernisert med fokus på både funksjonalitet og et stilrent uttrykk.

I underetasjen finner du et soverom med praktisk skyvedørsgarderobe og direkte utgang til terrasse. Her er det også et lekkert, helfliset baderom fra 2021, samt et praktisk vaskerom.
I tillegg har boligen to boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Det er parkering på gårdsplass rett utenfor inngangsdøren.

Dette er en bolig som kombinerer moderne komfort, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet – et flott hjem for deg som ønsker en lettstelt og innbydende bolig med det meste innen kort rekkevidde.

Tilstand

Uteområde - Ved inngangspartiet er det gruset gårdsplass med parkering, samt en platting ved inngangen med skillevegg til nabo. På baksiden av boligen er det en romslig terrasse med god plass til utemøbler og grill. For øvrig består uteområdet av felles plenareal som tilhører borettslaget

Entre - Lys og romslig entre med mørk kontrastvegg. Det er plass til stor garderobeløsning. Gjeldende garderobe medfølger salget.

Stue - Stuen er et lyst og luftig rom. Store vinduer gir godt med dagslys og gjør rommet trivelig å oppholde seg i. Stuen har en naturlig inndeling med plass til både sofagruppe og spisebord i nær tilknytning til kjøkkenet. Det er god plass til møblering, og rommet kan enkelt tilpasses egen stil og behov. Veggene er en kombinasjon av helsparklede flater og panelplater, noe som gir en fin blanding av et moderne og et lunere uttrykk.

Kjøkken - Praktisk og lett tilgjengelig kjøkken. Malte fronter og benkeplate av laminat. Det medfølger integrerte hvitvarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad - Bad fra 2021. Badet er et stilrent rom med flislagte vegger og gulv, samt behagelig gulvvarme. Dusjsonen er bak innfellbare glassdører og har regnfallsdusj. Innredningen består av hvit skuffeseksjon med bolleservant, høyskap og speil med integrert belysning. Videre er det vegghengt toalett og downlights i himlingen som gir godt lys i rommet. Badet har en praktisk utforming med god utnyttelse av plassen og en fin kombinasjon av funksjonalitet og et moderne uttrykk.

Soverom - Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe. Det er direkte utgang til terrassen.

Teknisk rom - Rom med plass og opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og sikringsskap er plassert her.

Boder - To innvendige boder med god plass til oppbevaring

Visning og overtakelse

Hvis du ønsker å komme på visning utenom avsatt tid ta kontakt på 417 63 371, så finner vi en tid. Oppsatt visning vil bli avlyst om ikke noen har meldt seg på innen kl. 12 samme dag.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Raufoss, i Vestre Toten kommune. Her bor du med en fin kombinasjon av nærhet til natur, sentrum og har et godt utvalg av daglige servicetilbud. Raufoss togstasjon ligger også innen kort avstand og tilbyr forbindelser videre til blant annet Gjøvik og Oslo.

Området rundt Øvre Korta byr på grønne og naturskjønne omgivelser, med flere turstier, skogsområder og parker i nærområdet. Her ligger det godt til rette for både turer og aktive dager utendørs.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Området har også gode kollektivmuligheter, noe som gjør det enkelt å komme seg til både sentrum og øvrige deler av regionen.

En beliggenhet som kombinerer det rolige og grønne med enkel tilgang til det man trenger i hverdagen.

Bygning

Byggemåte: Bygningen er oppført over en etasje og underetasje i trekonstruksjoner med yttervegger mot terreng i betong. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående og liggende panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekket med plater i metall. Terrassen er bygget i tre med rekkverk av tre.
Drenering fra 2009, utvendige avløpsrør av plast fra

2010, ny taktekking i 2013 og utvendige vannledninger av plast fra 2010 (Videre se tilstandsrapport).

Teknisk: Boligen har innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system, samt enkelte kobberrør. Avløpsrørene er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 200 liter og er fra 1992.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som et åpent anlegg. Sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse. Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslerne er koblet til alarmsystem som kjøper får mulighet til å overta.

Oppgradering: Boligen er oppgradert i perioden 2020-2024. Blant annet er det nytt bad (inkl. nye rør), nytt gulv, nye innvendige dører, ny terrasse og inngangsparti, sparklet og malt flere overflater og malt kjøkkeninnredning

Oppvarming: Varmekabler i entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

Borettslag

Sørlia Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne
bruksrett til egen bolig. Styret sørger for løpende drift og vedlikehold.

Styreleder: Lise Danielsen

Forretningsfører: GOBB

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten
avklares etter at bud er akseptert. Forkjøpsretten utlyses etter budaksept og medlemmer har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier: Se borettslagets vedtekter

Adgang til utleie: Det er noen begrensninger på utleie av bolig i borettslaget. Dersom styret godkjenner det, og bestemte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut i inntil tre år. Dette følger av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Dersom andelseier selv bor i boligen, kan deler av boligen leies ut uten godkjenning fra styret. Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 døgn per år uten at styret må godkjenne dette.

Økonomi

Strømforbruk 2025: Ca. 8100 kWh. Boligen har energikarakter E. (Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk).

Fellesutgifter: 3919,- pr. mnd.
Følgende fordeling (NOK kr):
Felleskostnader: 3 343,00
Avdrag: 333,00
Renter: 243,00

Fellesutgiftene inkluderer: kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt), Fiber og tv via Altibox, byggforsikring, drift, vedlikehold, brøyting, styrehonorar, og betjene fellesgjeld

Budgiving

Budgivningen gjennomføres digitalt på Propr.no. I FINN-annonsen finner du en knapp for «Gi bud», som tar deg direkte til budrunden. Du kan også få tilsendt en SMS med lenke til budrunden dersom du har meldt deg på visning.

For å legge inn bud må du verifisere deg med BankID. Du velger selv hvilket beløp du ønsker å by, hvor lenge budet skal være gyldig, og eventuelle forbehold du ønsker å ta med. Budet kan ha en frist

på 15, 30, 45 eller 60 minutter, eller settes med frist opptil 14 dager frem i tid.

Alle budgivere og øvrige interessenter som har meldt sin interesse, får SMS-varsel når det kommer inn nye bud. På denne måten er det enkelt å følge utviklingen i budrunden.

Første mulige budfrist er kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning. Dersom det for eksempel er visning søndag og mandag, kan første bud ha frist tirsdag kl. 12.00.

Bud kan legges inn fra det tidspunktet boligen er publisert. Selger står fritt til å velge hvilket bud som eventuelt aksepteres. Når et bud er akseptert, sendes en standard kjøpekontrakt automatisk til kjøper og selger på e-post. Kontrakten signeres elektronisk med BankID, og det er derfor ikke nødvendig med et eget kontraktsmøte.

Omkostninger

2 050 000 kr (Prisantydning)
53 603 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 103 603 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

2 113 293 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet

Øvre Kortaveg 6 E, 2834 RAUFOSS

VESTRE TOTEN kommune

gnr. 12, bnr. 333

Andelsnummer 26

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-2063 **Eiendomsverdi ref nr:** OK1807

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Rekkehusleilighet i Sørlia Borettslag 2 ligger i et rolig og etablert boligområde på Raufoss, en småby i Vestre Toten kommune. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.
Leiligheten har kort avstand til Raufoss sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker, dagligvarebutikker, kafeer og andre servicetilbud. Raufoss togstasjon er også innen rekkevidde, med gode forbindelser til Gjøvik, Oslo, og andre større steder.
Området rundt Øvre Korta er kjent for sin grønne natur og er populært for friluftsaktiviteter. Det er flere turstier, skogsområder, og parker i nærheten, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og utendørsaktiviteter.
For barnefamilier er det praktisk med kort avstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg, som gir en trygg og familievennlig ramme rundt boligen. Området har også god tilgang til kollektivtransport, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i regionen.

BEBYGGELSEN
Bygningen er oppført over en etasje og underetasje i trekonstruksjoner med yttervegger mot terreng i betong. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående og liggende panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med plater i metall.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder vindfang, trapperom, kjøkken og stue i første etasje. i underetasjen er det trapperom, bod, teknisk rom og soverom med adkomst til terrasse.

STANDARD
Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendige overflater er laminat på gulv, helsparklet/malte plater og panelplater på vegger og malte plater i himlinger. Overflater er nye eller fornyet/malt i perioden 2020-2022. Bad i underetasjen med varmekabler og fliser på gulv og vegger er nytt i 2021.
Oppvarming med strøm. Se boligens energiattest. Naturlig til-luft, og avtrekk på bad og kjøkken. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN
Felles eiet tomt i skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Hver andelseier disponerer sin naturlige del av tomten. Dert er asfalterte adkomstveier og gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.

SAMMENDRAG
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1973, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema
.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Utvendig malt sist i 2014.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny inngangsdør i 2009.
Terrasse i trekonstruksjoner på inngangside og på hageside.
Nye terrasser i 2020.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflater er pusset opp/fornyet i perioden 2020-2022.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i første etasje og støpt plate på mark i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I underetasjen er gulvet av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Nye dører i underetasjen i 2022.
Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fukt krevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Bad er fornyet i 2021 med nye fliser på gulv og vegger, nytt opplegg og utstyr for VVS og elektro.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Det foreligger dokumentasjon for de elektrisk arbeider og rørlegger.
Fliser er utført i regi av tidligere eier.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot

Beskrivelse av eiendommen

sluk er 25 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat var 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke montert komfyrvakt og vann-stopp ventil.
Innredning fra 2013 er malt i 2023. Ny oppvaskmaskin i 2023.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige synlige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1973.
Det foreligger samsvarserklæring på de elektriske arbeider utført på badet.
Røykvarslere og brannslukker apparat er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt som er opparbedet med gressplen. Asfalterte adkomst-veger og gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	2 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

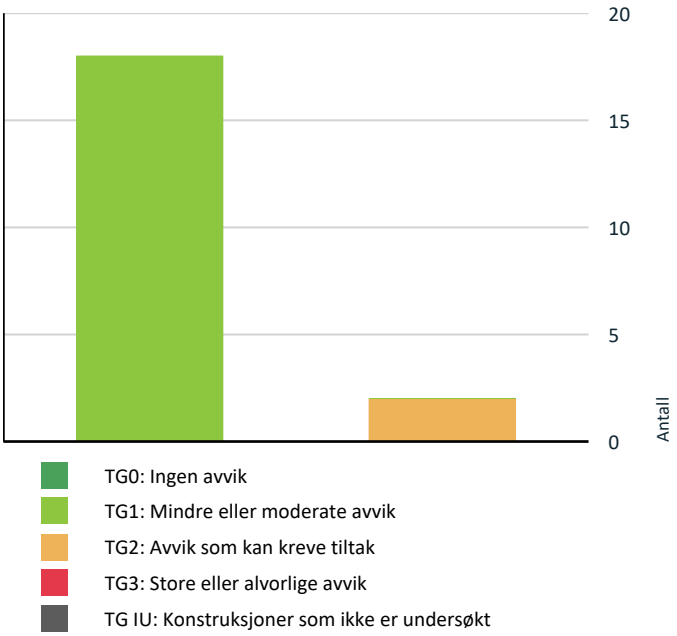
Rekkehusleilighet

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

Det foreligger godkjente tegninger stemplet i kommunen 08.10.1971 og brukstillatelse datert 29.03.1973.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Boligens energimerking



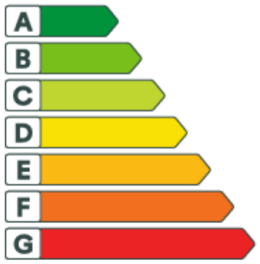
Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygningen benyttes som bolig for eier.

Standard
Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

		UTFØRT I REGI AV BORETTSLAGET
2009	Modernisering	Ny ytterdør
2009	Modernisering	Ny drenering på inngangsside og på gavler.
2010	Modernisering	Ny utvendige ledninger for vann og avløp.
2013	Modernisering	Ny taktekking, takrenner, nedløp og snøfanger.
2014	Modernisering	Utvendig malt
2017	Modernisering	Asfaltert adkomstveger
		UTFØRT AV TIDLIGERE EIER
2020	Modernisering	Innvendige overflater er nye eller pusset opp i perioden 2020-2022..
2013	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2021	Modernisering	Nye overflater, installasjoner og utstyr på bad.
2022	Modernisering	Nye dører i underetasjen.
2022	Modernisering	Nye terrasser på inngang side og mot hagen.
2023	Modernisering	Kjøkkeninnredning er malt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med stål-/aluminiumplater.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Utvendig malt sist i 2014.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny inngangsdør i 2009. Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner på inngangside og på hageside.
Nye terrasser i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Overflater er pusset opp/fornyet i perioden 2020-2022.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-gulv tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflater er pusset opp/fornyet i perioden 2020-2022.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik På denne bakgrunn gis overflater-vegger og himlinger tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i første etasje og støpt plate på mark i underetasjen.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Nye dører i underetasjen i 2022.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fukt krevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fornyet i 2021 med nye fliser på gulv og vegger, nytt opplegg og utstyr for VVS og elektro.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for de elektrisk arbeider og rørlegger. Fliser er utført i regi av tidligere eier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat var 6 %.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke montert komfyrvakt og vann-stopp ventil.
Innredning fra 2013 er malt i 2023. Ny oppvaskmaskin i 2023.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1973.
Det foreligger samsvarserklæring på de elektriske arbeider utført på badet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukker apparat er montert.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Felles tomt som er opparbedet med gressplen. Asfalterte adkomst-veger og gruset gårdsplass med biloppstillingsplass.
Utvendige bygningsdeler og overflater er borettslagets ansvar. Tilstand er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Rekkehusleilighet: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	5 137
Fradrag for andel felles gjeld	-	55 935
Konklusjon markedsverdi		**2 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl. kommunale avgifter og forsikring	Kr.		47 028
Vedlikeholdskostnader	Kr.		13 000

Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internett, innboforsikring, og ordinære driftskostnader. Årlige kostnader er estimert.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 040 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet	Kr.		**1 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

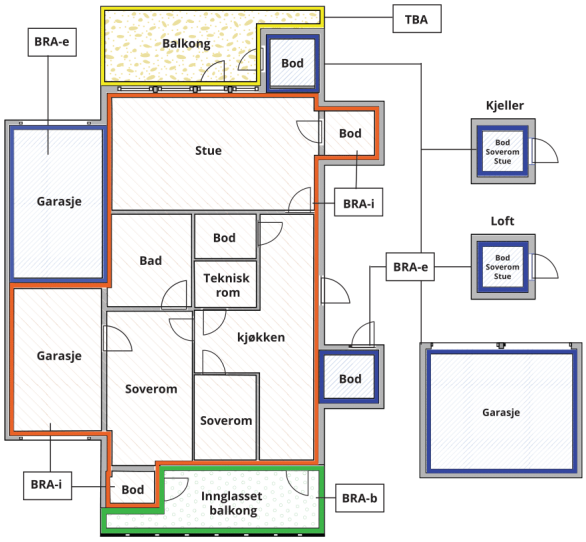
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	35			35	5
Underetasje	34			34	13
SUM	**69**				**18**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, kjøkken, stue, trapperom		
Underetasje	Trapperom, gang, bad, soverom, teknisk rom		

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Målt takhøyde i 1.etasje = 2.37 m
Målt takhøyde i underetasjen = 2.37 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger stemplet i kommunen 08.10.1971 og brukstillatelse datert 29.03.1973.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad er pusset opp i 2022.

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Runi Teodora Rogne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3443 VESTRE TOTEN	12	333		0	20878 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Kortaveg 6 E

Hjemmelshaver
Sørlia Borettslag 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRLIA BORETTSLAG 2	954606635		952971085 Gjøvik og Omegn Boligbyggelag Tlf. +47 61 18 13 00	Runi Teodora Rogne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	29 600	5 137	*31.12.2025*	55 935	*02.09.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørlia II borettslag ligger på østsiden av Raufoss med gode solforhold og gangavstand til Raufoss sentrum. Barnevennelig område med rekke- og småhusbebyggelse, med nærhet til skoler og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget. Andelseier disponerer naturlig andel tomt rundt boligen. Flatt og noe skrånende terreng. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Felles lekeplass på borettslagets område.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	86178845	Fullverdi		

Kommentar
Bygningen er forsikret i borettslaget. Årlig premie er inkludert i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Egenerklæring er sammenfallende med takstmannens oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.08.2026	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter		Opplysninger er gitt av forretningsfører	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale		Opplysninger er gitt av GOBB	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav		Ingen opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.08.2026	Opplysninger fra GOBB	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det foreligger samsvarserklæring på bad.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026	Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi.no på nettet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.06.1971	Byggemeldingstegninger.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	20.02.2019	Tidligere Tilstandsrapport fra Takstcon	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.03.1973	Det foreligger brukstillatelse	Gjennomgått		Nei

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Kortaveg 6E	Øvre Kortaveg 6E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

November 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86178845

Informasjon om selger

Selger

Rogne, Runi Teodora

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70758019

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Runi Teodora Rogne	**2026-08-10**

Identification

Runi Teodora Rogne

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Sørlia 2 Borettslag
Øvre Kortaveg 6 E
2830 RAUFOSS

Vår ref.: 206/26
Type: Borettslag
Eiere: Runi Rogne

Organisasjonsnr: 954 606 635 **Andelsnr:** 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 919**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 343
	Avdrag	333
	Renter	243

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	53 602	Gjeld siste årsoppg.:	55 935
Klient ajourf. lån:	3 106 506	Klient gj. s. årsoppg.:	3 220 715

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 61778142146, Nordea Bank Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2026: 5.58% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 10.08.2026: 3 106 506
Andel av saldo: 53 603
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.09.2036)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lise Danielsen
Adresse: Øvre Kortaveg 2 A
Postnr/-sted: 2834 RAUFOSS
Telefon: Mob.: 90266735
E-post: sorlia2@mittgobb.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 919
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	55 935	Andre inntekter:	658
Annen formue:	5 137	Utgifter:	3 261		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	21 900
Andelsnr:	26		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 12/333
Bygningstype: Rekkehusleilighet
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	86178845

Boligopplysninger:

Sørlia 2 Borettslag
Øvre Kortaveg 6 E
2830 RAUFOSS

Vår ref.: 206/26
Type: Borettslag
Eiere: Runi Rogne

Organisasjonsnr: 954 606 635

9: Forsikring

Forsikret i Gjensidige Forsikring

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sørlia 2 Borettslag tirsdag 28.10.2025 kl. 10:00 - Digitalt på MinSide.

1. Informasjon vedrørende ekstraordinær generalforsamling

Valg av ny revisor – viktig informasjon

Deloitte AS har inngått avtale om å overføre deler av sin virksomhet til det nye selskapet Deloitte SpinCo AS, som skal tilby revisjon og rådgivning til små og mellomstore virksomheter. Dette omfatter også kontoret som i dag er revisor for Sørlia 2 Borettslag. Som følge av dette må boligselskapet formelt velge ny revisor.

GOBB vil bistå i overgangen ved å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Ettersom dette er en formalitet, vil møtet bli holdt digitalt via MinSide – både for å forenkle prosessen og unngå kostnader for boligselskapene.

GOBB har sørget for at de gode betingelsene vi har hatt tidligere videreføres, slik at boligselskapet fortsatt får forutsigbare og lave revisjonskostnader.

Vedtak:
Tatt til orientering.

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

For å sikre rask saksgang og få dokumentene signert på en smidig måte, foreslås det at Stine Mari Børthus fra GOBB blir valgt til møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Stine Mari Børthus (GOBB) ble valgt til møteleder.

2.2 Valg av protokollvitne

For å sikre rask saksgang og få dokumentene signert på en smidig måte, foreslås det at styreleder Lise Danielsen blir valgt til protokollvitne.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Lise Danielsen ble valgt til protokollvitne.

2.3 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Møteinnkallingen og saksliste ble godkjent, enstemmig.

3. Valg av revisor

Bakgrunn for valg av ny revisor

Deloitte AS har besluttet å skille ut deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet. I den forbindelse er det etablert et nytt selskap, Deloitte SpinCo AS, hvor relevante medarbeidere og partnere overføres – inkludert de som tidligere har hatt ansvar for revisjonen av Sørlia 2 Borettslag.

På bakgrunn av dette må det formelt velges en ny revisor av generalforsamlingen, da Deloitte AS ikke lengre vil kunne utføre revisjon for Sørlia 2 Borettslag.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Deloitte SpinCo AS, med organisasjonsnummer 935 416 779, ble valgt til revisor og generalforsamlingen gir Deloitte SpinCo AS fullmakt til å innhente og overføre nødvendige kundedata fra tidligere revisor, Deloitte AS.

Protokoll ekstraordinært møte for Sørlia 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Stine Mari Børthus (sign.)	01.11.2025
Protokollvitne	Lise Danielsen (sign.)	01.11.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sørlia 2 Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 17:00 - på Badeland Gjestegård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lise Danielsen ble valgt til møteleder, enstemmig.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Nina K. Ødegaard ble valgt til protokollfører, enstemmig.

1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

Vedtak:
Følgende var til stede:

Antall eiere med stemmerett: 10
Antall innleverte fullmakter: 0
Antall fremleietakere og andre uten stemmerett: 3
Representant fra GOBB: Nina K. Ødegaard

1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Vedtak:
Arild Tokerud ble valgt til protkollvitne, enstemmig.

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak:
Tellekorps velges ved behov.

1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

Vedtak:
Møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter ble godkjent, enstemmig.

2. Styrets rapport for 2025

Gjennomgang av styrets rapport for 2025.

Vedtak:
Styrets rapport for 2025 ble godkjent, enstemmig.

3. Årsregnskap for 2025

Gjennomgang av årsregnskap 2025, samt revisors beretning.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 ble godkjent, enstemmig.

Revisors beretning tas til orientering.

4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

Forslag på styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

Vedtak:
Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling ble enstemmig fastsatt til:

kr 85 000 som fordeles innad i styret.

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

Styreleder ble valgt for 1 år i fjor, og er dermed på valg i år.

Forslag på styreleder legges frem på generalforsamlingen.

Vedtak:
Lise Danielsen ble gjenvalgt til styreleder for 2år, enstemmig.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlem, velges for to år.

Linn Angelica Hermanrud Sandsengen er ikke på valg.
Jon Marius Mykleseth er ikke på valg.
Bjørn Olav Hagen er ikke på valg.

Hilde Scheide er på valg.

Forslag på styremedlem legges frem på generalforsamlingen.

Vedtak:
Kjersti Homb Jakobsen ble valgt til styremedlem for 2år, enstemmig.

6.3 Valg av varamedlemmer

I følge borettslagets vedtekter skal det ikke velges varamedlemmer.

Vedtak:
I følge borettslagets vedtekter skal det ikke velges varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Forslag til valgkomité legges frem på generalforsamlingen.

Vedtak:
Styret ble valgt til valgkomité, enstemmig.

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

Vedtak:
Styrets leder: Lise Danielsen, gjenvalgt for 2år

Styremedlem: Linn Angelica Hermanrud Sandsengen, ikke på valg.

Styremedlem: Jon Marius Mykleseth, ikke på valg.

Styremedlem: Bjørn Olav Hagen, ikke på valg.

Styremedlem: Kjersti Homb Jakobsen, ny, valgt for 2år

Valgkomité

Styret ble valgt til valgkomité.

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Vedtak:
Protokollen ble godkjent, enstemmig.

Protokoll for Sørlia 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Danielsen (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Arild Tokerud (sign.)	03.06.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sørlia 2 Borettslag tirsdag 02.09.2025 kl. 14:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitner til å underskrive protokollen.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

Lise Danielsen ble valgt til protkollvitne

Jon Marius Mykleseth ble valgt til protkollvitne

1.2 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter ble godkjent, enstemmig.

2. Valg av ett nytt styremedlem

På den ordinære generalforsamlingen i vår ble det valgt ett styremedlem for lite da ingen var villig til å ta på seg oppgaven.

Nå har Linn Angelica Hermanrud Sandsengen sagte seg villig til å stille opp, og er foreslått som nytt styremedlem.

Valg av styremedlem for Sørlia II Styret

- Linn Angelica Hermanrud Sandsengen - 5 stemmer

Vedtak:

Linn Angelica Hermanrud Sandsengen ble valgt til nytt styremedlem.

Etter valgte består styret:

Lise Danielsen, styreleder
Bjørn Olav Hagen, styremedlem
Jon Marius Mykleseth, styremedlem
Hilde Scheide, styremedlem
Linn Angelica Hermanrud Sandsengen, styremedlem

3. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 4

Vedtak:

Protokollen ble godkjent, enstemmig.

Protokoll ekstraordinært møte for Sørlia 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne	Jon Marius Mykleseth (sign.)	17.12.2025
Protokollvitne	Lise Danielsen (sign.)	17.12.2025

Vedtekter

For Sørlia borettslag II, org.nummer 954 606 635

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.02.1990,
sist endret på generalforsamling 04.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sørlia borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 4-3.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og

medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.
(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer kjeller, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet

oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Lading av ladbar bil, skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Husdyrhold

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

4-3 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Møteform
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker som er klart angitt i innkallingen, jfr. punkt 9-4 (3).

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort på generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i punkt 9-5.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

ORDENSREGLER

FOR

SØRLIA II BORETTSLAG

1. Ro etter kl. 23.00 alle dager unntatt lørdager. På lørdager skal det være ro etter kl. 24.00.

2. Dersom det er "fester" må musikk og bråk dempes. Generelt må musikk dempes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Bilkjøring om natta i boligområdet med stereoanlegget høyt på er ikke tillatt.

3. Snekkering og renovering skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Avvik skal varsles naboene.

4. Kun ett dyr pr. boenhet.
Katter og hunder skal være inne om natta. Katter bør kastereres/steriliseres (iflg. dyrevernet). Innekatter (rasekatter) er å foretrekke i tettbygd strøk og borettslag. Hundeekskrementer skal tas opp og kastes i søppeldunk. Også på friarealene og på lekeplass.

5. Hver enkelt skal holde sitt uteareal pent og ryddig. Også foran garasjene. Klipping med motorklipper er ikke tillatt på søndag.

6. Parkering skal skje slik at det ikke stenger for andre. De som har mer enn èn bil, kan parkere i enden av garasjerekkene. Der er det også plass for gjester.
Parkeringsplass og snuplass mellom husene skal holdes fri for beplantning, hekker o.s.v. Dette er borettslagets felles eiendom.

7. Ved ønske om oppsetting av gjerder, verandaer, trapper o.l., skal det skriftlig søkes styret.
I tillegg skal det gis nabovarsel.
Alle klager skal sendes skriftlig til styret.
Alle skriftlige søknader, klager o.s.v., vil bli behandlet på styremøte og gis tilbakemelding på.

8. Friarealene blir stelt på dugnad. Det er ingen plikt å delta, men jo flere som møter opp, jo lettere går det. Det er viktig å ha det pent rundt oss. Dessuten er det en fin anledning til å bli bedre kjent med hverandre.

Det er til alles interesse at ordensreglene blir overholdt slik at alle kan trives og vi får et borettslag vi er fornøyd med å bo i.

Informasjon vedrørende parkering

Vi ber selger- og/eller kjøper om å kontakte styret for bestemmelsene rundt parkeringsplass i boligselskapet. Det kan være venteliste eller andre bestemmelser som gjør at en parkeringsplass ikke følger boligen.

Informasjon fra Gjøvik Og Omegn Boligbyggelag som forretningsfører

Andelsleiligheter i borettslag tilknyttet Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB), skal lyses ut på forkjøpsrett for borettslagenes og boligbyggelagets medlemmer. Når en andel er solgt må dere derfor sende oss en melding om dette gjennom MeglerAPI, slik at vi kan annonsere andelen for de forkjøpsberettigede. Annonse vedr. forkjøpsrett legges ut på vår hjemmeside, https://forkjop.bbl.no/gobb/ . Materiell vedr. solgte andeler som skal annonseres på onsdag, må være oss i hende senest tirsdag kl 14.00. Frist for å melde bruk av forkjøpsrett er onsdag i etterfølgende uke kl 12.00.

Melding om bruk av forkjøpsrett og finansieringsbevis leveres til boligbyggelaget av den forkjøpsberettigede, og boligbyggelaget avklarer forkjøpsretten. Kjøper, selger og megler tilskrives når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om hvem som er endelig kjøper av andelen.

Medlemskap i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag skal være tegnet av kjøper før kontraktskriving. Husk at dersom det er flere eiere til boligen, må begge (alle) eiere ha hvert sitt medlemskap i GOBB. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. Styret i borettslagets skal godkjenne nye andelseiere. Styret tilskrives umiddelbart etter at forkjøpsretten er avklart, og har da en frist på 20 dager til å eventuelt nekte godkjenning.

Omkostninger ved kjøp/salg av borettslagsandeler/sameier

Gjelder fra 01.01.2026

1. Avklaring av forkjøpsrett i etterkant:

1a. Kjøper har ikke benyttet seg av forkjøpsrett:

Eierskiftegebyr, 4R	: kr 5.380,- + mva. kr 1.345,00	= 6.725,-	Betales av selger
Forkjøpsrett, 5R	: kr 6.725,- + mva. kr 1.681,25	= 8.406,25	Betales av brl

1b. Kjøper har benyttet seg av forkjøpsrett:

Eierskiftegebyr, 4R	: kr 5.380,- + mva. kr 1.345,00	= 6.725.-	Betales av selger
Forkjøpsrett, 5R	: kr 6.725,- + mva. kr 1.681,25	= 8.406,25	Betales av kjøper

Faktura for eierskifte/forkjøpsrett sendes megler.

2. Medlemskap i GOBB

Medlemskap i GOBB p.t. kr 900,-. (Andelsavgift kr 450,-, årsavgift kr 450,-)

3. Salg av leilighet i sameie:

Eierskiftegebyr, 4R : kr 5.380,- + mva. kr 1.345,00 = 6.725,- Betales av selger

4. Kontonummer:

Eierskiftegebyr/forkjøpsrett: 6177 05 21008

Medlemskap: 6177 05 21008

Vi gjør oppmerksom på at alle opplysninger gitt i denne megleropplysningen er basert på tilgjengelig informasjon på tidspunktet den ble utarbeidet. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller misforståelser i materialet.

Med vennlig hilsen

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

Tlf: 61 18 13 00

E-post: gobb@gobb.no

Velkommen til Generalforsamling i Sørlia 2 Borettslag

2026

Sted: på Badeland Gjestegård

Tidspunkt:Onsdag 03.06.2026 kl:17:00

Innkalling til ordinær generalforsamling for Sørlia 2 Borettslag

Onsdag 03.06.2026 på Badeland Gjestegård Kl: 17:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lise Danielsen velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Protokollfører velges på generalforsamlingen

1.3 Navneopprop

En opptelling av antall eiere med stemmerett, innleverte fullmakter, antall fremleietakere- og andre uten stemmerett og representant fra GOBB.

1.4 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Protokoll vil bli sendt for signering digitalt via portal.

Forslag til vedtak: Protokollvitne velges på generalforsamlingen

1.5 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Tellekorps velges ved behov

1.6 Godkjenninger

Godkjennelse av saksliste og innleverte fullmakter, samt erklære generalforsamlingen lovlig innkalt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen, saksliste og innleverte fullmakter.

2. Styrets rapport for 2025

Gjennomgang av styrets rapport for 2025.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapport for 2025.

3. Årsregnskap for 2025

Gjennomgang av årsregnskap 2025, samt revisors beretning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025.

Revisors beretning tas til orientering.

4. Honorar til styret- og revisor

Fastsettelse av styrehonorar- og revisorhonorar fra forrige generalforsamling til dagens generalforsamling.

Forslag på styrehonorar legges frem på generalforsamlingen

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

6. Valg

Valg i henhold til vedtektene

6.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder, velges for to år.

Styreleder ble valgt for 1 år i fjor, og er dermed på valg i år.

Forslag på styreleder legges frem på generalforsamlingen.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlem, velges for to år.

Linn Angelica Hermanrud Sandsengen er ikke på valg
Jon Marius Mykleseth er ikke på valg
Bjørn Olav hagen er ikke på valg

Hilde Scheide er på valg.

Forslag på styremedlem legges frem på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer

I følge borettslagets vedtekter skal det ikke velges varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité, velges for ett år.

Forslag til valgkomité legges frem på generalforsamlingen.

6.5 Styrets sammensetning etter valget

Oversikt over styrets sammensetning etter valget for protokoll.

7. Godkjenning av protokoll

Protokollen blir opplest.

Forslag til vedtak: Protokollen blir godkjent.

Stemmeretten - din viktige rettighet

Det som blir bestemt på generalforsamlingen må alle beboere følge. Derfor er det viktig at du møter opp og påvirker de avgjørelser som tas.

Innkalling
Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles og fattes vedtak om på generalforsamlingen. Dermed har man sikret seg at generalforsamlingen ikke tar opp saker som folk ikke har forberedt seg på. Innkallingen skal være skriftlig og sendes ut til beboerne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmerett
Selv om alle i laget kan møte på generalforsamlingen, er det bare de som er andelseiere som har stemmerett. Eier to personer en andel sammen, har de likevel bare en stemme. Framleietakere har bare talerett.

Dersom en andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan han la seg representere ved en fullmektig. For at ingen skal få dominerende innflytelse ved å samle fullmakter, kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier. D.v.s. at ingen kan avgi mer enn to stemmer på generalforsamlingen, en for egen andel og en som fullmektig for en annen andelseier. Fullmakten som gis skal ikke gi føringer på hva som skal stemmes.

Flertallet bestemmer
Et vedtak på generalforsamlingen trenger normalt bare alminnelig flertall. I enkelte sammenhenger trenger man imidlertid 2/3 flertall. Det gjelder saker der man endrer lagets vedtekter eller ved større ombyggingsarbeider.

Protokoll
Å føre protokoll er en nødvendighet. I protokollen oppføres hvilke saker som ble behandlet, og hvilke vedtak som ble fattet. Protokollen føres kontinuerlig under generalforsamlingen, leses opp for generalforsamlingen og undertegnes av to møtedeltakere som generalforsamlingen har valgt.

La ikke andre bestemmer for deg, møt opp på generalforsamlingen.

Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Sørlia 2 Borettslag onsdag 03.06.2026

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leil. nr: _____

Signatur: _____

(Fullmakten leveres til generalforsamlingen)

Styrets rapport for Sørlia 2 Borettslag 2025

1. Virksomheten

Borettslagets hovedformål er å drifte det til fordel for alle andelseiere.
Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune.

2. Tillitsvalgte

Styret har bestått av:

Styreleder, Lise Danielsen
Styremedlem, Jon Marius Mykleseth
Styremedlem, Bjørn Olav Hagen
Styremedlem, Linn Angelica Hermanrud Smedsrud
Styremedlem, Hilde Scheide

Valgkomiteen har bestått av:

Leder: Lise Danielsen

Medlemmer: Jon Marius Mykleseth, Bjørn Olav Hagen, Linn Angelica Hermanrud Smedsrud og Hilde Scheide

3. Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene som er ferdig behandlet er:
Borettslagets økonomi

Vedlikehold

De viktigste saker under behandling er:
Borettslagets økonomi

Vedlikehold

Styret har hatt representanter på følgende kurs, konferanser o.l.: 0

4. Drift og økonomi.

Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører, og Deloitte AS er revisor.
I 2025 har eiendomsmassen vært forsikret i Gjensidige og følgende forsikringsskader er registrert i 2025: 1.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. Det er solgt 5 leiligheter i 2025. Antall leiligheter som har vært utleid er 1. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift.

5. Likestilling. Arbeidsmiljø. Indre og ytre miljø.

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.
Det er 0 ansatte i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for boligselskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025

	Note	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 097 312	1 932 904	2 097 371	2 307 103
Garasjeleie / Inntekter EL-bil		46 800	46 800	46 800	46 800
Inndekning av finanskostnader		401 520	405 456	405 190	395 784
Sum inntekter		**2 545 632**	**2 385 160**	**2 549 361**	**2 749 687**
Driftskostnader					
Styrehonorar		85 000	75 000	75 000	85 000
Andre personalkostnader	1	11 985	10 575	10 580	12 000
Strøm fellesareal		15 915	13 181	13 800	18 300
Annen leiekostnad	2	2 970	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 998	2 000	0
Vedlikehold	3	46 160	65 237	100 000	260 000
Innleid hjelp	4	18 250	54 875	64 800	29 900
Egenandel forsikring		10 000	0	0	0
Revisjonshonorar		9 360	9 360	9 400	9 400
Forretningsførerhonorar		158 553	152 635	160 600	177 200
Andre honorarer	5	51 873	84 068	24 550	24 550
Kabel-tv (inkl evt. bredbånd)		296 712	265 512	287 800	307 200
Kostnader maskiner o.l.		248	0	0	0
Årskontingent GOBB		23 400	23 400	23 400	23 400
Forsikringer		367 172	294 512	367 170	397 925
Kommunale avgifter	6	1 173 024	1 196 390	1 337 300	1 328 200
Annen kostnad	7	5 700	7 248	8 000	11 000
Sum driftskostnader		**2 276 321**	**2 253 991**	**2 484 400**	**2 684 075**
Driftsresultat		**269 311**	**131 169**	**64 961**	**65 612**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 169	7 521	0	0
Kundeutbytte Gjensidige		32 719	27 773	29 400	-36 847
Sum finansinntekt		**37 888**	**35 294**	**29 400**	**-36 847**
Rentekostnader		187 764	206 218	194 460	167 494
Sum finanskostnader		**187 764**	**206 218**	**194 460**	**167 494**
Sum finansinntekt- og kostnad		**-149 876**	**-170 924**	**-165 060**	**-204 341**
Årsresultat		**119 435**	**-39 754**	**-100 099**	**-138 729**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	5 038 678	5 038 678
Garasjer	8	144 333	144 333
Sum anleggsmidler		**5 183 011**	**5 183 011**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	548
Andre fordringer		99 607	161 793
Bankinnskudd	9	304 024	359 286
Sum omløpsmidler	**10**	**403 631**	**521 627**
Sum eiendeler		**5 586 642**	**5 704 638**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		765 708	646 273
Sum egenkapital	**11**	**770 908**	**651 473**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 220 715	3 436 068
Borettslagsinnskudd	13	1 487 200	1 487 200
Sum langsiktig gjeld		**4 707 915**	**4 923 268**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 820	129 897
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**107 820**	**129 897**
Sum egenkapital og gjeld		**5 586 642**	**5 704 638**

Dato: 04.05.2026
Sted: Gjøvik

Lise Danielsen
Styreleder

Linn Angelica Hermanrud Smedsrud
Styremedlem

Hilde Scheide
Styremedlem

Jon Marius Mykleseth
Styremedlem

Bjørn Olav Hagen
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning samt god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordningen

For de borettslag og sameier som har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjelder følgende:
Individuelle nedbetalinger er regnskapsmessig behandlet etter "Gjeldsløsningen". Det innebærer at nedbetalingene går til reduksjon av lagets gjeld til långiver og samtidig føres som forkuddsbetalt fellesgjeld på egen linje under langsiktig gjeld i balansen.
Nedbetalingene påvirker ikke boligselskapets likviditet. I takt med ordinær nedbetaling av resterende fellesgjeld (avdrag), reduseres saldoen for forskuddsbetalt fellesgjeld. Reduksjonen føres direkte mot egenkapital. Se spesifikasjon i egenkapitalnoten og gjeldsnoten.

Note 1 - Andre personalkostnader

	Resultat 31.12.25
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985
Sum	**11 985**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Note 2 - Annen leiekostnad

	Resultat 31.12.25
6490 Containerleie	2 970
Sum	**2 970**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Note 3 - Vedlikehold

	Resultat 31.12.25
6600 Rep. og vedlikehold	4 400
6601 Vedlikehold bygg	8 997
6602 Vedlikehold VVS	28 978
6608 Vedlikehold malerarbeid	2 514
6620 Vedlikehold utstyr	1 271
Sum	**46 160**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Innleid hjelp

	Resultat 31.12.25
6612 Innleid hjelp - snørydding/strøing	18 250
Sum	**18 250**

Note 5 - Andre honorarer

	Resultat 31.12.25
6715 Honorar forkjøpsrett	32 850
6716 Honorar annen forretningsførsel og rådgivning	2 738
6730 Teknisk rådgivning	16 285
Sum	**51 873**

Note 6 - Kommunale avgifter

	Resultat 31.12.25
7760 Kommunale avgifter	851 847
7761 Eiendomsskatt	321 177
Sum	**1 173 024**

Note 7 - Annen kostnad

	Resultat 31.12.25
7720 Kostnader generalforsamling	3 906
7770 Gebyr - bank	766
7790 Driftskostnader	479
7799 Gebyrer Klare Finans	549
Sum	**5 700**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Note 8 - Bygninger

	Anskaffelseskost IB	Tilgang	Bokført verdi 31.12.	Anskaffelsesår
Bygninger	5 038 678	0	5 038 678	1973
Garasjer	144 333	0	144 333	1973
Sum bygninger	**5 183 011**	**0**	**5 183 011**	

Bygningen er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.

Note 9 - Bundne midler

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0
Skyldig skattetrekk er kr 0

Note 10 - Disponible midler

	31.12.25	31.12.24
A. Disponible midler per 01.01	391 730	632 516
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	119 435	-39 754
Avdrag långsiktig lån	-215 353	-201 032
B. Årets endring disponible midler	**-95 918**	**-240 786**
C. Disponible midler 31.12	**295 812**	**391 730**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	99 607	162 341
Bankinnskudd og kontanter	304 024	359 286
Sum omløpsmidler	403 631	521 627
Kortsiktig gjeld	-107 820	-129 897
Disponible midler	**295 812**	**391 730**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Note 11 - Egenkapital

Innskutt egenkapital	**5 200**
Opptjent egenkapital pr 01.01.	646 273
Årets resultat	119 435
Opptjent egenkapital pr 31.12.	765 708
Total egenkapital 31.12.	**770 908**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge**
Lånenummer:	**61778142146**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.34 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	5 705 000
Lånesaldo 01.01:	3 436 068
Avdrag i perioden:	215 353
Lånesaldo 31.12:	**3 220 715**
Saldo 5 år frem i tid:	1 943 728

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778142146	12	71 369	856 428
	10	69 709	697 090
	30	55 573	1 667 190

Gjelden er sikret med pant i eiendommens bokført verdi, jfr.note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd fra 1973 er kr 1 487 200,-.
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ef1b880-6c44-4a8f-be7f-9e67aeb2109e

visma sign
www.vismasign.com

Hilde Scheide
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørlia 2 Borettslag
46fc36b1-0493-4b35-b342-228ecb062086 - 2026-05-13 15:33:54 UTC +03:00
BankID - ce1b9331-8cb3-40fb-9c1e-87642780d02a - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Linn A Hermanrud Smedsrud
b5b8ee64-e89d-4594-ad38-e45ae3a9e369 - 2026-05-13 22:23:21 UTC +03:00
BankID - 9263d9e4-1d39-4a32-a00d-332efe923743 - NO

Jon Marius Mykleset
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sørlia 2
98206936-6a0d-4e1c-b990-902c9f1a0f72 - 2026-05-16 08:11:13 UTC +03:00
BankID - 37c1e924-4b93-4994-9e1b-b0256ada091c - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bjørn Olav Hagen
4023d880-56b6-41ea-81db-f394d78a0650 - 2026-05-16 10:48:40 UTC +03:00
BankID - 4bb191f8-135a-4502-928b-77bcdcbdfe10 - NO

Lise Danielsen
cbe3717e-c901-4590-82aa-7cf65a0ba301 - 2026-05-17 21:20:27 UTC +03:00
BankID - b52ed036-3261-44d1-8d2e-818e08fad984 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS
Trondhjemsvegen 3
2821 Gjøvik. Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Sørlia Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sørlia Borettslag II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Gjøvik, 18. mai 2026
Cedra Norge AS

Rune Olsen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-18 11:35:38 UTC+02:00

Rune Olsen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1017652

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 26 i SØRLIA BORETTSLAG II, Organisasjonsnummer 954606635

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.08.2026 kl. 16.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.08.2026 kl. 16.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2251710-1/200 18.11.2024 08:30 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ROGNE RUNI TEODORA
FØDT: 06.07.1995 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2262410-1/200 19.11.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 700 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/21220-1/201 20.11.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 333 i 3443 VESTRE TOTEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.08.2026 kl. 16.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.08.2026 kl. 16.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1972/2078-1/19 28.03.1972

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SØRLIA BORETTSLAG II
ORG.NR: 954 606 635

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2014/370601-1/200 09.05.2014

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 705 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2015/457966-1/200 26.05.2015

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: VESTRE TOTEN KOMMUNE
ORG.NR: 971 028 300
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1971/9650-1/19 17.12.1971

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3443 GNR: 12 BNR: 4

2020/1053035-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0529 GNR: 12 BNR: 333

2020/2190736-2/200 05.03.2020 21:00 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3443 GNR: 12 BNR: 295

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Bestemmelser til reguleringsplan for

KORTABAKKEN, Raufoss

V. Toten KOMMUNE

Utarbeidet: 29.01.2003
Revidert: 28.04.03, 04.09.2003
Vedtatt i kommunestyret: 04.09.2003 sak 49/03

§ 1 GENERELT

1.1 I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med kraftig stiplet strek.

1.2 Etter PBL § 25 er området - totalt ca. 88 daa - regulert til følgende formål:

1. Byggeområder, samlet ca. 9 daa (eneboliger Be ca. 3,3 daa, og bolig lavblokk Blb ca 5,4 daa).

3. Trafikkområder (offentlige), samlet ca 6,0 daa (kjøreveg Tv, samt gang- og sykkelveg G+S m/sideareal).

4. Friområder, F ca. 3 daa (ballslette/stiforbindelse)

6. Spesialområder, naturvernområde No, ca. 70 daa samt frisiktsone.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter; - jfr. kulturminnelovens §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Før bygging kan settes i gang skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 På byggeområdene Be-1 og Be-2 (eks. eneboliger) med BYA = 20 % og 2 etasjer tillates ett bolighus pr. eiendom med inntil 2 boenheter. Tilbygg/påbygg og garasjer skal harmonere med eksisterende bebyggelse. Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser.

3.2 For byggeområde Blb gjelder følgende:

a) Det tillates BYA = 25 %. Boligblokkene kan være inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller uten boligfunksjon. Maks gesims = k. 336,5. Takvinkel (saltak) er 6-10 % og mønehøyde maks. k. 337,5. Takutstikk på langsider skal være 70-100 cm/på gavlvegger min. halvparten.

b) Arker/takoppbygg med boligfunksjon tillates ikke.

c) Det skal vises 1,5 bilplasser pr. boenhet. Spesielle løsninger med f.eks. parkering under deler av bygningsmassen kan godkjennes. Frittstående garasjer skal ha form og materialbruk i harmoni med blokkbebyggelsen.

d) Før utbygging kan startes opp skal det utarbeides situasjonsplan for hele tomtearealet. Planen skal vise bebyggelse, terrengbehandling, interntrafikk, parkering/garasjer samt lekeplasser og annet oppholdsareal; - jfr. PBL § 69 m.m. For lek og opphold vises til kommuneplanens "retningslinjer av arealer for barn og unge" vedtatt av KST i sak 85/02, 12.12.02 med krav til 100 m2 fellesareal og rundt 20 m2 til nærlekeplas(er) pr. boenhet. Området skal knyttes til eksisterende ballslette ca. 100 m lenger nord på friområde F mot Sørlia. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

e) Nærlekeplass opparbeides med sandkasse(r), huske(r) og klatrestativ(er). For opparbeidelse skal type/plassering av utstyr, behandling av vegetasjon og sikkerhetstiltak for lekeplasser klareres med kommunen. I utbyggingsavtalen skal det fremgå hvem som er ansvarlig for bygging, drift og vedlikehold. Detaljplan for plassen skal til høring hos kommunens barnerepresentant.

f) Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet senest 1 år etter at første bruks-tillatelse er gitt.

3.3 All bebyggelse skal ha møneretning parallelt med lengdeaksen slik som angitt på plankartet og plasseres/tilpasses terreng og nabohus/nabolag med hensyn til størrelse, karakter, materialbruk, farger samt sol- og utsiktsforhold slik at det enkelte hus styrker kvaliteten på det samlede bygningsmiljø. Uteanlegg skal tilpasses tilsvarende estetiske krav.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER (offentlige)

4.1 Område regulert til vegformål (Tv) skal opparbeides slik plankartet viser. Effektiv kjørebane skal ikke være bredere enn 3,5 m.

4.2 Krysningspunkt mellom Tv og G+S for avkjøring til Blb skal trafikksikres med f.eks. skråplan (hump) opp til gang- og sykkelbanenivå. Detaljert løsning skal fremgå av de tekniske planene.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområdet (F) omfatter eksisterende ballslette og ny stiforbindelse sydvestover til eksisterende gangveg. Stien skal være opparbeidet senest 1 år etter at første bruks-tillatelse for Blb er gitt.

5.2 Ballsletta skal ikke kunne gjerdes inn. En mer presis avslutning kan likevel tilrettelegges ved terrengtilpasning og beplantning. Stiforbindelsen skal utformes under spesiell hensyntagen til Kortaelva; - jfr. også § 6.1.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Naturvernområdene (No) skal bevares med sitt biologiske mangfold og for naturopplevelse som en del av hovedgrøntstrukturen i Raufoss. Bedring av tilgjengeligheten og/ eller tilrettelegging for turgåing, friluftsliv og lek kan godkjennes, dersom dette ikke får negative konsekvenser for naturverninteressene; - jfr. kommunens miljøvernansvarlige. Skogsdriften skal fortsatt styres av skogloven.

Masseuttak og utfylling i Korta er i utgangspunktet ikke tillatt. Det skal beholdes en inngrepsfri sone med kantvegetasjon på inntil 10 m fra naturlig strandlinje. Der en slik sone mangler bør den søkes reetablert. Våtmarksarealer langs elveløpet skal ikke dreneres eller fylles opp.

Ledningsnett i områdene kan vedlikeholdes og eventuelt flyttes ved behov, etter søknad i henhold til plan- og bygningsloven. Inngrepene skal begrenses i størst mulig grad, og istandsettes etter endt arbeid.

6.2 Det er vist 10x80 m frisiktsoner på begge sider av Tv x Østvollvegen. Her skal horisontal siktbegrensning være maks. 0,5 m. Stolper/trestammer mindre enn 0,3 m "brede" kan aksepteres.

JAF/gb

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
- Landbruksområder

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsel,Farleder,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

Vestre Toten kommune
Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss
Telefon: 61 15 33 00

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529kplan2012-23
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2014
Delarealer	**Delareal** 20 878 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3443kplan2023-35
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-35
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0529058
Navn	Kortabakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2003
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Offentlig friområde

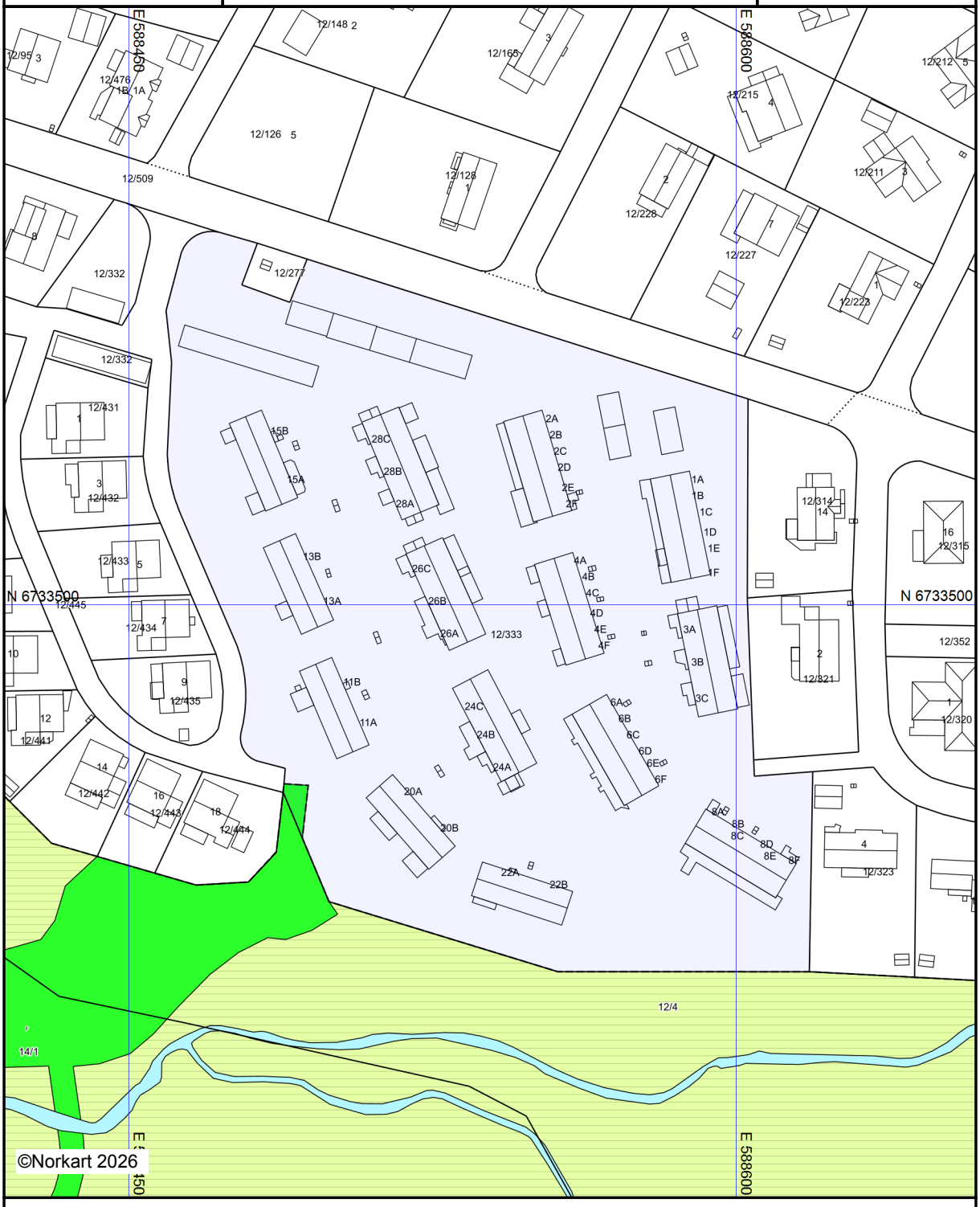
Vestre Toten kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/333
Adresse: Øvre Kortaveg 6E
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

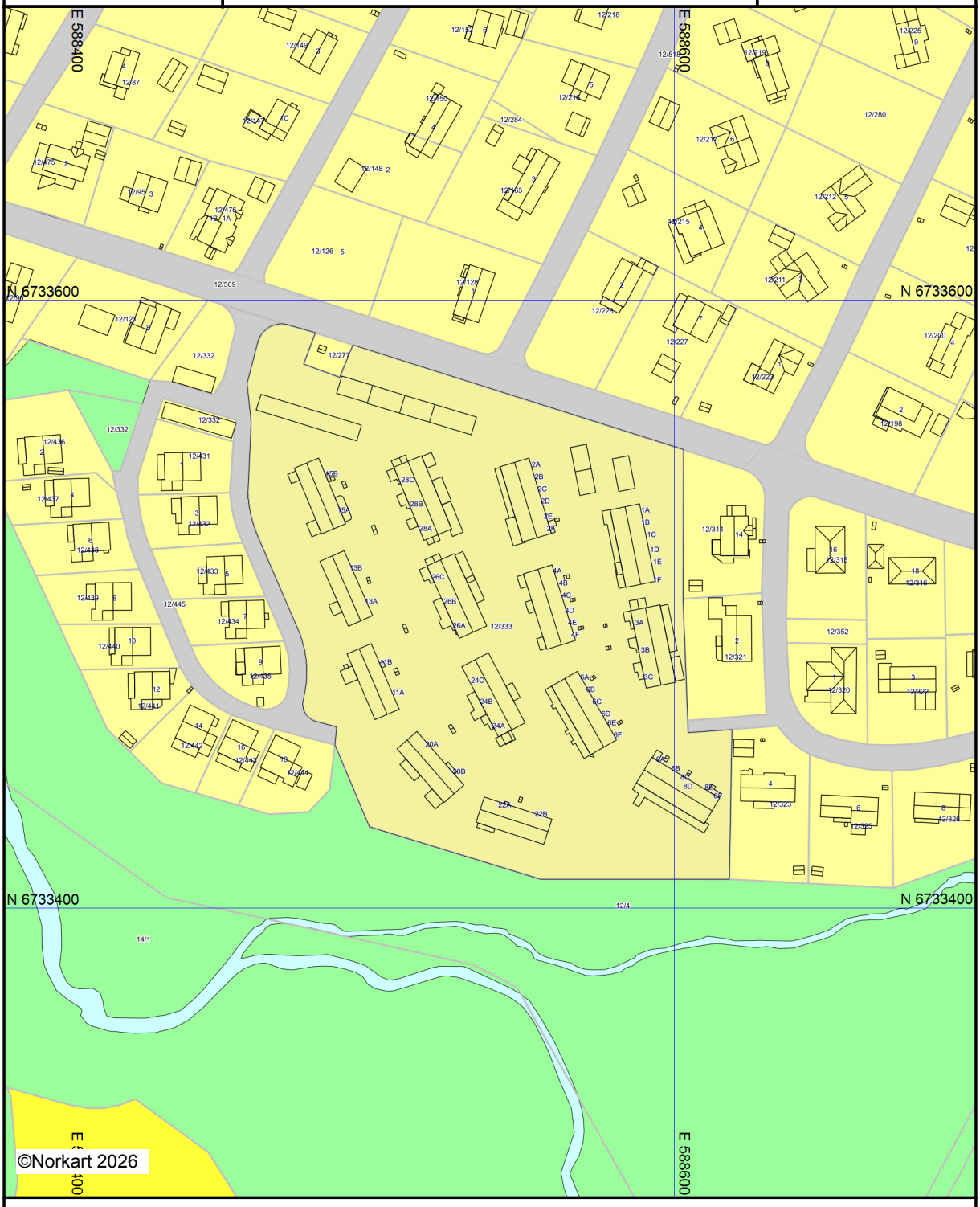
Vestre Toten kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/333
Adresse: Øvre Kortaveg 6E
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

PLANBESTEMMELSER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2025-2035



Vedtatt i kommunestyret 29.01.2026

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 1.1 FORMÅLET MED PLANEN 4
§ 1.2 RETTSVIRKNING – FORHOLD MELLOM NYE OG GAMLE PLANER (PBL §§ 11-9 NR.1 OG 11-10 NR.1) 4
§ 1.3 PLANKRAV 5
§ 1.4 BYGGEGRENSER 7
§ 1.5 SIKKERHET MOT FLOM OG SKRED 8
§ 1.6 UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET 8
§ 1.7 FOLKEHELSE 8
§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER 9
§ 1.9 ENERGI OG KLIMA (PBL § 11-9 NR. 3 OG 6) 9
§ 1.10 MATJORD 9
§ 1.11 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER 10
§ 1.12 RENOVASJON 10
§ 1.13 VANNKVALITET OG VANNMILJØ 10
§ 1.14 BARN OG UNGES INTERESSER 11
§ 1.15 NATURMANGFOLD 11
§ 1.16 KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 11
§ 1.17 STØY 12
§ 1.18 STRÅLING 13
§ 1.19 OVERVANN, VANN OG AVLØP 14
§ 1.20 UTBYGGINGSVOLUM 14
§ 1.21 BYGGESKIKK OG ESTETIKK 15
§ 1.22 MASSEHÅNDTERINGSPLAN (PBL 11-9) 16
§ 1.23 MOBILITETSUTREDNING (PBL § 11-9 NR. 3) 16
§ 1.24 KLIMAVENNLIG UTFORMING (PBL § 11-9 NR.8) 16
§ 1.25 LOKALISERING AV VIRKSOMHETER (PBL § 11-9 NR.8) 17
1.26 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, NR. 5) 17

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 19

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BYGG OG ANLEGG 19
§ 2.2 BOLIGBEBYGGELSE – AREALFORMÅL BOLIG 25
§ 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE 26
§ 2.4 BEBYGGELSE FOR SENTRUMSFORMÅL *(PBL § 11-10)* 27
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 27
§ 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE 27
§ 2.7 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG 28
§ 2.8 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING 28
§ 2.9 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10) 28
§ 2.10 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-10) 28

3 SAMFERDSEL 28

§ 3.1 BANE (PBL §11-9) 28

4 GRØNNSTRUKTUR 29

§ 4.1 GRØNNSTRUKTUR (PBL §§ 11-9 OG 11-10) 29

5 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) 30

§ 5.1 NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET (PBL § 11-11 NR. 1, NR. 2 OG NR. 4 OG § 11-9 NR. 5 OG NR. 6) 30
§ 5.3 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2) 31
§ 5.4 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR.2) 32

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 33

§ 6.1 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §§ 11-7 NR. 6 OG 11-11 NR. 5) 33

7 HENSYNSSONER OG SIKRINGSSONER 34

§ 7.1 SIKRINGS, -STØY- OG FARESONER 34
§ 7.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§ 11-8 BOKSTAV C) 35
§ 7.3 BÅNDLEGGINGSSONER (§ 11-8 BOKSTAV D) 37

8 SONE FOR FELLES PLANLEGGING 38

9 RETNINGSLINJER FOR PLAN- OG BYGGESAKER 38

10 DEFINISJONS- OG ORDLISTE 39

11 AREALBRUKSSTRATEGIER 42

11.1 RAUFOSS 42
11.2 BØVERBRU 43
11.3 REINSVOLL 44
11.4 EINA 45

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel legger rammer for den fysiske delen av kommunen. Den skal legge til rette for Vestre Toten som en sosialt bærekraftig og klimarobust kommune, med bedre helse og livskvalitet for alle.
Kommunens landskap, grønnstruktur og vassdrag, biologiske mangfold, naturressurser og kulturminneverdier skal ivaretas og videreutvikles. Vi skal ha fokus på aldersvennlig samfunn der utviklingen skjer i tråd med arealbruksstrategiene våre. Arealdelen skal bidra til dette gjennom:

A. Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene(arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
B. Å sikre at hensyn til bokvalitet, uterommenes kvalitet, universell utforming, barns oppvekstsvilkår og aldersvennlig by skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen
C. At hensynet til et endret klima ivaretas ved å bevare, styrke og videreutvikle økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, hensyn som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder
D. Å sikre dyrka mark
E. Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
F. At reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vassdrag, grønnstruktur og et livskraftig og variert naturmiljø

§ 1.2 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer (Pbl §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr.1)

A. Ny plan går foran eldre plan for forhold der det er motstrid, jfr. pbl. § 1-5.
B. § 2.2.1 bokstav E og F – garasjer/uthus/carport med tilhørende retningslinje for bebygd boligeiendom går foran eldre reguleringsplaner for eneboliger og tomannsboliger (gjelder ikke felles garasjeanlegg).
C. Bestemmelsesområder § 2.1.5 går foran eldre reguleringsplaner.
D. I § 1.2.1 vises reguleringsplaner som ikke berøres av denne kommuneplanen og gjelder fortsatt uendret i sin helhet

Retningslinje til rettsvirkning:
Med motstrid gjelder forhold som er direkte i strid med ny plan, eller forhold som ikke er tilstrekkelig utredet i gammel plan. Eksempler på dette er byggegrense mot vassdrag, flom, ras og andre aktsomhetsområder, universell utforming, klima, matjordsplan m. fler.

§ 1.2.1 Planer som skal gjelde uendret:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
3443171	Eina sentrum	20.02.2025
3443182	Østvollvegen 72	21.03.2024
3443166	Vildåsvegen 14-16	14.12.2023
3443183	Hole Kalkverk – utvidelse	14.12.2023
3443170	Raufoss videregående skole	31.08.2023
3443175	Thune skole og Eina sportsanlegg	17.04.2023
3443174	Storgata 71	29.09.2022
0529118	Raufoss Industripark	01.09.2022
3443163	Rådhuskvartalet endring 2020	27.06.2022
0529138	Gamle Reinsvoll Barneskole	16.12.2021
0529152	Alseth boligfelt	17.06.2021
0529157	Fredlund, Framstadbakken 5	27.05.2021
0529158	Reinsvoll stasjon	08.07.2020
0529156	Knut Hamsuns veg 6-8	25.06.2020
3443162	Dragerskogen Nord BG2 – Kilden	05.05.2020
3443165	Del av reguleringsplan for Raufosskogen – Raufoss storhall	31.03.2020
0529154	Gjestrumsfeltet øst	26.03.2020
0529160	Rud klokkergård – endring 2019	01.07.2019
0529159	Toten Metall – endring 2019	03.06.2019
0529151	Slåtten	21.02.2019
0529150	Fjordgata sør	31.10.2018
0529148	Solgård	31.08.2017
0529143	Toten Kjøtt	22.06.2017
0529146	Solvang – omregulering 2017	22.06.2017
0529125	Vestre Toten ungdomsskole	18.05.2017

§ 1.3 Plankrav (Pbl § 11-9)

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg (PBL 11-7 nr.1 og 2) kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Uavhengig av arealformål kan kommunen kreve reguleringsplan for større bygg- og anleggstiltak, jf. Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-1.

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

Unntak fra plankravet:

A. Tiltak på eksisterende bebygd boligeiendom og fritidseiendom jf. §§ 2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.
B. Små tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål. Gjelder ikke innenfor formålene bolig eller fritidsbolig.
C. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.
D. Teknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner, trafo med videre som ikke gir vesentlig virkninger.
E. Unntak fra plankrav kan ikke gis der det ligger til rette for ytterligere fortetting.
F. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
    1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3*
    2. Det skal være tilstrekkelig utearealer jf. § 2.1.4, dette gjelder både nye og eksisterende boliger
    3. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
    4. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
    5. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune*
    6. Unntaket for plankrav gjelder gjennom dispensasjon innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll
    7. Arealet kan ikke være omfattet av hensynssoner for flom eller skred, med mindre det ikke er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinje til plankrav:
For bestemmelse A: unntak for plankrav gjelder for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstavene a, b, c, d (kun innenfor en bruksenhet i bolig), e, f, g, h, i, j og n.
For bestemmelse C: enkel tilrettelegging betyr skånsomme tiltak som ikke gir store inngrep i naturen og med enkle konstruksjoner.
For bestemmelse E: avstand til skole bør være under 2 km på farbar helårsveg. Med to nye boenheter er det i tillegg til eksisterende boenhet, uavhengig av om denne rives.

§ 1.4 Byggegrenser

§ 1.4.1 Byggegrense langs vassdrag (Pbl § 11-9)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan (§§2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl § 1-6, samt fradeling til slike formål langs vassdrag og innenfor følgende avgrensing:

1. i en sone på 100 meter fra Einafjorden
2. i en sone på 100 meter fra Hunnselva
3. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag med årsikker vannføring
4. i en sone på 200 meter fra Skjelbreia

A. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av tursti, toalett, gapahuk/gamme, bålplasser og badeplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann- og vassdrag
B. Forbudet gjelder ikke nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, samt vedlikehold av veg, bane, grøfter, stikkrenner, fundament mm. Dette gjelder punktene 1,2 og 3

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:
All utvidelse/påbygging/bygging skal skje bort fra vassdraget.

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

§ 1.4.2 Byggegrense langs offentlig vann – og avløpsledninger (Pbl § 11-9)

Uten godkjenning fra Teknisk drift i Vestre Toten kommune gjelder følgende:

A. Byggegrense for fast konstruksjon er minimum 4 meter fra offentlig vann -og avløpsnett, målt i horisontalplan fra nettets ytterste punkt.
B. For kabelanlegg gjelder byggegrense på 2 meter fra offentlig vann- og avløpsnett, målt i horisontalplan fra nettets ytterste punkt.

§ 1.4.3 Byggegrense langs kommunal veg og gang- og sykkelveg (Pbl § 11-9)

Dersom reguleringsplan ikke sier annet, gjelder:

A. Byggegrense langs kommunale veger er 15 meter. Byggegrense måles i horisontalplanet fra vegens midtlinje og vinkelrett på denne.
B. Byggegrense fra kommunale gang- og sykkelveger er 15 meter, målt i horisontalplanet fra gang- og sykkelvegens midtlinje og vinkelrett på denne.

§ 1.5 Sikkerhet mot flom og skred (Pbl § 11-9)

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenninger er det ikke lov å iverksette tiltak som nevnt i Pbl § 1-6:

A. Under kotehøyde 400,18 moh langs Einafjorden

B. Innenfor hensynssone flom og skredfare

Tiltak som kan unntas:

B1:

Pbl § 20-1

b) vesentlig endring, vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

c) fasadeendring

e) riving av tiltak som nevnt under bokstav a

f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

h) oppføring av innhegning mot veg

i) plassering av skilt- og reklameinnretninger

B2: Jernbanetiltak som er søknadspliktig etter pbl

C. Forbudet gjelder ikke nødvendige jernbanetiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl

Naturlige flomveger skal bevares. Der det er behov, skal det avsettes areal for nye flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinje for bokstav C:

Unntaket er knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg. jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

§ 1.6 Universell utforming og tilgjengelighet (Pbl § 11-9)

Alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Retningslinje for universell utforming og tilgjengelighet:

For alle nye tiltak skal det legges vekt på universell utforming og tilgjengelighet.

§ 1.7 Folkehelse (Pbl § 11-9)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinje for folkehelse:

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, inkluderende arkitektur, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

§ 1.8 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9)

For områder hvor utbyggingsavtaler er en forutsetning, skal innholdet avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i samsvar med PBL kap. 17.

§ 1.9 Energi og klima (Pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

A. Tiltak for å minimere energibruk
B. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
C. Valg av energiløsninger og byggematerialer
D. Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg
E. Alle offentlige byggeprosjekter innen offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO2-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn
F. Myr og våtmark skal bevares

§ 1.10 Matjord (Pbl § 11-9)

A. Det skal utarbeides matjordplan, og denne skal gjennomføres, i alle saker som berører dyrka jord
B. Til reguleringsplan der det omdisponeres dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan
C. Forslag til matjordplan skal foreligge før 1. gangs behandling av reguleringsplanen. Det skal i reguleringsplanen gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i tråd med matjordplanen
D. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord
E. Matjordplan skal utarbeides av fagkyndige. Tiltakshaver må benytte seg av jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse i forbindelse med utarbeidelse av matjordplanen. Kompetansen skal beskrives
F. Kommunens landbruksforvaltning skal godkjenne matjordplanen

Retningslinje for matjordplan:

- *Bokstav A omhandler tiltak etter plan- og bygningsloven*
- *Bioforsk sine rapporter nr. 181 i 2012 og nr. 12 i 2015 skal ligge til grunn for håndtering av matjord.*
- *Dybden på jordlaget som skal flyttes må vurderes ut fra kvaliteten på jordlagene.*
- *Kommunen kan unnta mindre tiltak fra utarbeidelse av matjordsplan. «Mindre tiltak» forstås som definert SAK10 § 3-1.*

§ 1.11 Krav til tekniske løsninger (Pbl § 11-9)

§ 1.11.1 Krav til veganlegg og parkeringsplasser

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100[1] skal gjelde for regulering av nye veger og parkeringsplasser.
Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.
Det skal være trafikksikker adkomst til nye utbyggingsområder.

§ 1.11.2 Krav til vann- og avløp

A. VA-norm for Vestre Toten kommune[2] og abonnementsvilkår[3] skal ligge til grunn for tilkobling til offentlig vann og avløp.
B. Private drikkevannskilder skal ha kvalitet som innfrir kriteriene for drikkevannskvalitet, jf. Forskrift om vannforsyning og drikkevann.
C. Privat avløp skal ha godkjent utslippstillatelse ift. gjeldende lovverk.
D. Det skal sikres tilstrekkelig slokkevann.

§ 1.12 Renovasjon (Pbl § 11-9)

Reguleringsplaner og byggesøknader skal ved to eller flere boenheter beskrive lokalisering og løsninger for renovasjon, det skal være fellesløsninger.

Retningslinje for renovasjon:

- *Renovasjon skal være effektivt og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom*
- *Større områder må sees i sammenheng for å oppnå effektiv infrastruktur*
- *Plassering må vurderes for å unngå sjenerende lukt og utøy*

§ 1.13 Vannkvalitet og vannmiljø (Pbl § 11-9)

A. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal være minimum 8 meter bredt i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk[4].
B. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.
C. Inngrep i vannstrengen og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, jf. Vannressursloven og vannforskriftens § 12. Alle inngrep i vassdrag er søknadspliktige i henhold til forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
D. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg.

[1] Staten vegvesen N100 eller nyere vegnormal
[2] VA-norm for Vestre Toten kommune
[3] Standard abonnentsvilkår, administrative og tekniske bestemmelser, utgitt av kommuneforlaget på vegne av KS
[4] Definisjonen av tett- eller spredtbygd strøk er definert av SSBs kart

§ 1.14 Barn og unges interesser (Pbl §§ 1-1 og 11-9)

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

§ 1.15 Naturmangfold (Pbl § 11-9)

A. Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.
B. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå forringelse av truede naturtyper og artsforekomster. Før det treffes beslutning om å gjøre inngrep i naturtypelokaliteter og artsforekomster skal konsekvensene klarlegges.
C. Det skal vektlegges spesielt hensynet til større sammenhengende naturområder og viktige trekkruter og funksjonsområder for viltarter.
D. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak gjennomføres kartlegging og utredning mht. forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold.
E. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større bygge- og anleggstiltak skal det gjennomføres registrering av fremmede arter, og legges frem tiltaksplan for å redusere risiko for spredning av fremmede arter som i fremmedartslista er plassert i risikokategori svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI).

§ 1.16 Kulturminner og kulturmiljøer (Pbl § 11-9)

A. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.
B. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier kan kommunen kreve at det utarbeides kulturhistorisk stedsanalyse.
C. Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier, særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.
D. Der tiltak berører dyrket mark eller tidligere urørt grunn skal tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner legges fram for regional kulturminnemyndighet til

uttalelse, jf. Lov om kulturminner § 8, første ledd og § 9. Det samme gjelder søknader om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 jf. Lov om kulturminner § 25.

E. Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.
    1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfellende riving av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
    2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
        - Bygningens form/arkitektur
        - Bygnings- og bebyggelseshistorie
        - Kulturhistorie
        - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
        - Teknisk tilstand
        - Bruksmessig tilstand
    3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinje for kulturminner og kulturmiljøer:
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade. Ved søknad om rivning av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

§ 1.17 Støy (Pbl § 11-9)

A. I rød støysone tillates det ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, fritidsbebyggelse o.l. Bruksendring av eksisterende bebyggelse til nytt støyfølsomt formål eller andre tiltak som økt antall boenheter tillates ikke.
B. I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold som oppfylles støyretningslinjen krav.
C. Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak i gul støysone skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442.
   Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.
D. Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden, kan det tillates støytiltak på bebyggelsen.
E. Støykrav for felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. For private uteoppholdsarealer skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden.

Retningslinje for støy:
E. Med uteoppholdsarealer menes MUA i tråd med § 2.1.4.

Bebyggelse innenfor rød støysone

F. Innenfor områder som er avsatt til sentrumsformål i Raufoss~~)~~ kan kommunen vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med opptil Lden[5] 70 dB fra veg og Lden 73 dB fra jernbane.
   1. Det kan tillates bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.
   2. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende ivaretatt.
   3. Dette forutsetter at:
      a. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side
      b. Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade)
      c. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vindu mot støyutsatt side, skal ha balansert ventilasjon
      d. Det etableres høy lydisolasjon i fasader og vinduer

Uteoppholdsareal:

G. Innenfor sentrumsformål i Raufoss kan det tillates støynivå på inntil 65 dB Lden på fasade med privat uteoppholdsareal dersom uteoppholdsarealet lages som vinterhage/innglasset balkong.
H. Minimum 50 % av kravet til private uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå under grenseverdiene i T-1442. Uteområder for barn og unge og uteområder ved skoler og barnehager skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442.
I. Avvik fra støyretningslinjen skal konkret vurderes, og det skal begrunnes hvorfor man ikke klarer å oppnå kravene, og hvordan det skal løses på best mulig måte.

§ 1.18 Stråling (Pbl § 11-9)

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT[6] (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi

[5] Lden (*den* står for ***D***ay ***E***vening ***N***ight)= gjennomsnittsstøy gjennom døgnet
[6] Magnetfelt og mikrotesla

grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.
Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 1.19 Overvann, vann og avløp (Pbl § 11-9)

§ 1.19.1 Overvann

A. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold i tråd med vedtatt strategi[7] for overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.
B. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.
C. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
D. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann før 1. gangs høring. Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann.
E. Dimensjonerende IVF-kurve som skal brukes er Hamar.
F. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi.

Retningslinje for overvann, vann og avløp:

- *Rammeplan skal være tilpasset plannivået, og vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløp, overvannshåndtering og flom skal håndteres.*

§ 1.19.2 Flomveger

Eksisterende flomveger skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveger, skal det avsettes nye flomveger som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomvegen.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

§ 1.20 Utbyggingsvolum (Pbl § 11-9)

A. Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det være høy utnyttelse med gode helhetlige løsninger for plassering/utforming av bygninger og uteareal.
B. I reguleringsplan for nye byggeområder for bolig skal det stilles krav om minimum og maksimum antall boenheter og utnyttelsesgrad (% BYA).

[7] Strategi for overvann, vedtatt av kommunestyret 27.04.2023

Retningslinje for arealutnyttelse:

Arealer/sted - Raufoss	**Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)**
Arealformål bolig innenfor sone 3	*1-2*
Arealformål bolig innenfor sone 2	*2-4*
Arealer/sted – Bøverbru, Reinsvoll og Eina	**Antall boenheter per daa (utbyggingsformål)**
Arealformål bolig og innenfor avgrensing i arealbruksstrategien	*1-2*
Områder avsatt til sentrumsformål	*2-6*

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk (Pbl § 11-9)

A. **Helhetlig estetisk kvalitet:** Byggverk skal utformes slik at planløsning og utearealer danner en helhet. Vindusplassering i fasadene skal harmonere med lysforholdene innvendig og bidra til byggets visuelle uttrykk. Utearealene skal være en naturlig forlengelse av den innvendige planløsningen og oppleves som gjennomtenkte.
B. **Samspill med områdets karakter:** Nye tiltak og endringer av eksisterende byggverk skal utformes i samspill med områdets karakter og form. Viktige elementer for det estetiske uttrykket inkluderer volum, fasader, tak, møneretning, materialbruk, samt rommene mellom byggene og byggegrenser/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur.
C. **Hensyn til eksisterende bygningsvolumer**: Eksisterende bygningsvolumer kan rives eller fornyes, forutsatt at nybygg tar hensyn til dimensjon og volumoppbygging av både den opprinnelige bygningen og nabobebyggelsen.
D. **Terrengtilpasning**: Ved høydeforskjeller innenfor bygningskroppen som overstiger 1,5 meter, skal det vurderes å inkludere en underetasje for å tilpasse bygget til terrenget.
E. **Arkitektfaglig vurdering:** Det kan kreves arkitektfaglig vurdering av tiltak der det etter kommunens vurdering er nødvendig.

***Retningslinje byggeskikk og estetikk**:*
Med områdets karakter menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.

§ 1.22 Massehåndteringsplan (Pbl 11-9)

I bygge- og anleggsprosjekter som gir overskuddsmasse, kan kommune kreve at det utarbeides en massehåndteringsplan.

Retningslinje for massehåndteringsplan:
Massehåndtering refererer til prosessen med å planlegge, organisere, og gjennomføre flytting og håndtering av materialer som jord, stein, leire og lignende, i forbindelse med bygge- og anleggsprosjekter.

§ 1.23 Mobilitetsutredning (Pbl § 11-9 nr. 3)

Gjennom reguleringsplan skal det redegjøres for mobilitet:

A. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.
B. I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Retningslinje mobilitetsutredning:
Mobilitetsutredning bør vise:

- *Forventet transportbehov*
- *Tilbud for gående, syklende, kjørende og kollektivtransport*
- *Trafikksikkerhet og framkommelighet*
- *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 10-minutters steder*
- *Parkeringstilbud for bil og sykkel (inkluderer plassering, utforming og ladeinfrastruktur)*
- *Avstand til skole og sikker skoleveg for boligplaner*

§ 1.24 Klimavennlig utforming (Pbl § 11-9 nr.8)

Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å bruke lokal energi.

Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting.

Før bortregulering av eksisterende bygg, skal ombrukspotensialet kartlegges og dokumenteres.

Retningslinje klimavennlig utforming:
Med ombrukspotensialet menes muligheten for å gjenbruke materialer eller komponenter fra eksisterende bygg og konstruksjoner i nye prosjekter.

§ 1.25 Lokalisering av virksomheter (Pbl § 11-9 nr.8)

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødvendig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, mobilitet, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafikksikkerhet og estetikk.

Retningslinje for lokalisering av virksomheter:
ABC-prinsippet:
1. Generelt legges ABC-prinsippet til grunn for lokalisering av virksomheter. Dette innebærer:

- *A. Besøksintensive virksomheter og virksomheter med mange arbeidsplasser lokaliseres i områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Dette betyr i bysentrum eller nært kollektivknutepunkt. Eksempel på slike virksomheter er dagligvarehandel og større kontorarbeidsplasser.*
- *B. Virksomheter som er avhengig av god biltilgjengelighet og med middels arbeidsplass- og besøksintensitet lokaliseres til arealer nær hovedvegnettet og hvor det er relativt god kollektivdekning. Eksempel på slike virksomheter er salg av plasskrevende varer som biler og byggevare, lett industri.*
- *C. Virksomheter med lav arbeidsplassintensitet, høyt transportbehov og som kan innebære støy eller andre miljøutfordringer lokaliseres med avstand til tettsted og nær hovedvegnettet. Eksempel på slike virksomheter er produksjonsbedrifter med behov for mye lagringsplass utendørs og tyngre industriell produksjon.*

2. Det skal etterstrebes å oppnå synergieffekter ved samlokalisering av virksomheter som har nytte av hverandre, for eksempel for å styrke fagmiljøer, utnytte spillvarme, begrense kundegruppens transportbehov osv.
3. Lokalisering av virksomheter i strid med disse retningslinjene kan vurderes når tiltakshaver kan dokumentere at det ikke finnes tilgjengelige eller hensiktsmessige arealer i samsvar med retningslinjene. Dokumentasjonen skal angi hvilken effekt prosjektet vil ha for transportomfang, reisevaner og bilbruk. Det kan settes krav om evt. avbøtende tiltak. Dette kan eksempelvis være parkeringsbestemmelser som virker begrensende på bilbruk (maksimalt antall p-plasser) og som bygger opp under kollektivtilbudet.

1.26 Skilt og reklame (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det skal ivaretas universell utforming, trafikksikkerhet og estetikk ved utforming og plassering av skilt og reklame.

A. Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/ byggets dimensjoner og bygningens egenart med hensyn til fasadedetaljering og material- og fargebruk.
B. Det tillates 1 skilt per virksomhet per fasade ut mot offentlig veg.

C. Maksimalt tillatte størrelse for skilt er 7 kvm.
D. Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.
E. Ved flere virksomheter i samme bygg der skilting/reklame er aktuelt, skal det utarbeides en samlet skilt- og reklameplan for det enkelte bygg som skal godkjennes av kommunen.
F. Løsfotreklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau og rabatt) så lenge de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan.
G. Reklame på gesims eller tak tillates ikke.
H. Foliering på vindusflater kan maks. dekke 1/3 av vindusflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.
I. Det tillates ikke midlertidige skilt på bygninger.
   Unntak: Ved større festivaler, idrettsarrangementer, arrangement knyttet til handelsstanden og lignende kan midlertidige skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.
   Midlertidige skilt defineres her som flagg, banner, duk og seil.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Følgende nye utbyggingsområder kommer inn under bebyggelse og anlegg i disse bestemmelsene:

- BE1 – Blåvarp, Eina (bolig)
- N3 – Prøven sør (næring)
- BRE5 – Gamle Reinsvoll skole (Bolig)
- N2 – Røssholm, Reinsvoll (næring)
- N4 – Elite bil Raufoss (næring)
- ABA1 – Kombiterminal Eina (andre typer bebyggelse og anlegg)

Følgende områder har fått endret arealformål i forhold til tidligere plan:

- OTF2 – Blåkors Eina (offentlig eller privat tjenesteyting)
- S1 – Sentrumsformål Reinsvoll
- S2 – Sentrumsformål Eina

Det er knyttet egne bestemmelser til følgende eksisterende byggeområder:

- Sillongen

§ 2.1 Felles bestemmelser for bygg og anlegg

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 11-9)

I eksisterende og planlagte byggeområder kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, dette i tillegg til kap. 1 i planbestemmelsene:

A. Kapasitet på eksisterende og nye anlegg, herunder interne og eksterne veg, -vann- og slukkevann, avløps- og overvannsanlegg og elektrisitetsforsyning
B. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
C. Parkeringsløsninger
D. Renovasjon
E. Støy
F. Skole- og barnehagekapasitet
G. Sikre grunnforhold, naturverdier og grønnstruktur, trafikksikkerhet, areal til leke- og uteoppholdsplasser

Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområder:

1. NÆ1 – Næringsområde Prøven sør

A. Nytt næringsområde kan ikke realiseres før ny adkomst fra Reinsvollvegen er etablert
B. Hele næringsområdet Prøven skal sees på helhetlig i reguleringsplan

2. BE1 – Blåvarp, Eina

A. Tilfredsstillende støyskjerming for BE1 skal utføres før brukstillatelse gis
B. Området skal detaljreguleres og det er krav til støyutredning

§ 2.1.2 Boligsammensetning og fellesløsninger (Pbl § 11-9)

A. Vestre Toten skal være en aldersvennlig og inkluderende kommune å bo i, og boligsammensetningen skal gjenspeile dette jf. *Helse- og omsorgsplanen* og *Boligplanen*
B. Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser. Det skal være både innvendige og utvendige fellesarealer, fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene
C. Alternative boformer og fellesskapsløsninger/sosiale boformer med fellesfunksjoner skal vurderes i alle prosjekter, og kommunen kan stille krav om en andel fellesarealer
D. I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 70 m^2. Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal

Retningslinje boligsammensetning og fellesløsninger
I reguleringsplaner skal det legges vekt på følgende:

- *Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre*
- *Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse*
- *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet og imellom husene*
- *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellesfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private arealer og mer fellesareal og deling*
- *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt*
- *Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner*

§ 2.1.3 Parkeringskrav (Pbl § 11-9)

A. Ved nybygging eller endring av eksisterende bebyggelse er det krav om oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnet ut fra antall boenheter eller bruksareal
B. Parkeringskravet skal primært oppfylles på egen grunn. I sentrumsområder skal felles parkeringsløsninger/sambruk av parkeringsplasser vurderes konkret i hver enkelt reguleringsplan. Kommunen kan kreve at avtaler om slike avtaler tinglyses på berørte eiendommer
C. I sentrumsområder kan kommunen kreve at hele eller deler av kravet til oppstillingsplasser for bil løses gjennom overbygde løsninger, parkeringskjeller eller tilsvarende
D. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, skal krav til parkeringsdekning utredes og være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
E. Når ikke annet er definert i reguleringsplan, gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Max. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Min. plasser for bil i andre byggeområder	Max. plasser for bil i andre byggeområder	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

§ 2.1.4 Uteoppholdsareal/lekeareal

§ 2.1.4.1 – Krav til privat og felles uteoppholdsareal/lekeareal (Pbl § 11-9)

A. Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av boliger. Dette gjelder også ved utvidelse eller ved fortetting av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan
B. Kommunen kan kreve illustrasjon- eller utomhusplan som viser hvordan kvalitetskravene i pkt. C er ivaretatt
C. I tidlig fase av reguleringsplan og byggesak skal det gjennomføres en tomteanalyse for å avdekke hvor uteoppholdsarealene bør plasseres for å ivareta kvalitetskriteriene på best mulig måte. Leke- og uteoppholdsarealer skal være godt egnet til formålet. Det skal vektlegges:
    - gode solforhold
    - bevaring av vegetasjon
    - både arealet og adkomsten må ha beskyttelse mot trafikkfare
    - sikring mot forurensing, støy og stråling
    - mulighet for ulik lek på ulike årstider
    - mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre
    - uteoppholdsareal på parkeringskjeller eller lignende skal ha tilstrekkelig jorddekke for vegetasjon og trær. Underliggende konstruksjoner må tåle lekeapparater, møblering, drift og vedlikehold
D. Det skal avsettes **privat uteoppholdsareal** i hht. tabell nedenfor ved etablering av nye boenheter. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes. Kravene gjelder også ved bruksendring av eksisterende bygg

Retningslinje for privat uteoppholdsareal:
Kommunen kan gjennom reguleringsplan åpne for løsninger der krav til privat uteoppholdsareal reduseres, der dette kompenseres med økt krav til størrelse og innhold i felles uteoppholdsareal. Dette gjelder der boligtype, boligmiks, plassering av boenhet, terrengmessige forhold m.v. gjør det vanskelig å oppfylle krav til privat uteoppholdsareal.

Minste private uteoppholdsareal:

Boligstørrelse	**Areal per boenhet**
Over 100	150
60-100 kvm	100
Mellom 30-60 kvm	50
Under 30 kvm	30
Blokkbebyggelse	10 % av boligens areal (minst 6 kvm)

E. Det skal i tillegg avsettes **felles uteoppholdsareal** i alle områder hvor det samlet blir 3 eller flere boenheter. Felles uteoppholdsareal skal fungere som leke- og møteplass, og ligge i direkte tilknytning til boligbebyggelsen. Kvalitetskravene er som i pkt. C.

Minste felles uteoppholdsareal:

Type bebyggelse	**Areal per boenhet**	**Samlet minste areal**
Boligbebyggelse (utenom blokk)	25	150 kvm
Blokkbebyggelse	15	150 kvm
Innenfor sentrumssone	12	100 kvm

§ 2.1.4.2 Krav til uteoppholdsareal for barnehager og skoler

Leke- og uteoppholdsarealer skal alltid vurderes samtidig med plassering av skoler og barnehager. Dette gjelder også ved utvidelse av eksisterende områder. Arealene skal vises på reguleringsplan eller på bindende situasjonsplan.

A. Barnehage

Minste uteoppholdsareal for nye heltidsbarnehager er 24 kvm per barn over 3 år, og 33 kvm per barn under 3 år. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

B. Skole

Minste uteoppholdsareal for nye grunnskoler skal være minst 50 kvm per elev. Mindre areal kan aksepteres gjennom reguleringsplan dersom det er egnede tilleggsarealer i rimelig nærhet til skolen, som for eksempel friområder, skog og utmark mm som skolen kan disponere i skoletiden. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Retningslinje for lekeareal:

- *Lekeareal bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet.*
- *Etablering av lekearealer bør ikke så langt det er mulig, medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.*
- *Lekearealene bør ikke være smalere enn 10 meter*

§ 2.1.5 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder Raufoss:
Bestemmelsesområde 1

Sone 1 (sentrumsformål) har plankrav, med unntak gitt i § 2.4. Innenfor sonen tillates det forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og funksjonsblanding.

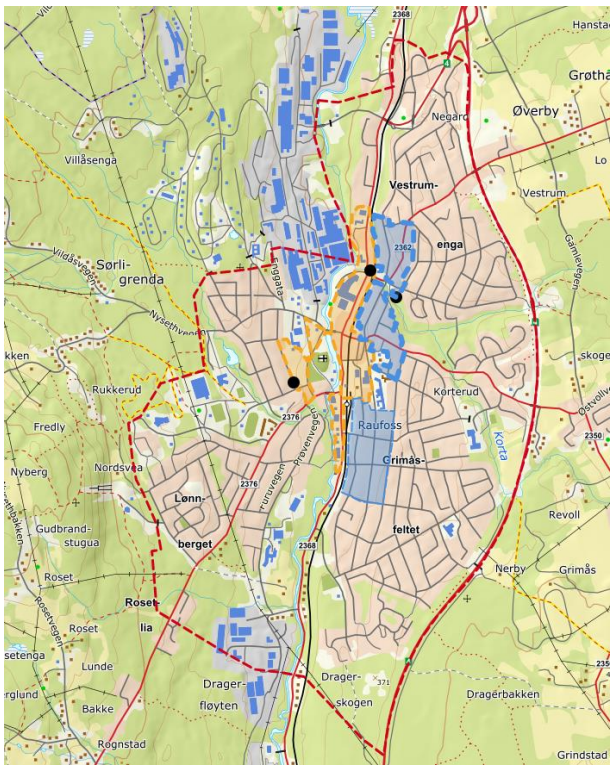


Bestemmelsesområde 2



Sone 2 har plankrav for transformasjon og fortetting, eksisterende boligbebyggelse kan utføre tiltak i tråd med § 2.2.1. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse (2-4 boenheter per daa), overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter.

Bestemmelsesområde 3



Sone 3 kan det tillates gjennom dispensasjon fortetting med 1-2 nye boenheter jf. § 1.3. Fortetting skal oppfylle kravene i kap. 3 i *Fortettingsstrategien for Vestre Toten kommune*. Sone 3 innbefatter arealformål eksisterende boligbebyggelse innenfor rød stiplet linje vist i kart (gjelder ikke innenfor andre bestemmelsesområder)

Bestemmelsesområder 4-19 – bevaring av bygningsmiljø

A. I bestemmelsesområdene 4-19 kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området
B. Kommunen kan gi unntak gjennom dispensasjon for tiltak som ivaretar kulturmiljøet for de enkelte områdene. Dette forutsetter at følgende forhold ivaretas:
    1. Opprinnelige bygninger og anlegg skal bevares og kan ikke rives
    2. Tomte- og bebyggelsesstrukturen skal bevares for å opprettholde stedskarakteren. Deling av, eller sammenføyning av eiendommer, er ikke tillatt
    3. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Med bygningens karakter menes her fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering
    4. Tilbygg kan tillates der tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til det omkringliggende bygningsmiljøet det er en del av
    5. Tilbygg skal tilpasse seg hovedbygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk, samt trekkes vekk fra opprinnelig bygnings hushjørner
    6. Ved brann eller ved annen større naturskade ol. På bygninger og anlegg innenfor bestemmelsesområdene, skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse
    7. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet, innenfor bestemmelsesområdet.

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende (Pbl § 11-10)

Bygningsmessige tiltak på boligeiendom

A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
B. Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m^2
C. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen. De generelle bestemmelsene om byggeskikk og estetikk i § 1.21 gjelder
D. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype
E. Det kan tillates maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 kvm, så langt tiltaket ikke strider imot bokstav F. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
F. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder, jf. § 10 (begrep klart underordnet)
G. Garasjer og uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp
H. Takterrasser er ikke tillatt

I. Den ubebygde delen av tomta kan ikke brukes til lagring
J. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
   Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
K. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønnstruktur blir bevart. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres

Retningslinje for bebygd boligeiendom:

A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einafjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.
B. Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.
C. Dersom garasjen overstiger 50 kvm, er det krav om 4 meter til eiendomsgrense.
D. For bokstav E som gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

§ 2.2.2 Bestemmelse til nytt byggeområde på Reinsvoll – BRE5

Området skal planlegges i form av konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokk.

§ 2.3 Fritidsbebyggelse

§ 2.3.1 Uregulert bebygd fritidseiendom – arealformål fritidsbebyggelse nåværende (Pbl § 11-10)

Utnyttelsesgrad:

Maksimalt tillatte bruksareal (BRA) kan ikke overstige 120 m^2. Uthusenes samlede areal kan ikke overstige 30 m^2 BRA.

Utforming:

A. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, med hovedmøneretning og byggets lengderetning parallelt med høydekotene
B. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader
C. Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter fra planert terreng
D. Terrenginngrep skal begrenses til konstruksjonsmessige behov. Terrenginngrep tillates med en høydeforskjell på inntil +/- 50 cm fra opprinnelig terreng
E. Skinnende flater er ikke tillatt, solceller er tillatt

Retningslinje for fritidsbebyggelse:

For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einafjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.

§ 2.4 Bebyggelse for sentrumsformål *(Pbl § 11-10)*

A. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grøntareal til bebyggelsen
B. Eksisterende, bebygde boligeiendommer innenfor sentrumsformål kan utføre tiltak på sin boligeiendom som er i tråd med § 2.2.1, uten plankrav
C. Parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gate
D. Svalgangløsninger tillates ikke
E. Ny bebyggelse skal oppføres i minimum 2 etasjer, der plan 2 skal inneholde boliger, tjenesteyting, kontor eller bevertning i hele planet
F. Ny bebyggelse i form av blokk/næring/tjenesteyting skal ha inngang fra gate/veg og ligge på nivå med denne
G. Bygningsarealer på gateplan inn mot Storgata i Raufoss skal ha åpne og aktive fasader. Dette gjelder kun fasade mot gate
H. Bygningsarealer på gateplan inn mot Sentrumsgata i Reinsvoll skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate
I. Bygningsarealer på gateplan inn mot Fjordgata på Eina skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate
J. Bygningsarealer på gateplan inn mot Gimlevegen, Bøverbrugata og Gjestrumvegen på Bøverbru skal ha åpne og aktive fasader, dette gjelder kun fasade mot gate

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 2.5.1 Blå Kors – OFT2

Innenfor OFT2 tillates det bo- og behandlingsdrift.

§ 2.6 Næringsbebyggelse

§ 2.6.1 Eksisterende uregulerte næringsområder (Pbl § 11-10)

Utvidelser eller bruksendringer tillates ikke uten utarbeiding av reguleringsplan.
Dette omfatter også endringer i virksomheten dersom dette kan gi økt fare for støy, økt trafikk, brann, eksplosjon, naturforringelse eller forurensning.

§ 2.6.2 Sillongen

Innenfor næringsområdet Sillongen tillates det hotell/overnatting.

§ 2.6.3 Bestemmelser for nytt næringsområde på Prøven sør – N3

A. Det skal legges særlig fokus på, og hensynta vilt og naturmangfold/miljø i reguleringsplanarbeidet.
B. Det skal utarbeides konsekvensutredning for området i reguleringsplan.
C. Nytt næringsområde kan ikke realiseres før ny adkomst for hele næringsområde Prøven fra Reinsvollvegen (fv. 2368) er etablert.
D. Hele næringsområdet Prøven skal sees på helhetlig i reguleringsplan.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 2.7.1 Bradalsmyra testanlegg

Området skal benyttes til testsenter for utprøving av ammunisjon, etablerte serieprodukter, rakettmotorer og andre fremdriftssystemer.

§ 2.7.2 Kombiterminal på Eina – ABA1

A. Innenfor ABA1 kan det etableres kombiterminal med hensikt i å få gods fra veg til bane
B. I reguleringsplanen skal det vurderes hensynet til myr opp mot plassering av utbyggingsformål, hensynet til myr skal vektlegges
C. Det kan tilrettelegges for energistasjon innenfor formålet
D. Det skal tidlig i planprosessen utarbeides konsekvensutredning for området

§ 2.8 Områder for råstoffutvinning

§ 2.8.1 Krav om reguleringsplan

For områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende masseuttak kan finne sted. Reguleringsplan skal avklare avslutning og tilbakeføring.

§ 2.9 Grav og urnelund (Pbl § 11-10)

Det tillates ikke ny bebyggelse på grav- og urnelunder utover tiltak som er i samsvar med formålet eller i tråd med vedtatte reguleringsplaner.

§ 2.10 Idrettsanlegg (Pbl § 11-10)

A. Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.
B. Det skal i reguleringsprosessen kartlegges behov slik at det oppnås en møteplass for ulike brukergrupper.

3 Samferdsel

§ 3.1 Bane (Pbl §11-9)

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn.

4 Grønnstruktur

§ 4.1 Grønnstruktur (Pbl §§ 11-9 og 11-10)

A. Tiltak, utover enkel tilrettelegging, er forbudt i områder avsatt til grønnstruktur. Større tiltak utløser detaljreguleringsplan

B. Naturvennlig tiltak som gjennomføres med sikte på å verne om arealene og/eller gjøre arealene anvendelige for den forutsatte bruk, herunder adkomst til, ferdsel langs eller opphold i områdene er tillatt

C. Grønnstruktur skal brukes som overvannshåndtering, det vil si at grunnen brukes som infiltrasjon og fordrøying

D. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi

Retningslinje for grønnstruktur:
Arealer avsatt til grønnstruktur bør ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene kan være fastlagt i reguleringsplan.

§ 4.1.2 Friområde (Pbl §§ 11-7 og 11-10)

Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder tilrettelegging for ferdsel og opphold gjennom anleggelse av stier, toalett, renovasjon o.l., er tiltak etter PBL § 20-1 ikke tillatt, uten at det blir stilt krav om reguleringsplan.

5 Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)

§ 5.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (Pbl § 11-11 nr. 1, nr. 2 og nr. 4 og § 11-9 nr. 5 og nr. 6)

A. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet hovedsakelig basert på gårdens ressursgrunnlag
B. Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Nye bygninger og konstruksjoner, inkludert veger, skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde
C. Der det ikke finnes alternativ plassering, kan ny landbruksbebyggelse plasseres innenfor byggeforbudssone for vassdrag. Det kreves dokumentasjon gjennom alternativvurderinger og vurdering av følgende forhold:
    - Samfunnssikkerhet og naturfarer
    - Kulturminnehensyn
    - Miljøhensyn
    - Biologisk mangfold og naturmiljø
    - Friluftsinteresser
    - Plassering i forhold til eksisterende byggverk
D. Ny landbruksbebyggelse skal være tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering:
   1) Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal tiltaket tilpasses lokal byggeskikk. Bygg skal utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende i forhold til den omkringliggende bebyggelsen, dette med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder
   2) Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen i et langsiktig perspektiv er nødvendig med to boliger på bruket. Kårbolig skal plasseres i tilknytning til tunet. Kårboligen skal være klart underordnet våningshuset når det gjelder størrelse/volum, og skal harmonere med våningshuset i forhold til stil og uttrykk
   3) Mønehøyde for driftsbygg skal ikke overstige 13 m, målt fra planert terreng på stedet. Driftsbygninger skal ha saltak
   4) For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg stilmessig underordne seg det som var tidsriktig for stiltypen
E. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka eller dyrkbar mark dersom det finnes en hensiktsmessig alternativ plassering, det skal dokumenteres alternativvurderinger

Retningslinje til § 5.1 bokstav B:
Med god plassering skal det legges vekt på jordvern og bygningsmiljø, i tillegg skal driftsulemper. tillegges vekt.

§ 5.3 LNF spredt boligbebyggelse (Pbl § 11-11 nr. 2)

§ 5.3.1 Eksisterende bebygde boligeiendommer

A. All ny bebyggelse (tilbygg/påbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt boligbebyggelse)
B. Innenfor 100 meters belte langs Einafjorden og Hunnselva, og 50 metersbeltet fra øvrige vassdrag, skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige
C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak)
D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark

Utnyttelsesgrad LNF spredt boligbebyggelse

E. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal
F. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 kvm
G. Maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 m^2. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus.
   Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
H. Innenfor 25 m fra Einafjorden og Hunnselva er det kun tillatt å rive og erstatte eksisterende bebyggelse i samme størrelsesorden
I. Mellom 25 m og 100 m fra Einafjorden og Hunnselva skal samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 250 m^2

Utforming:

J. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelse
K. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidstypisk for stiltype
L. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder
M. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter

Uttalelse vedrørende kulturminner:

N. Følgende eiendommer må oversendes Innlandet fylkeskommune til vurdering ved tiltak som kan berøre kulturverdier:
   60/54, 64/56, 83/20, 89/16, 98/11, 123/29, 123/23

Retningslinje til § 5.3.1 bokstav N:
Gjelder ikke selve bygningene, men potensialet for uregistrerte kulturminner.

Retningslinje for LNF spredt boligbebyggelse:
Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.

§ 5.3.2 LNF spredt, der ny boligbebyggelse er tillatt

Bestemmelsene gjelder følgende området i plankartet:

Feltnavn	Størrelse	Tillates antall nye boenheter
LSB1	50 daa	4
LSB2	7,6 daa	4
LSB3	15 daa	4
LSB4	48 daa	4

A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal
B. Ny tomt kan maksimalt være 1,5 daa, minstestørrelse er 800 kvm
C. Samlet bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittstående garasje/uthus/carport skal ikke overstige 70 kvm
D. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 400 kvm
E. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder
F. Nye tomter/tiltak skal ikke ta i bruk dyrka mark
G. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).
H. Nye boenheter skal ikke plasseres i gul eller rød støysone
I. Det skal være en buffersone mellom ny tomt og dyrka mark på 10 meter
J. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen
K. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter

§ 5.4 LNF spredt fritidsbebyggelse (Pbl § 11-11 nr.2)

§ 5.4.1 Eksisterende bebygde fritidseiendommer

A. All ny bebyggelse (tilbygg og uthus/garasje) skal etableres innenfor det definerte arealet (LNF spredt fritidsbebyggelse)
B. Innenfor byggeforbudssonen for vassdrag skal alle tiltak skje fra bebyggelsen i retning vekk fra vassdraget. Dette omfatter også tiltak som ikke er søknadspliktige

C. Tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (Jf. Forskrift om byggesak
D. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka eller dyrkbar mark

Utnyttelsesgrad:

1. Maksimalt tillatte bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA)er 120 m^2. Dette gjelder fritidsbolig/garasje/uthus til sammen. Uthusenes samlede areal kan ikke overstige 30 m^2 BRA

Utforming:

A. Maksimal mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3 meter over planert terreng.
B. Garasje/uthus skal være klart underordna fritidsboligen i volum og form og være godt tilpasset terreng. Maksimal mønehøyde for garasje/uthus er 4 meter over planert terreng
C. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader
D. Tiltaket skal tilpasses terrenget og det er ikke tillatt med unødvendig terrenginngrep

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 5)

A. Med unntak av enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av stier er tiltak etter Pbl § 20 ikke tillatt
B. Inngrep i vannstreng og sidearealer som kan forringe vannforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikke tillatt, Jf. Vannressursloven og vannforskriftens § 12
C. Naturlig vegetasjon kan stelles/skjøttes forsiktig, uten at kantsona mister sitt naturlige preg

7 Hensynssoner og sikringssoner

§ 7.1 Sikrings, -støy- og faresoner

§ 7.1.1 Sikringssone – drikkevannsforsyning (H110) (Pbl § 11-8 bokstav a)
Innenfor sonen er det gitt beskyttelsesbestemmelser som innebærer restriksjoner. I Nedbørsfeltet til drikkevannskilden skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

§ 7.1.2 Støysoner (H210, H220 og H290) (Pbl § 11-8 bokstav a)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442[8] eller nyere, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, skoler, barnehager, helsehus og institusjoner.
Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

Raufoss industripark (H220_1-16)
Støysone fra industrien er vist i plankartet som H220_1-16.

Bradalsmyra testsenter (H290 1)
Oppføring av støyfølsom bebyggelse innenfor støysonen er ikke tillatt.

Retningslinje for *støysone Bradalsmyra:*

A. *Ved bygging av boliger helt inntil støysona rundt Bradalsmyra testsenter anbefales det byggetekniske tiltak for å hindre at rystelser fører til skader på grunnmur.*
B. *Skogområdene mellom Bradalsmyra testsenter og eksisterende boligbebyggelse bør avvirkes på en slik måte at en unngår å skape åpne gater imellom støykildene og byggeområdene.*

Vildåsen skytebane (H290-2)
Støysone er vist i plankartet som H290_2.
Reinsvoll flyplass (H290-3)
Støysone er vist i plankartet som H290_3.
Toten seilflyplass (H290-4)
Støysone er vist i plankartet som H290_4.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)

A. Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.

[8] Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

B. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak dokumenteres i byggesaken.
C. For Einafjorden er det utredet reell flomfare, denne går på kote 400,18.
D. Det tillates tiltak knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg som er unntatt søknadsplikt etter pbl.

Retningslinje for *bokstav D:*
Unntaket er knyttet til tiltak jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

Retningslinje for *flomfare:*
Med mindre tiltak menes bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m2 og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, jf. TEK § 6-4.

§ 7.1.4 Faresone høyspenningsanlegg (H370) (Pbl § 11-8 bokstav a)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 7.1.5 Faresone ras og skredfare (H310) (Pbl § 11-8 bokstav a)
A. Ved utbygging og søknad om bygge– og anleggstiltak innenfor faresonen skal sikkerhet mot naturfare dokumenteres. Dokumentasjon skal utarbeides av fagkyndige.
B. Før utbygging kan iverksettes skal nødvendige sikringstiltak være gjennomført jf. gjeldende sikkerhetskrav.

§ 7.1.6 Faresone forurenset grunn (H390) (Pbl 11-8 bokstav a)
Det skal ikke utføres tiltak uten at det er utført undersøkelser som er behandlet og godkjent av forurensningsmyndighet.

H390_1: Skundbergtomta
H390_2: Gjestrumbruddet

§ 7.2 Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 bokstav c)

§ 7.2.1 Hensyn landskap (H550) (Pbl § 11-8 bokstav c)
H550_1 Raufoss vest

H550_2 Ihle

Retningslinjer:

A. *Åsprofiler, høydedrag, landskapssiluetter og stedegen vegetasjon bør ivaretas*
B. *Viktige siktlinjer til signalbygg/landemerker og spesielle landskapsformasjoner bør ivaretas*
C. *Nye tiltak bør underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng*
D. *Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller bør tiltak plasseres minst mulig eksponert*
E. *Før tiltak kan tillates bør det være dokumentert at fjernvirkning og landskapstilpasning er ivaretatt*
F. *Ved tiltak bør det tas spesielt hensyn til estetikk, byggeskikk, bygningsmiljø, kulturlandskapet og kulturminner.*

§ 7.2.2 Bevaring kulturmiljø (H570) (Pbl § 11-8 bokstav c)

Retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrase:
Pilegrimsleden som turvegstrase skal holdes åpen for fri ferdsel. Eventuelle omlegginger av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilgrimssenter i Trondheim.

Retningslinje for Ås kirke:
Ås kirke er listeført og er vurdert som et særlig verneverdig kulturminne. Hensynssonen skal ivareta kirkestedets plassering i kulturlandskapet, herunder også kirkestallene, Ås kommunelokale og registrerte gravfelt i nærområdet.

Retningslinje for Reinsvoll psykiatriske sykehus:
I landsverneplaner for Statens kulturhistoriske eiendommer er 11 bygninger på Reinsvoll psykiatriske sykehus avsatt i verneklasse 2. Hensynsona skal ivareta disse bygningene og bygningsmiljøet som helhet.

§ 7.2.3 Bevaring naturmiljø
Områder for bevaring av naturmiljøet er vist i kartet med bokstavene H560_1-18.
H560_1 Raufoss nord
H560_2 Malterudmyra
H560_3 Finstadmyra
H560_4 Fredagsputten
H560_5 Reinsvolldammen
H560_6 Eina sentrum Vadet
H560_7 Thunemyra
H560_8 Næsvika ved Engenstranda
H560_9 Mærramyra
H560_10 Kvitingsmyrene
H560_11 Einavoll
H560_12 Slåttemark Stenberg består av 5 «mindre» slåttearealer som alle ligger i

hensynssone H730_10 Stenberg.
Hensynssoner rundt kommunens kalksjøer har hensynssoner H560_13- 18 vist i plankartet.
H560_13 Helset og Eriksrudtjernet
H560_14 Sillongen
H560_15 Hørsrudputten og Kauserudtjern
H560_16 Steffensrudtjernet
H560_17 Holetjern
H560_18 Sivesindtjernet

Søknad om tiltak skal avklares med naturvernmyndighetene.

§ 7.3 Båndleggingssoner (§ 11-8 bokstav d)

§ 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern

Følgende områder er fredet:

H720_1: Stormyra naturreservat
H720_2: Geitryggmyra naturreservat
H720_3: Eriksrudtjernet naturreservat
H720_4: Kauserudtjernet naturreservat

Innenfor disse områdene gjelder egne forskrifter.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner

Følgende områder er vernet etter kulturminneloven:

H730_1: Elton
H730_2: Hovedbygning på Alm
H730_3: Tåsås gravfelt
H730_4: Hovedbygning på Ånnerud
H730_5: Gjestrum gravfelt
H730_6: Kirkestallene ved Ås kirke
H730_7: Middelalderkirkegården med Ås kirke
H730_8: Gravfelt Ås kirke
H730_9: Kokesteinrøyser Ås kirke
H730_10: Stenberg
H730_11: Geitryggen fangstanlegg

Alle tiltak innenfor disse områdene skal legges fram for kulturminnemyndighetene for godkjenning før vedtak fattes. Dette gjelder også tiltak unntatt fra plankrav, herunder større driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

§ 7.3.3 Båndlegging etter friluftsloven

Statlig sikrede friluftsområder er vist i plankartet, områdene er viktige friluftsområder og det tillates kun tiltak som fremmer friluft for allmennheten.

H740_1: Engenstranda
H740_2: Korta

8 Sone for felles planlegging

Det er krav om felles reguleringsplan for arealer vist med gjennomføringssone 810.
Dette gjelder:
810_1 Raufoss: felles plan skal sikre kvartalsstruktur og hensiktsmessige løsninger for infrastruktur med fokus på gående og syklende.

9 Retningslinjer for plan- og byggesaker

1. Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune
2. Arealbruksstrategier, se vedlegg i kap. 11
3. Overvannsstrategi for Vestre Toten kommune

Disse strategiene er førende for plan- og byggesaker i kommunen. Ved vurdering om det skal kunnes gis unntak fra plankrav legges det vekt på om tiltaket i hovedsak samsvarer med strategiene, slik at vesentlige forhold dermed er avklart.

10 Definisjons- og ordliste

Aktive og åpne fasader: *Med åpne og aktive fasader skal det være liv innenfor vinduene, og det skal synes. Intensjonen med dette er å få et mer levende sentrum. Butikker skal ha vinduer hvor virksomheten synes gjennom vinduet for eksempel.*

BRA: *Bruksareal (BRA) er et arealmål som inkluderer alle målbare flater inne i en bygning, bortsett fra ytterveggene. Dette betyr at alle rom, uansett om de er innredet eller ikke, samt åpne arealer med overbygg som carport eller veranda, regnes med i BRA.*

%BRA: *% BRA refererer til prosentandelen av bruksarealet (BRA) i forhold til tomtens totale areal. For eksempel, hvis en tomt er 1000 kvadratmeter og bruksarealet er 300 kvadratmeter, vil % BRA være 30%.*

BYA: *Bebygd areal (BYA) refererer til det arealet som en bygning opptar på bakken. Dette inkluderer bygningens horisontale projeksjon, samt eventuelle bygningsdeler som stikker ut og har betydning for bruken av terrenget under. For eksempel, hvis en bygning har en overbygd terrasse eller en carport, vil disse områdene også regnes med i BYA.*

%BYA: *% BYA refererer til prosentandelen av tomtens totale areal som er bebygd. For eksempel, hvis en tomt er 1000 kvadratmeter og BYA er 250 kvadratmeter, vil % BYA være 25%.*

Byggeskikk: *Byggeskikk refererer til de tradisjonelle og kulturelle metodene og stilene som brukes i bygging og utforming av bygninger og omgivelser. Det handler om hvordan bygninger og bygningsmiljøer er utformet for å passe inn i det lokale landskapet, klimaet og samfunnets behov. God byggeskikk tar hensyn til estetikk, funksjonalitet, ressursbruk, og miljøpåvirkning.*

Bygningsmasse: *Inkluderer ikke båthus/naust/brygger eller andre tiltak i strandsonen.*

Bygningsmessig forbundet tilbygg: *At et tilbygg er bygningsmessig forbundet innebærer at tilbygget fysisk framstår som koblet direkte til eksisterende bygning, og visuelt som en forlengelse av eksisterende bygning. Et tilbygg er ikke tilstrekkelig bygningsmessig forbundet dersom tilbygg og eksisterende bygning fysisk og visuelt framstår som to separate bygg.*

Bygningens karakter: *Å definere en bygnings karakter innebærer å beskrive de mest fremtredende og betydningsfulle egenskapene ved bygningen. Dette kan inkludere:*

- *Arkitektonisk stil: Hvilken stil bygningen er designet i, for eksempel klassisk, moderne osv*
- *Materialbruk: Hvilke materialer som er brukt i konstruksjonen, som tre, murstein, betong, glass osv*
- *Form og struktur: Bygningens proporsjoner og form, størrelse og strukturelle elementer som søyler, buer, takform osv*
- *Estetiske detaljer: Ornamenter, farger, overflater og andre visuelle elementer som gir bygningen sitt unike utseende*
- *Funksjon: Hva bygningen brukes til, for eksempel bolig, kontor osv*

- *Historisk kontekst: Bygningens historie og betydning i forhold til dens omgivelser og tidsepoke*

Energistasjon: I *tillegg til bensin og diesel, tilbyr energistasjoner ofte alternative drivstoff som biodrivstoff, naturgass, hydrogen og elektrisitet for lading av elbiler.*

Enhetlig: *Her menes det at bygninger har et samstemt og harmonisk uttrykk gjennom arkitektonisk stil, ved materialbruk, fargevalg, takform og høyder, vindus- og dørutforming, detaljer og ornamentikk.*
Enhetlig kan gjelde en enkelt bygning eller et bygningsmiljø der bygningene samlet sett danner en visuelt helhetlig struktur.

Helhetlig stilart: *Med helhetlig stilart menes at en bygning eller bygningsmiljø har en konsekvent arkitektonisk utforming og uttrykk, der elementene henger sammen i stil, materialbruk, farger, detaljer og utforming. Det betyr at bygningen(e) fremstår som en enhet fordi de er oppført samtidig i samme stil, eller fordi de senere er tilpasset hverandre på en måte som opprettholder en visuell og historisk helhet.*

Kabelanlegg: *Kabelanlegg kan inkludere ulike typer kabler, som fiberkabler for høyhastighets internett, kobberkabler for telefonlinjer, og kraftkabler for elektrisitet.*

Klart underordne: *Klart underordnet betyr at byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Bygget som skal underordne seg bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.*

Når en bygning "underordner seg," betyr det at bygningen er designet for å passe inn i og harmonisere med omgivelsene, i stedet for å dominere eller skille seg ut. Dette kan innebære bruk av materialer, farger, og former som er typiske for området, samt en skala og plassering som respekterer eksisterende bygninger og landskap.

Kulturmiljø: Kulturmiljø et område der kulturminner inngår i en større sammenheng eller helhet. Kulturmiljøene er områder med spor etter menneskelig aktivitet som omgir oss, og disse sporene er en viktig kilde til kunnskap og opplevelser, både nå og i fremtiden.

Naturforringelse: *Naturforringelse refererer til nedbrytning eller tap av naturressurser og økosystemer, ofte som følge av menneskelig aktivitet. Dette kan inkludere tap av biologisk mangfold, forurensning, avskoging, og ødeleggelse av habitater.*

Områdets/stedets karakter: *Å definere et område eller stedskarakter innebærer å beskrive de unike egenskapene som gir stedet sin identitet og særpreg. Her er noen viktige aspekter å vurdere:*

- *Fysiske egenskaper: Dette inkluderer topografi/terreng, vegetasjon og andre naturlige elementer som påvirker stedets utseende og følelse*
- *Bygninger og infrastruktur: Typen, stilen og tilstanden til bygninger, veger, broer og andre menneskeskapte strukturer*
- *Historisk kontekst: Stedets historie og utvikling over tid, inkludert viktige hendelser og endringer som har formet området*

- *Sosial og kulturell dynamikk: Demografi, kultur, tradisjoner og samfunnsaktiviteter som gir stedet sin unike sosiale karakter*
- *Visuell og estetiske kvaliteter: Hvordan stedet ser ut og føles, inkludert farger, former og materialer som er typiske for området*
- *Bruk og funksjon: Hvordan området brukes, for eksempel bolig, kommersielt, industrielt eller til rekreasjon*

Skinnende flater: *med skinnende flater menes her glassbruk langs terrasse/rekkverk i glass som reflekterer mye lys.*

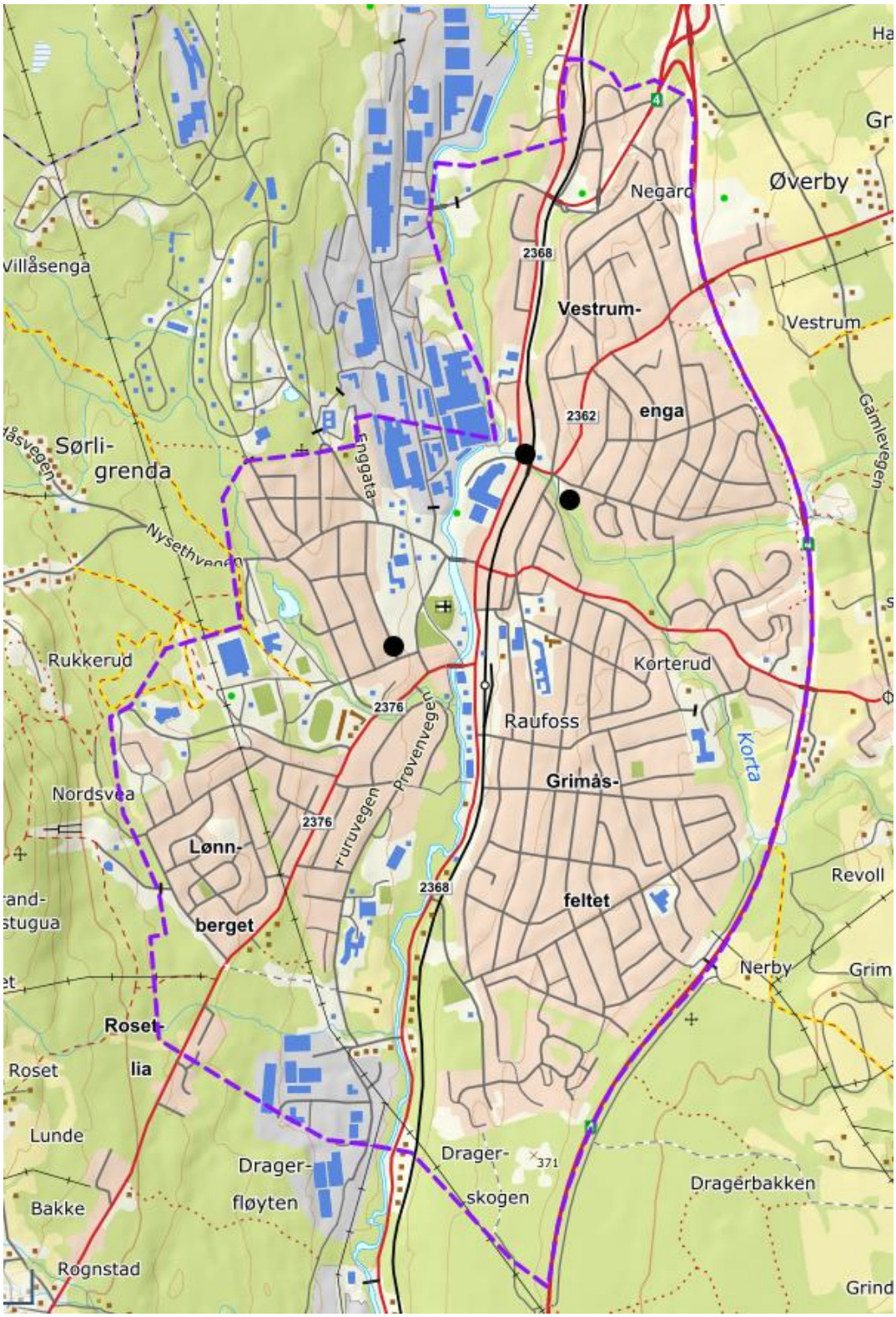
Sosiale boformer/fellesskapsløsninger: *Sosiale boformer er boformer som har større fokus på fellesarealer og naboskap. Sosiale boformer kan bidra til hjelp, støtte og trygghet i hverdagen gjennom et tettere nettverk av naboer, dette kan være svært viktig for barn og eldre. Her menes sosiale boformer der det er felles oppholdsareal inne og ute.*

Tidsriktig for stiltypen: *Noe som er tidstypisk anses som autentisk og representativt for en gitt epoke eller stilretning.*

11 Arealbruksstrategier

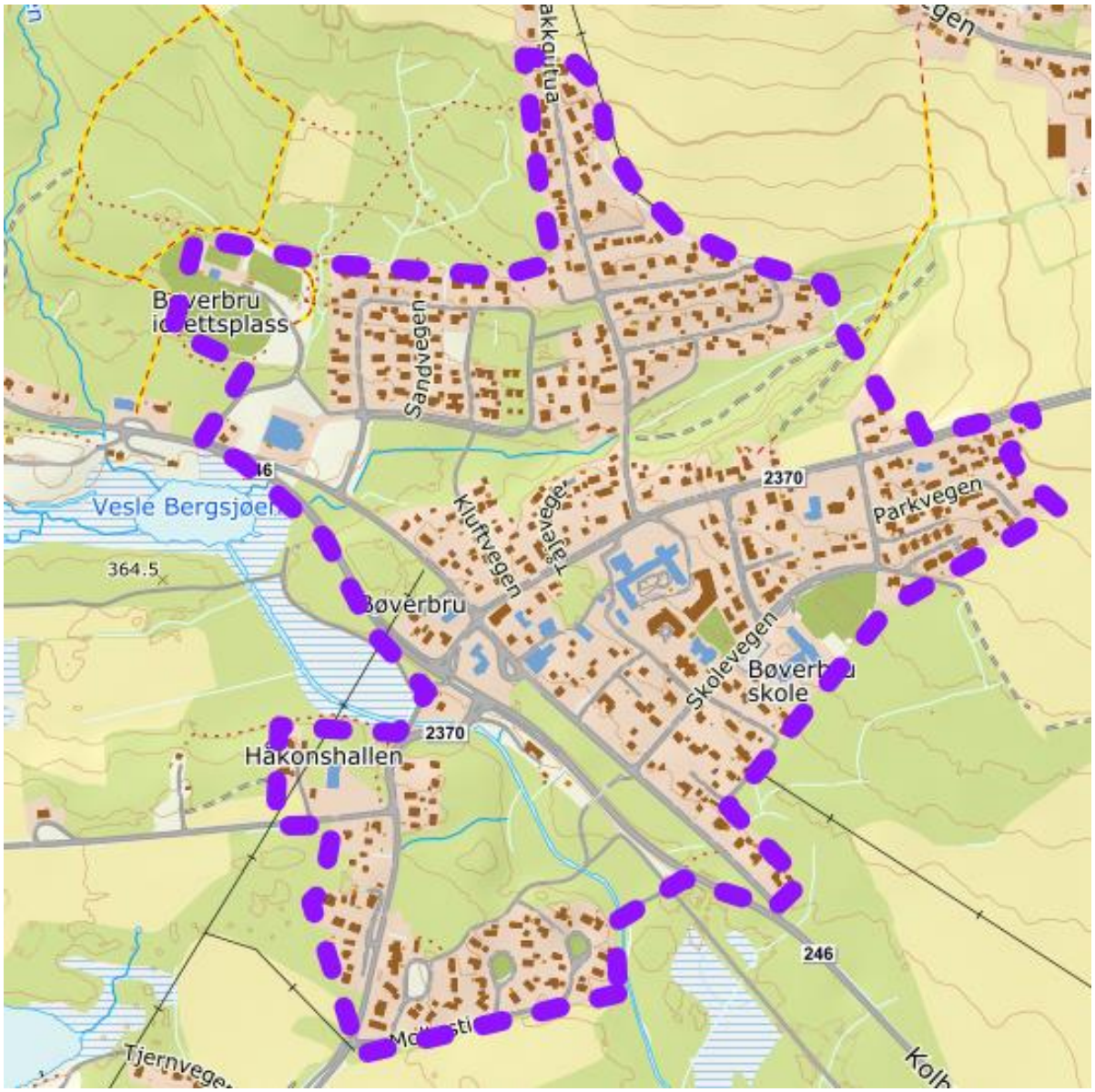
11.1 Raufoss

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3 (unntak i tråd med bestemmelsesområder, jf. § 2.1.5)



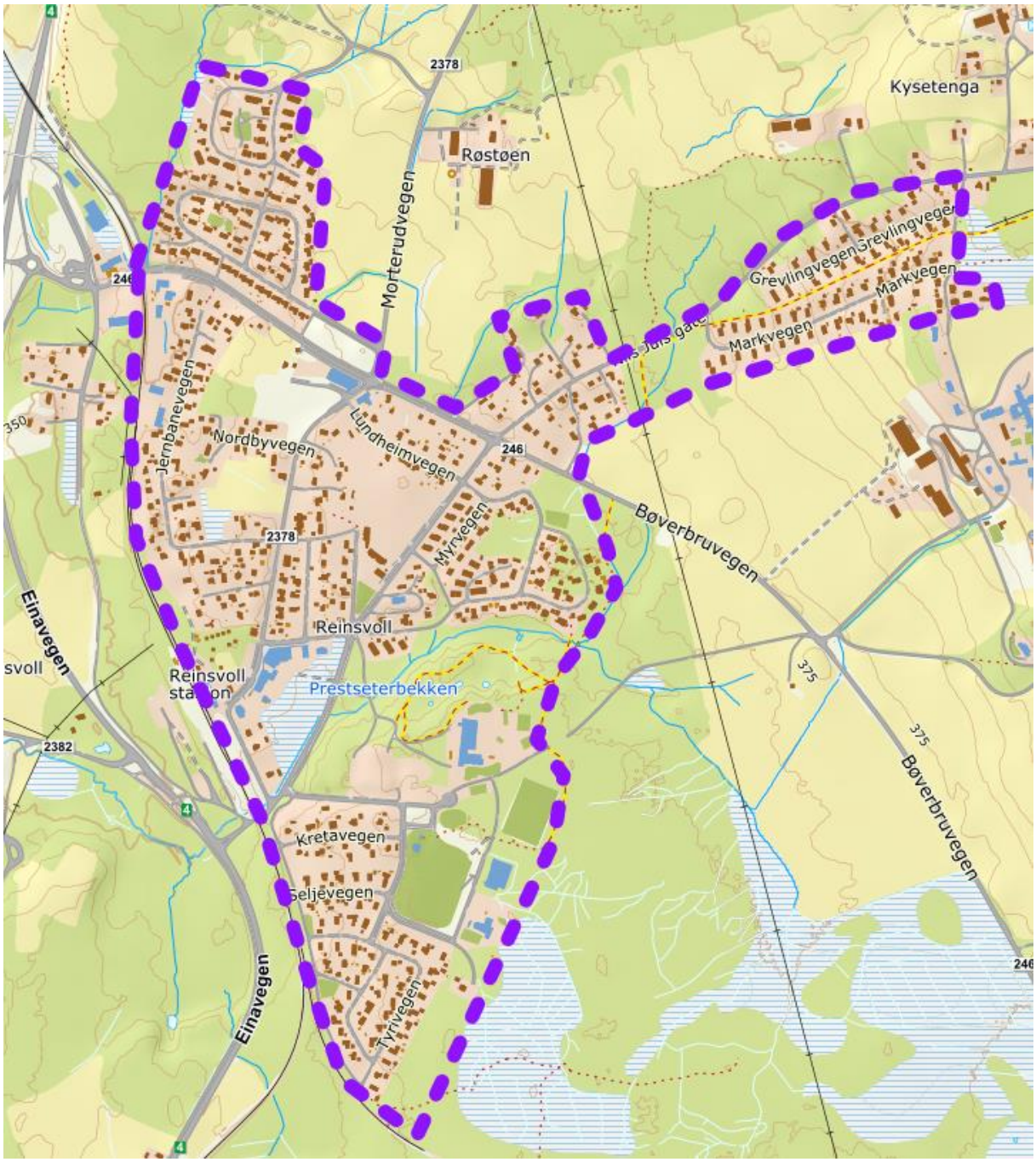
11.2 Bøverbru

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.



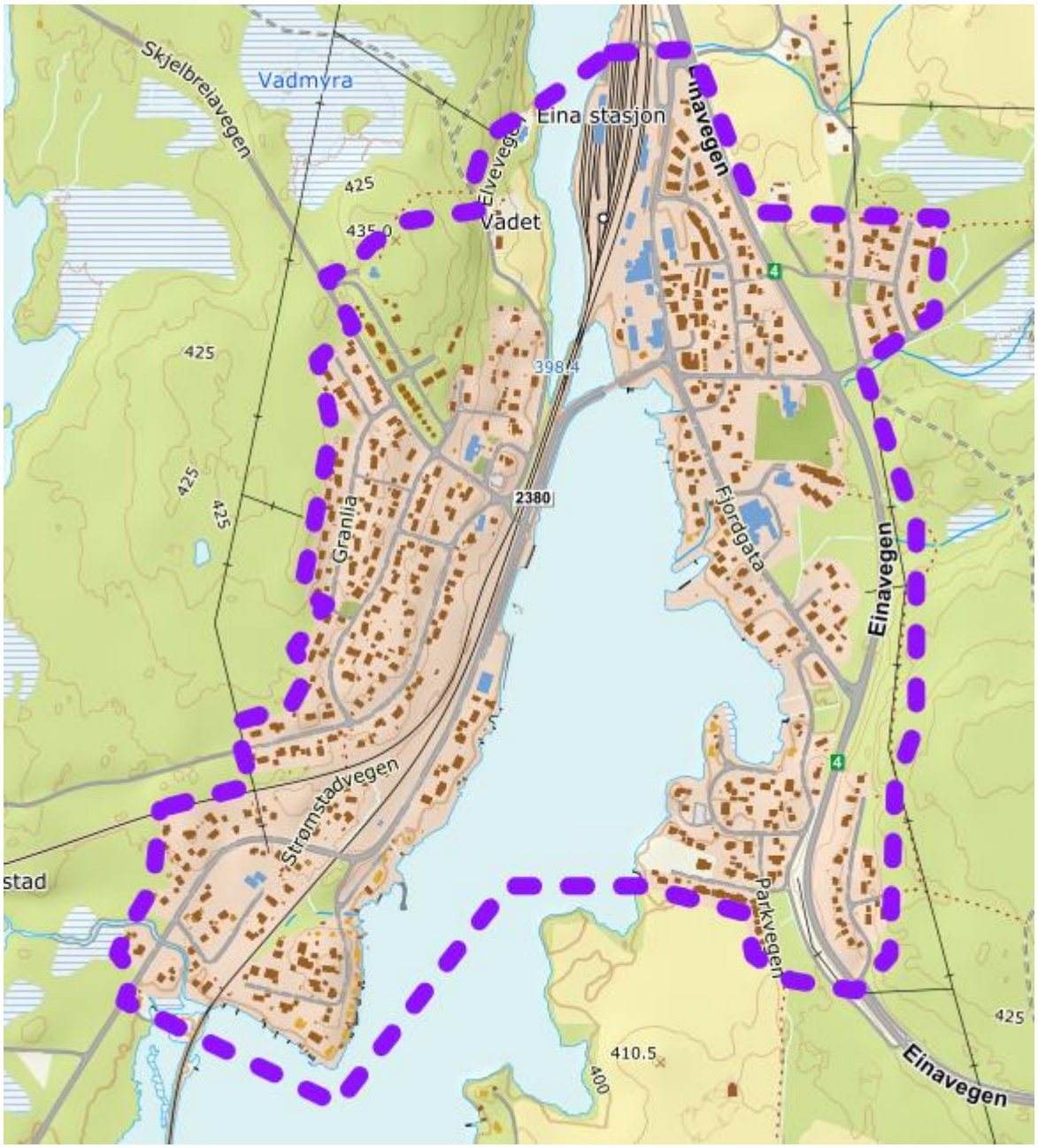
11.3 Reinsvoll

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.



11.4 Eina

Innenfor lilla stiplet linje gjelder unntak fra plankrav for fortetting, jf. § 1.3.



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3443 12/333		
Utskriftsdato	10.08.2026	**Antall datasett**	99

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

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

11 Berørte datasett

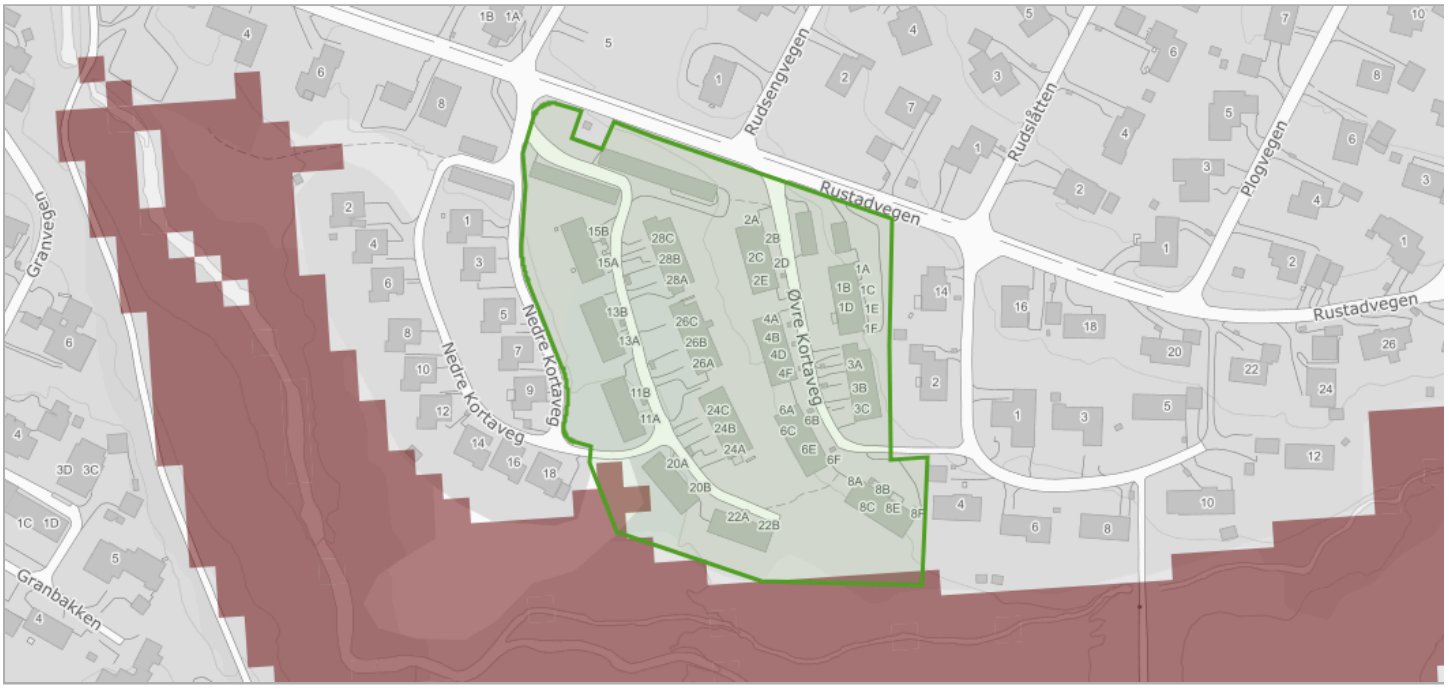
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraftverk

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

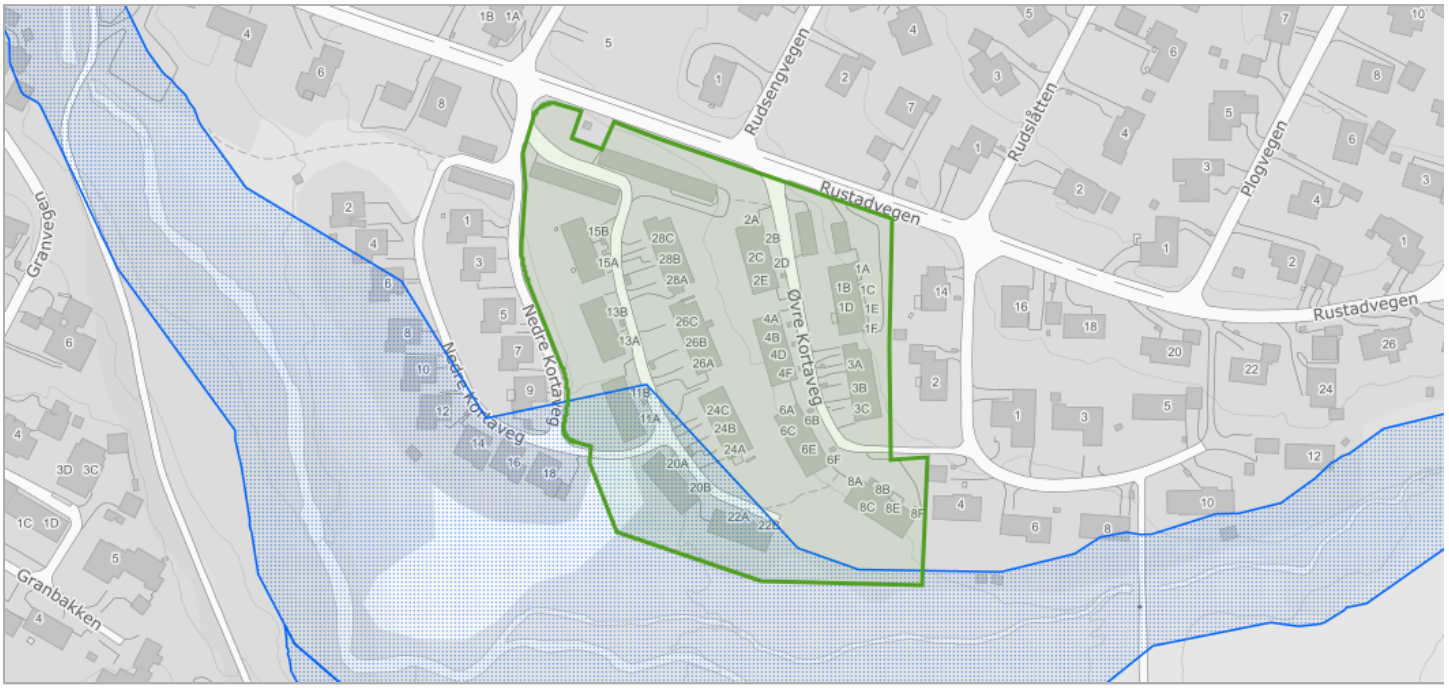
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

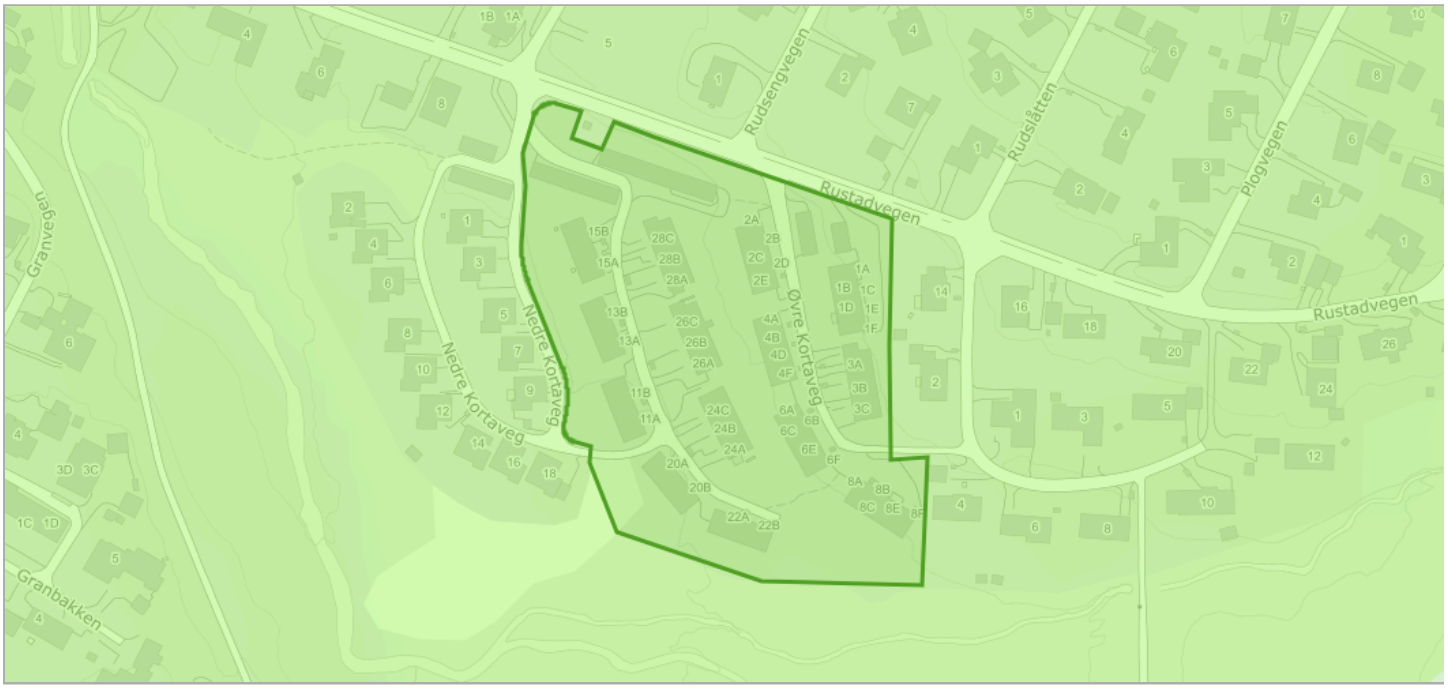
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

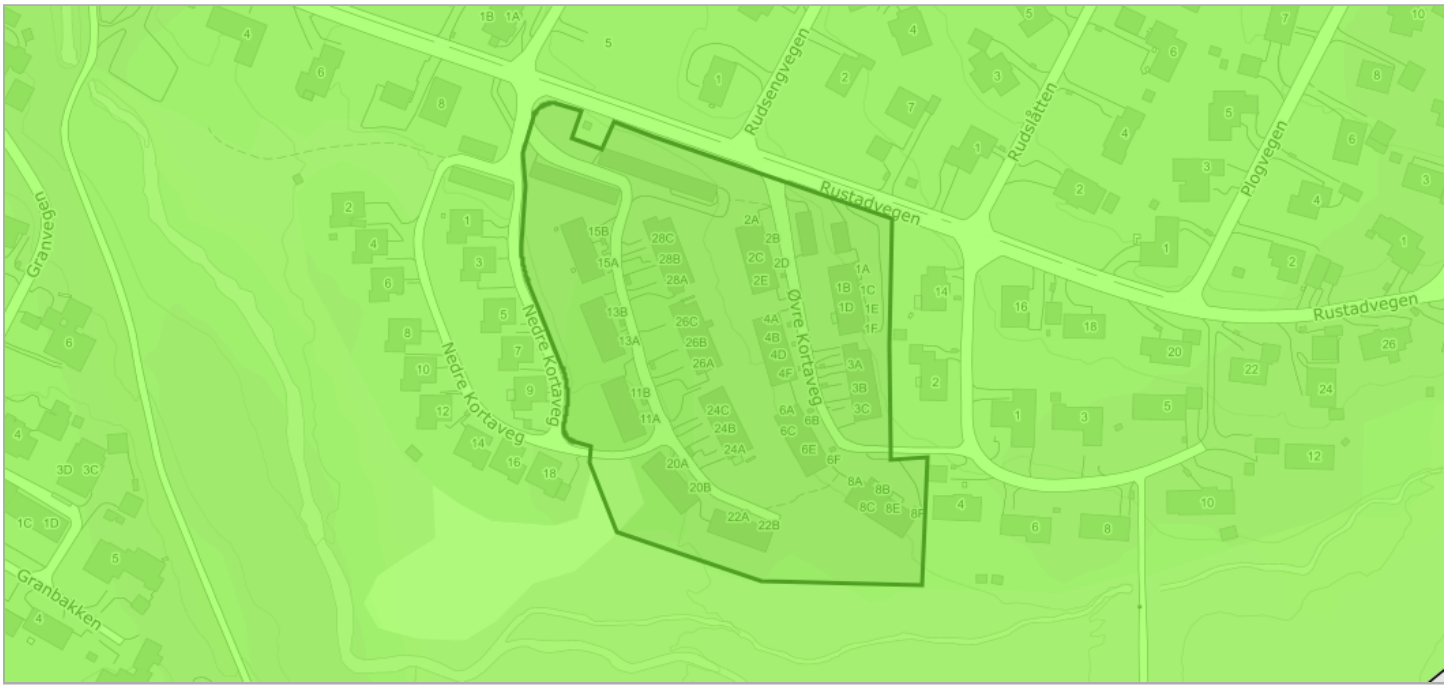
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

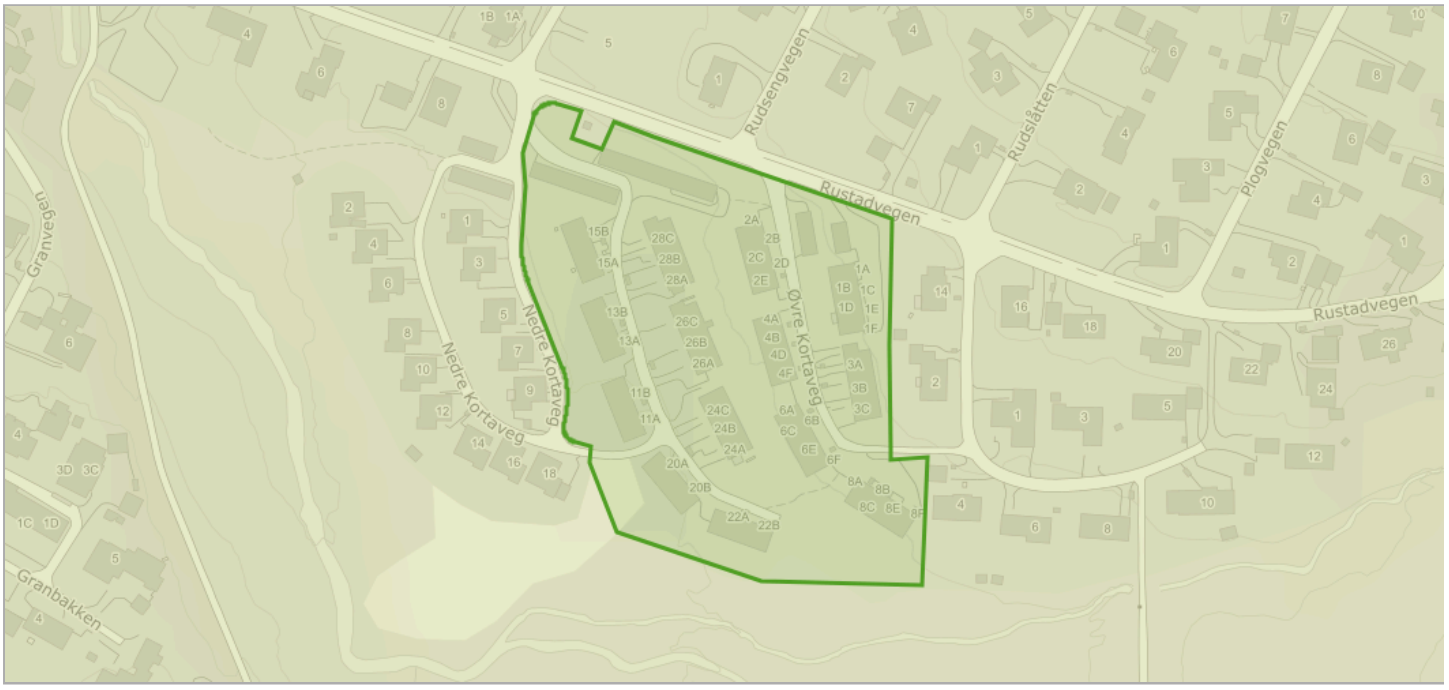
Mulighet for marin leire
Liten

Objekter

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

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap

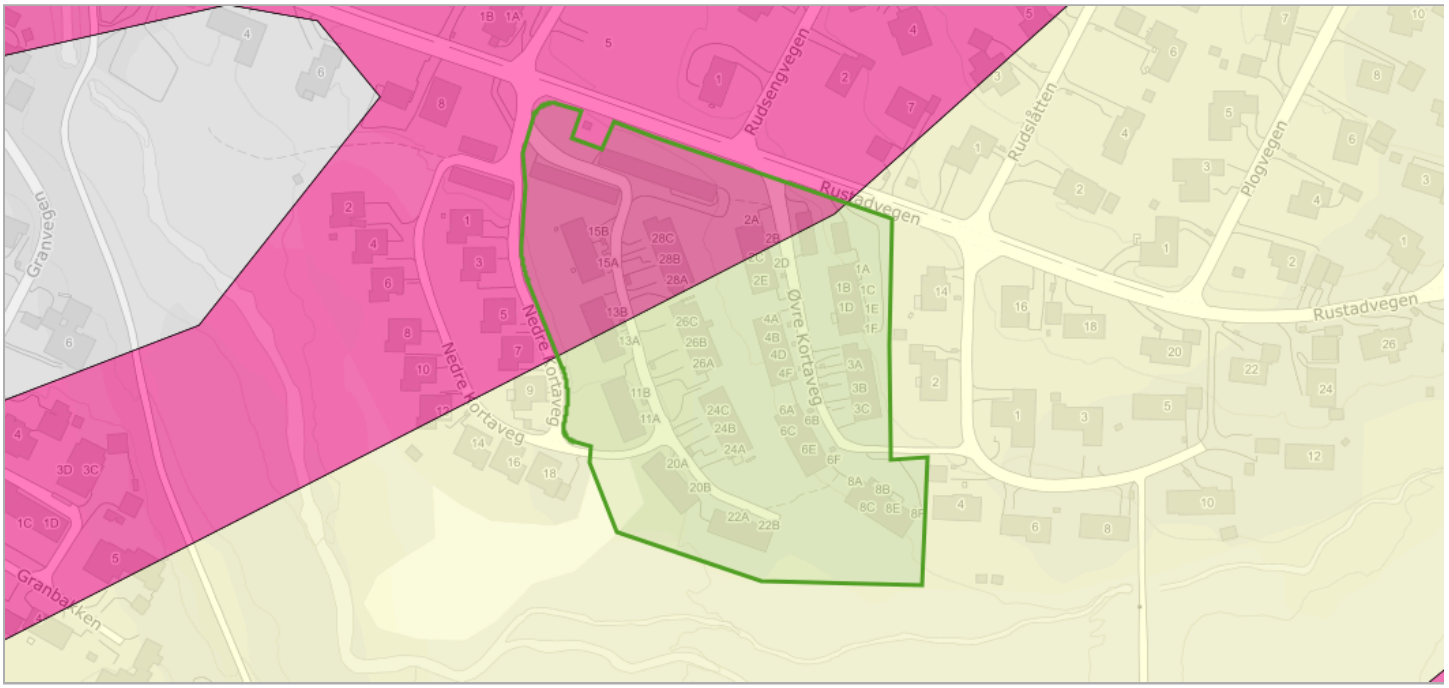
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

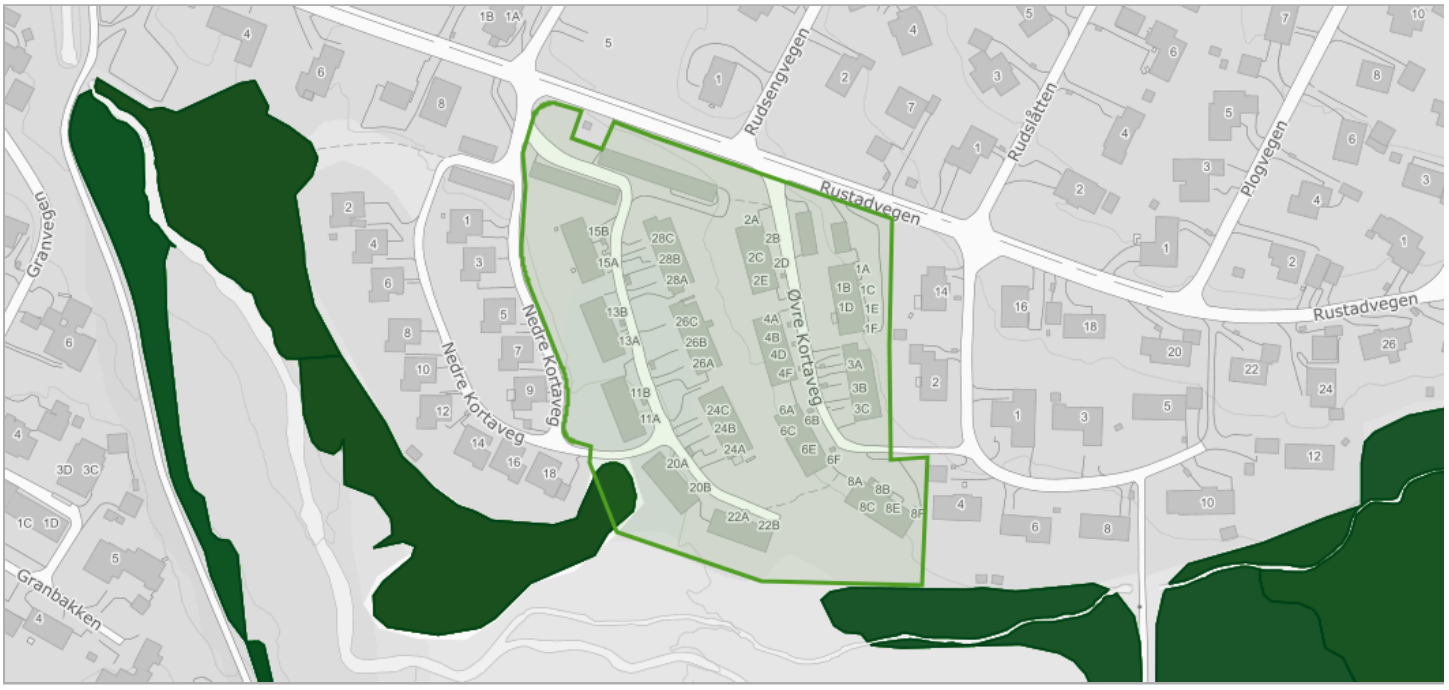
Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav
- Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm
- 160 - 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Barblanding
- Blanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- >40 t/daa

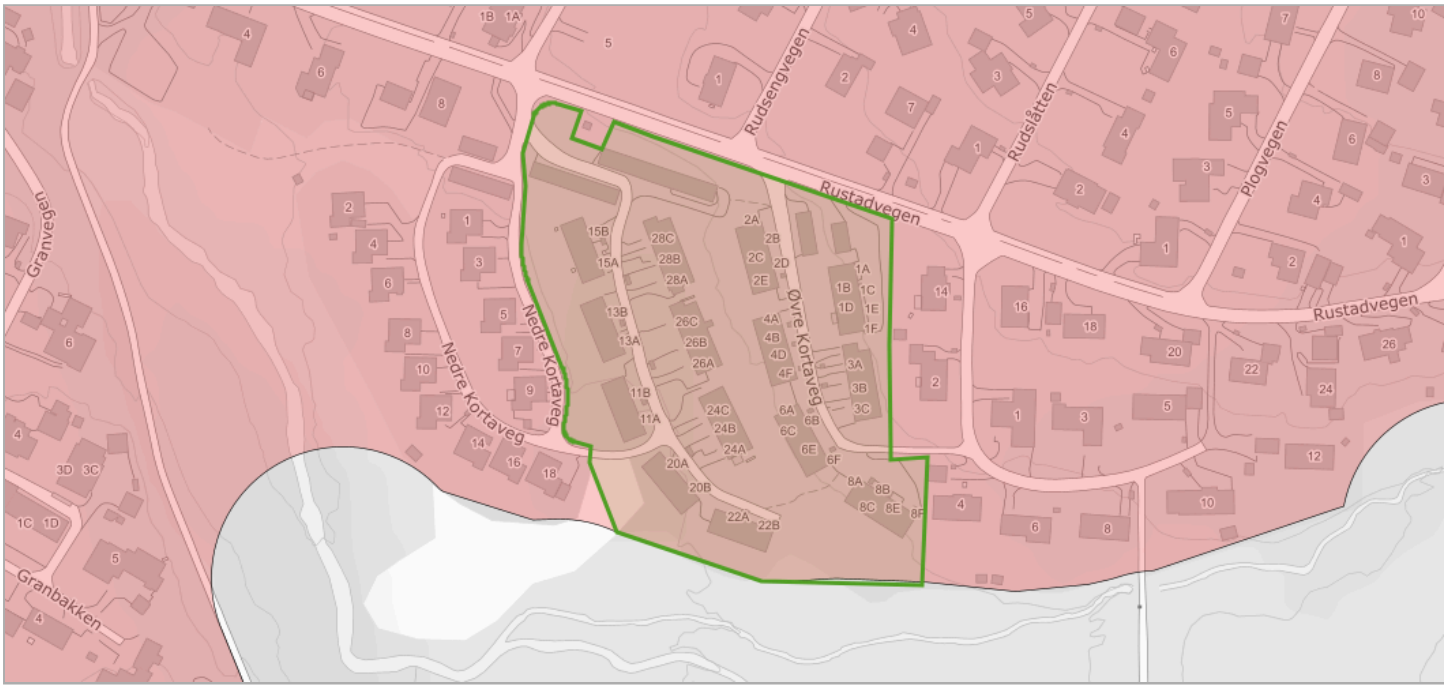
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
86	21	14	19	15	2019	148	4	OST_2019_0	134	114

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

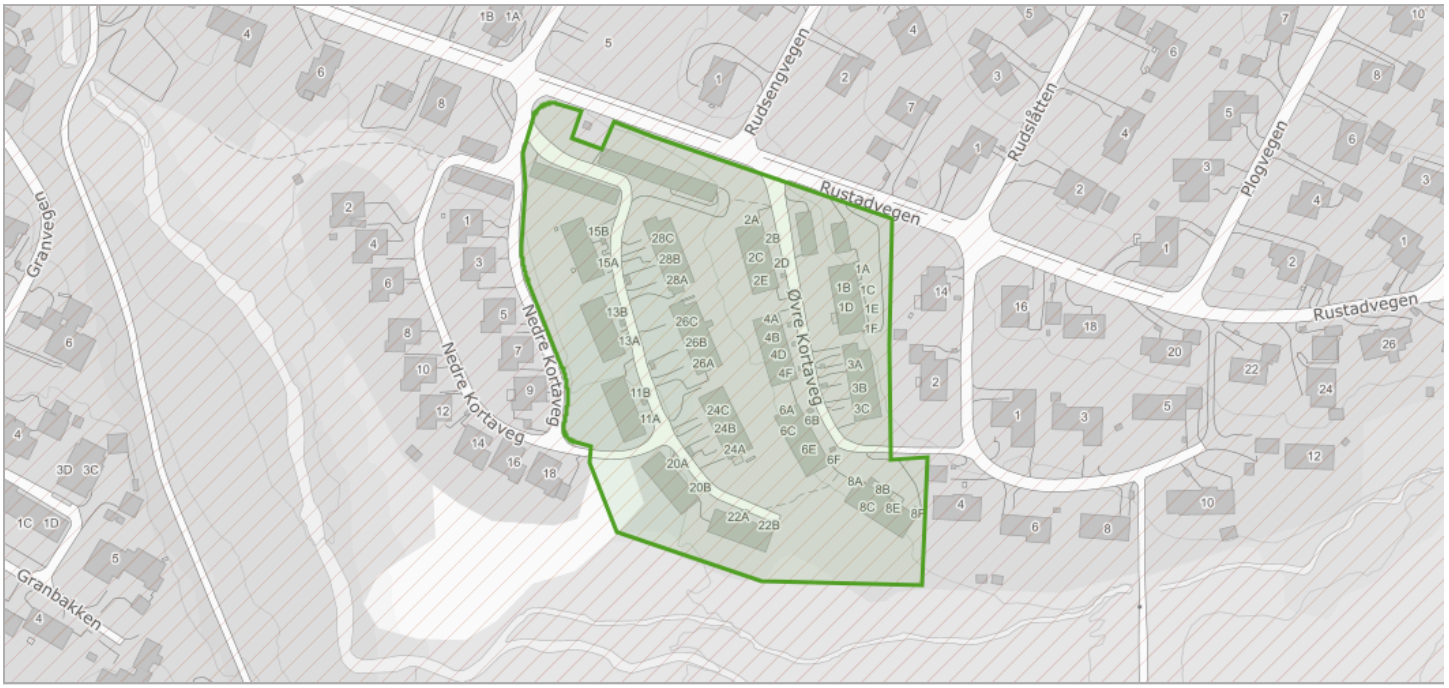
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1511	Gjøvik	28494	20.022590510321322

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

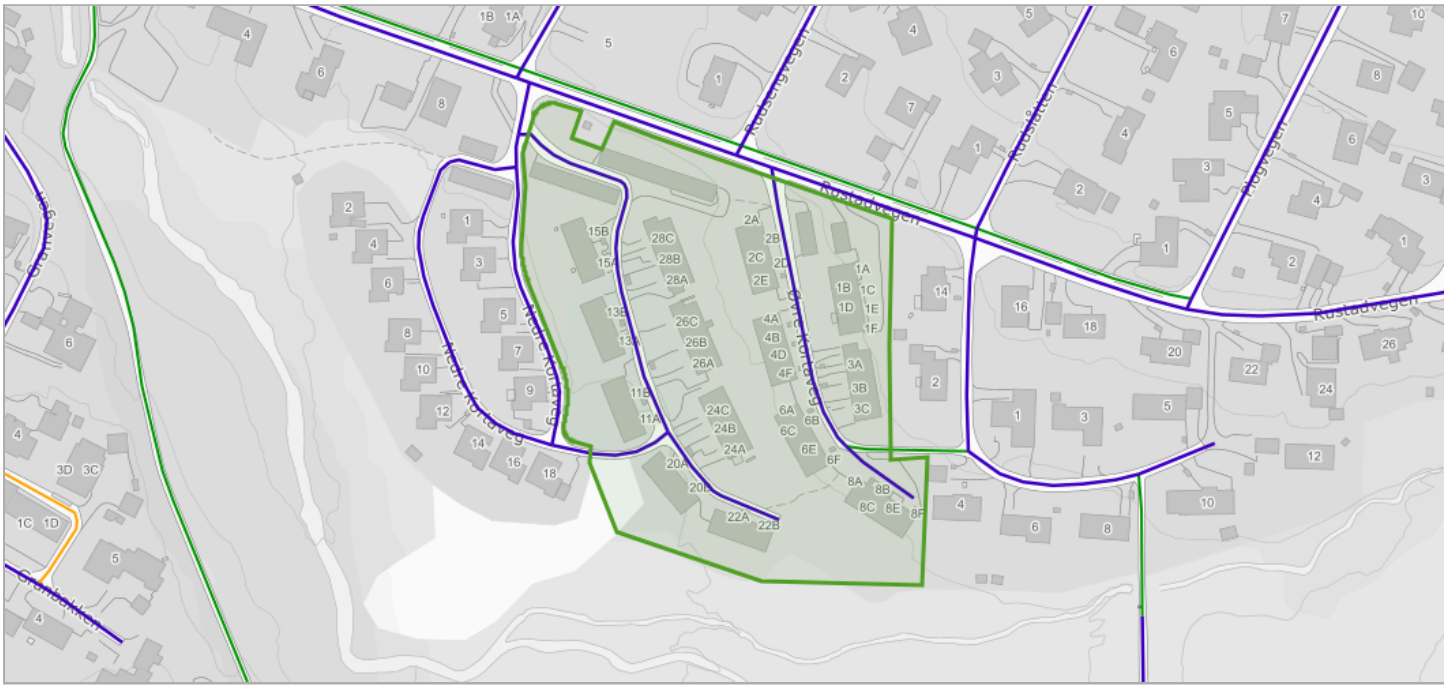
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	4600	3
veglenke	K	8050	2
veglenke	P	97652	1

	PlanID	Dato	Sign
Kommuneplanens arealdel 2025-2035 Vestre Toten kommune	3443kplan2023-35		
Kunngjøring av oppstart	sak 54/2021	27.05.2021	KF
Vedtak av planprogram	sak 99/2021	30.09.2021	KF
1. gangs behandling i utvalget for teknisk drift og plansaker	sak 20/2023	06.03.2023	KF
1. gangs behandling i kommunestyret	sak 24/2023	23.03.2023	KF
Offentlig ettersyn		14.04.2023-10.06.2023	KF
2. gangs behandling i utvalg for teknisk drift og plansaker	sak 55/2025	18.08.2025	RV
2. gangs behandling i kommunestyret	sak 103/2025	28.08.2025	RV
Offentlig ettersyn		10.09.2025-22.10.2025	RV
Sluttbehandling i utvalg for teknisk drift og plansaker	sak 9/2026	12.01.2026	RV
Sluttbehandling i kommunestyret	sak 10/2026	28.01.2026	RV
Kunngjort		16.02.2026	RV

PLANEN ER UTARBEIDET AV

VESTRE TOTEN KOMMUNE

Format A0

Koordinatsystem: UTM32 EUREF89
Høydesystem: NN2000
Basiskart i gråtoner, SFKB 28.05.2019

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende | **Framtidig**

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1120 - Fritidsbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1150 - Forretninger
- 1160 - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- 1200 - Råstoffutvinning
- 1300 - Næringsbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1500 - Andre typer anlegg
- 1600 - Uteoppholdsarealer
- 1700 - Gravplass
- 1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

Framtidig:
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1300 - Næringsbebyggelse
- 1500 - Andre typer anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- 2010 - Veg
- 2020 - Bane (nærmere angitte baneformål)
- 2030 - Lufthavn
- 2080 - Parkering
- 1122 - Hovedveg - På bakken
- 1124 - Samleveg - På bakken
- 1125 - Adkomstveg - På bakken
- 1130 - Gang og Sykkelveg - På bakken
- 1140 - Turvegtrasé - På bakken
- 1151 - Jernbane - På bakken

Framtidig:
- 1130 - Gang og Sykkelveg - På bakken
- 1140 - Turvegtrasé - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- 3020 - Naturområde
- 3030 - Turdrag
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 5200 - LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.
- 5210 - Spredt boligbebyggelse
- 5220 - Spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 6500 - Drikkevann
- 6600 - Naturområde
- 6700 - Friluftsområde

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- 550 - Hensyn landskap
- 560 - Bevaring naturmiljø
- 570 - Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- 720 - Båndlegging etter naturvernloven
- 730 - Båndlegging etter kulturminneloven
- 740 - Båndlegging etter andre lover

DETALJERINGSONE

- 910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONE

- 320 - Flomfare
- 370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

GJENNOMFØRINGSONE

- 810 - Krav om felles planlegging

SIKRINGSONE

- 110 - Nedslagsfelt drikkevann
- 190 - Andre sikringssone

STØYSONE

- 220 - Gul sone iht T-1442
- 290 - Andre støysoner

LINJESYMBOLER

Målestokk 1:24500

N

0 1000 2000 3000 4000 5000
Meter

Vestre Toten kommune

Adresse: Postboks 84, 2831 Raufoss

Telefon: 61 15 33 00

E-post: post@vestre-toten.kommune.no

Utskriftsdato: 03.09.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3443	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det blir vedlagt kopi av:

☐ Ferdigattest

☒ Midlertidig brukstillatelse

☐ Pålegg

☐ Søknad

Kommentar: Se side 2.

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.

FAQ

- Er det sikkert at dere ikke har tegninger? Plan og bygningsloven trådte i kraft tidlig på 60-tallet. Før dette er det kun unntaksvis at vi har godkjente byggetegninger,- og dermed heller ikke brukstillatelse/ferdigattest.

- Hva betyr det at huset er SEFRAK-registrert? Gjelder i hovedsak bygninger oppført før 1900, men her kan det være unntak. For kjøper vil det bety at kommunen vil ha synspunkter på tiltak som fører til fasadeendring (estetikk og arkitektur).

- Hva gjør vi hvis det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse? Kan omsøkes i ettertid, hvis tiltaket er oppført etter 1998.

- I matrikkelen er bygningen oppført som enebolig, men det er leilighet i kjelleren? Eier kan kreve å få rettet feilregistrering i Matrikkelen, hvis det kan dokumenteres at det er godkjent 2 leiligheter fra start. Hvis etablering av tilleggs-leilighet har skjedd underveis, uten søknad og godkjenning, kan det søkes om tillatelse i ettertid.

- Rommet har forskjellig betegnelse på tegning og i praksis – hva er riktig? Her vil det handle om hvorvidt rommet fortsatt er i kategorien hoved-areal. Et rom som er hoved-areal kan benyttes til alle typer bruk som faller inn under denne betegnelsen. Det er dermed heller ikke behov for å søke bruksendring.

- Rommet har betegnelsen “disponibelt” - er det tilleggsareal eller hovedareal? Hvis rommet har direkte tilknytning til annet hovedareal (via dør el gang/trapp) og har tilstrekkelig lys, takhøyde, og godkjent rømningsvei, vil det kunne ansees som hovedareal. Ligger det f.eks på loft/kjeller, i tilknytning til boder og annet typisk tilleggsareal, vil det måtte sees som tilleggsareal.

- Hvorfor er det forskjell på oppgitt og beregnet areal? Oppgitt areal er en historisk oppføring som er hentet fra dokumenter som for eksempel skylddelinger og målebrev. Oppgitt areal oppdateres ikke i matrikkelen. Beregnet areal er arealet for en eiendom slik den er tegnet i kartet. Kvaliteten på arealet avhenger av hvor god kvalitet grensene har. Beregnet areal oppdateres i matrikkelen når det gjøres endringer på grensene til eiendommen.

DEFINISJONER:

Med hoveddel menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, rom for svømmebasseng, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene.

Med tilleggsdel menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

For mer utdypende informasjon se her:

Vestre Toten kommune - Byggesak (vestre-toten.kommune.no)

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Raufoss og Omegn Boligbyggelag,

2830 Raufoss.

Etter besiktigelse foretatt den 28/3-73 gis herved midlertidig brukstillatelse av 6 leiligheter i rekkehus på eiendommen Smørlifeltet.

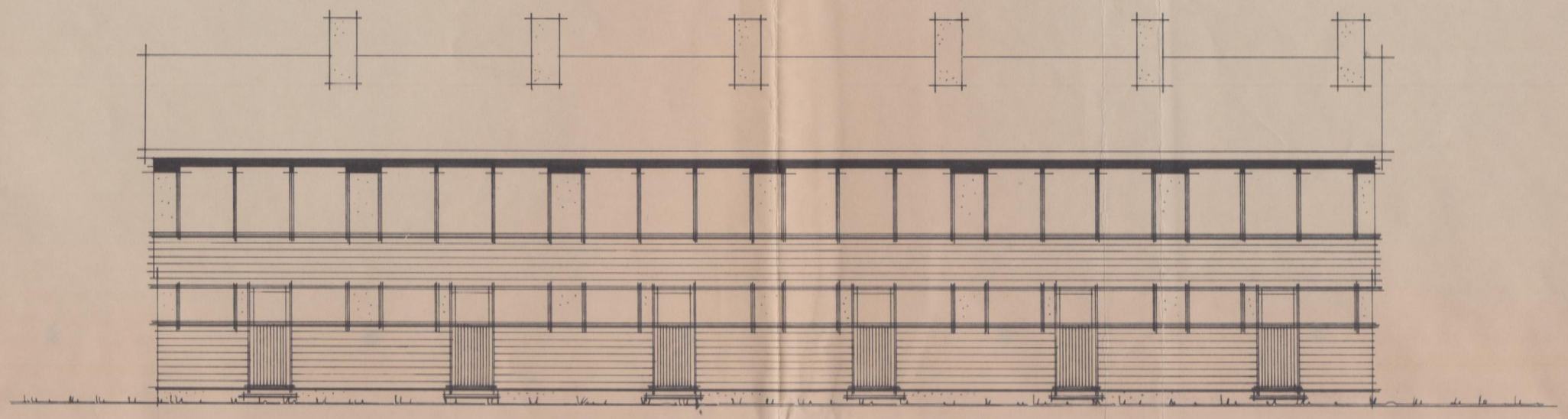
Merknader:

Det står igjen å beise utvendig.

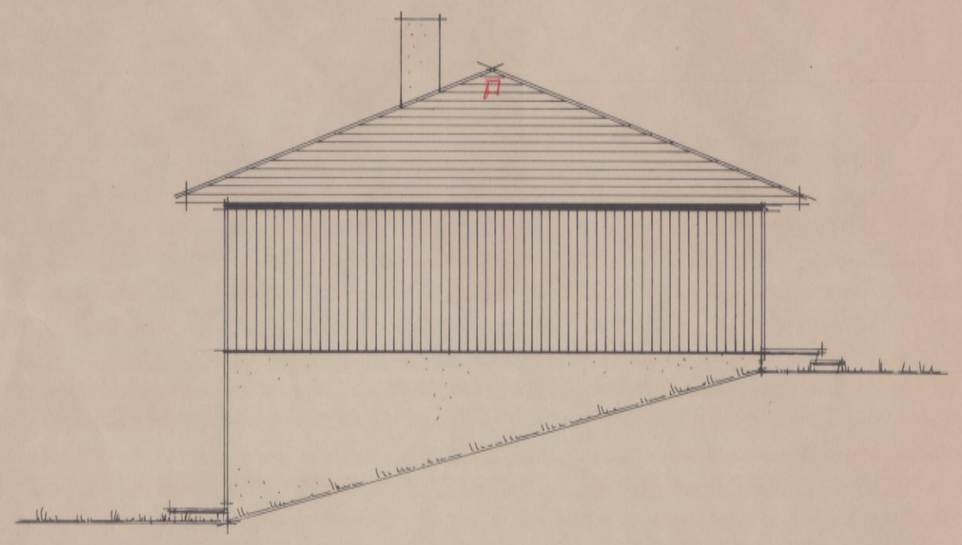
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/8-73.

Raufoss den 29/3-73

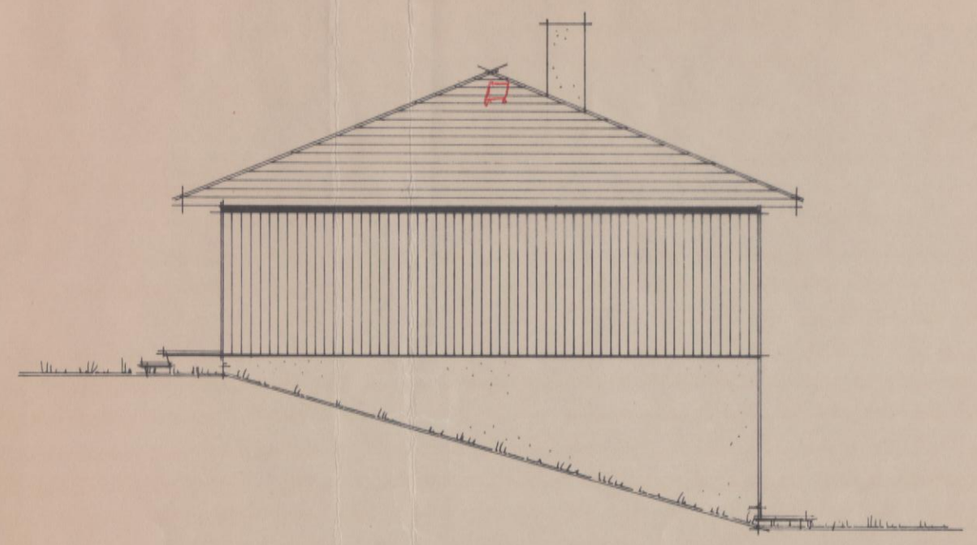
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



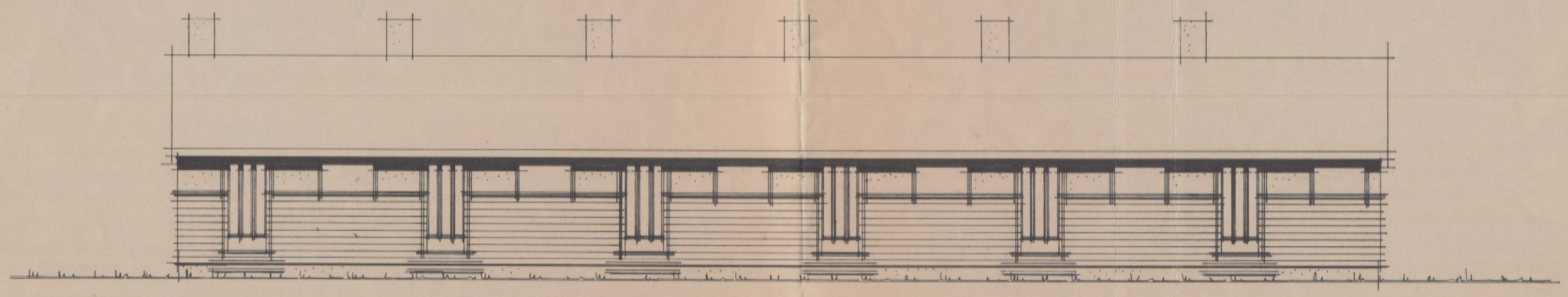
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 1179 Dato 8/10 71.
Arkiv nr.

GR.SP. 145100

BYGGHERRE	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BYGGEPLASS				6 STK. 2 ROMS LEILIGHETER.		

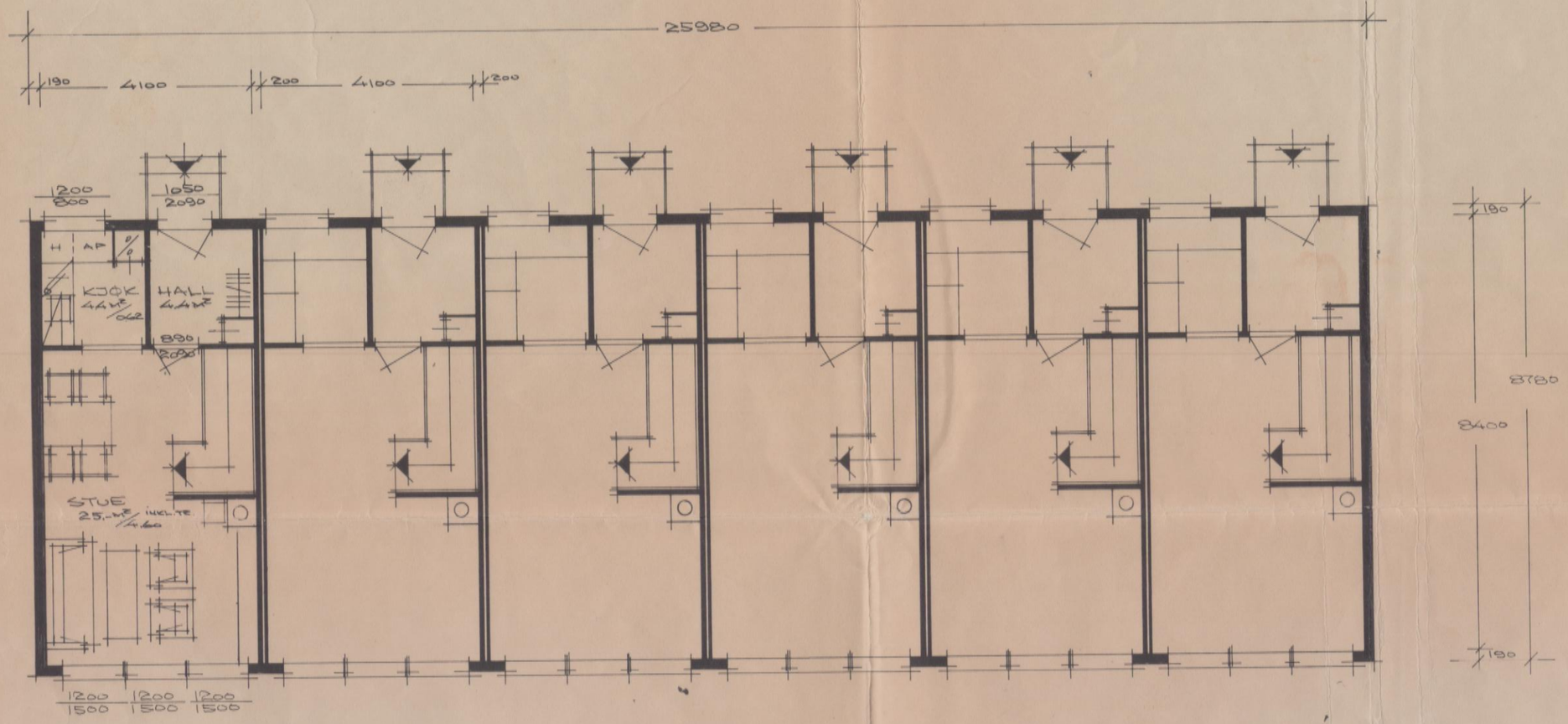
BYGGHERRE: ÅMLI FOSS OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
BYGGEPLASS: SØRLIFELTET

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 044/83 980 KLEPP

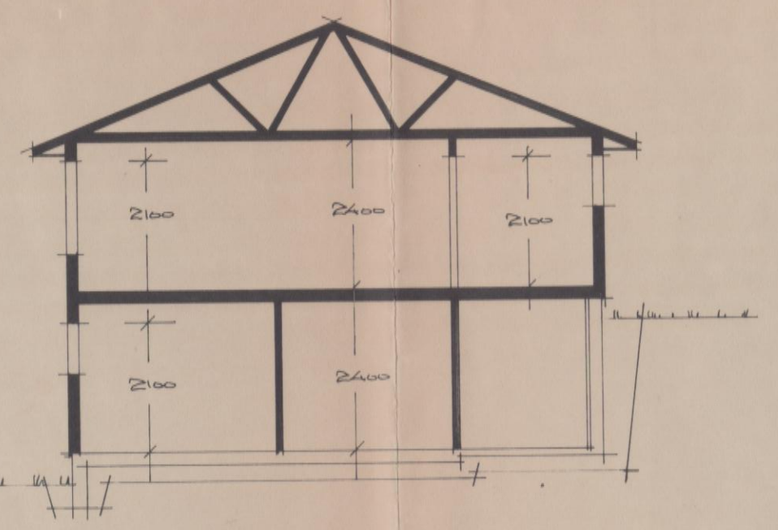
TEGN.	SE
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	28-6-71.
ERST. FOR	
TEGN. NR.	135200
ERST. AV	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

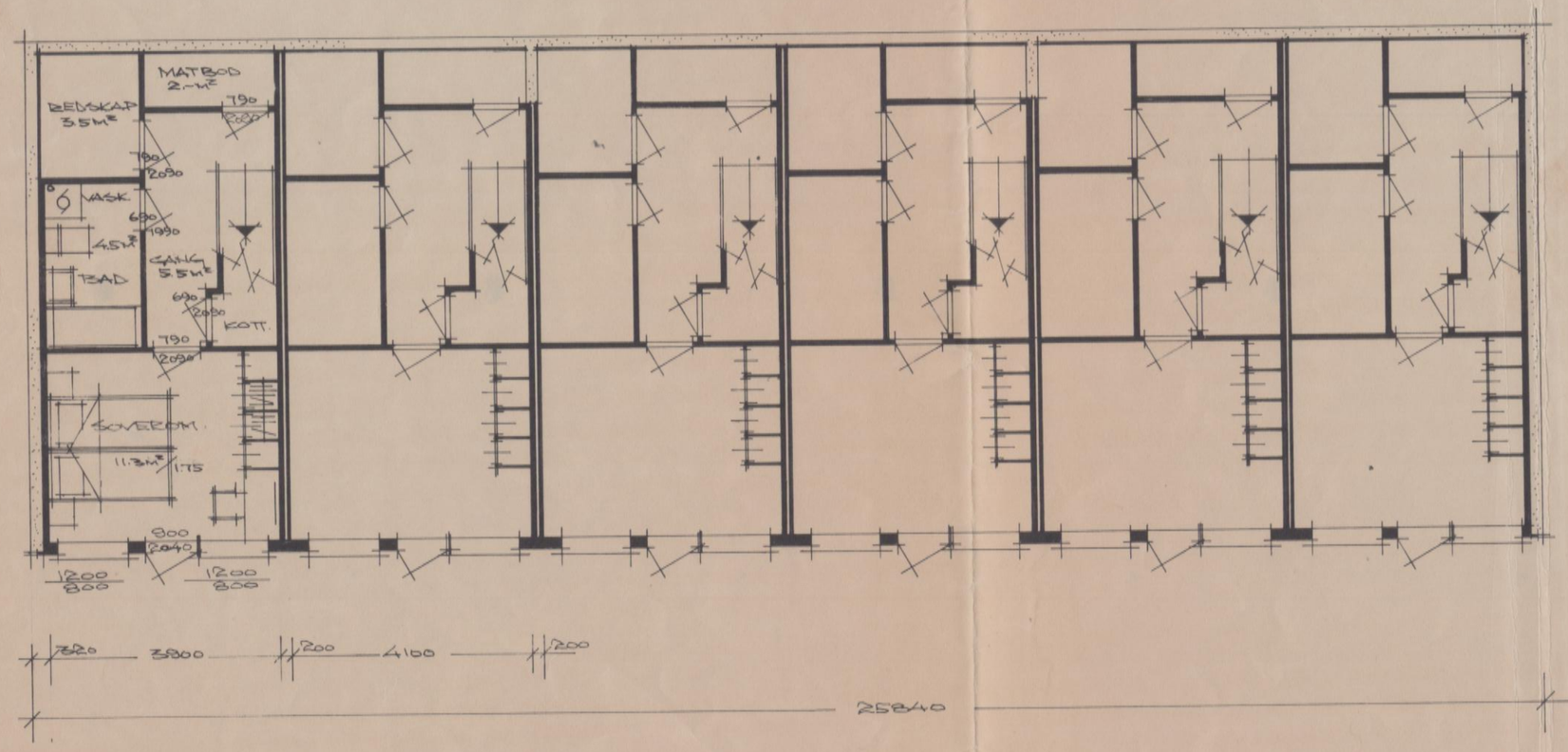
Oce van der Grinten A/s 150-3-71 Gjøstein 31213



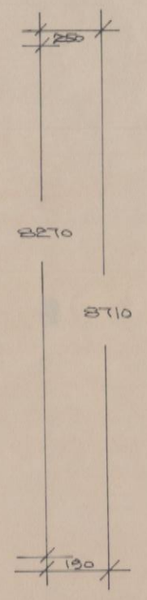
1 ETASJEPLAN



SNITT



UNDERETASJE



FOR BÆREEVNE OG STØPING AV GRUNNMUR SE TEGN NR.:

VESTRE TOTEN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Jnr. 1.179 Dato 5/10-71.
Arkiv nr.

UTREGNING AV LEILIGHETSAREAL

1. ETASJE	8,40M x 4,10M =	34,44M²
UNDERET.	8,27M x 4,10M =	33,90M²
BODER	=	11,00M²
TILSAMMEN	=	67,24M²

GR. SP. 145/00

BYGGHERRE: BALTROSS OG OMEGA A/S BOLIGBYGGERLAG	KUNDE NR. 5810 0195	REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: SARLIFELTET		6 STK. 2 ETGS LEILIGHETER.	

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 044/83 980 KLEPP

TEGN.	
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	28-6-71.
ERST. FOR	
TEGN. NR.	13520 1
ERST. AV	

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i

Energiattest



Adresse **Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336364**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157206419**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **311,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 485 kWh**

Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Kortaveg 6E, 2834 RAUFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.