Brurbakklia 10

SENTRALT OG ROLIG PÅ BRANDBU

notar



Prisantydning Kr. 3 490 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 187/225 kvm
Megler Kari Skottun **Tlf** 911 62 767

notar



Brurbakklia 10

Innholdsrik enebolig m/garasje og kjeller med egen inngang. Nytt baderom 2025. Sentralt. Barnevennlig

Adresse	Brurbakklia 10 2760 BRANDBU
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 106 240,-
Totalpris	Kr 3 596 240,-
BRA-i/BRA Total	187/225 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Soverom	2

Velkommen til Brurbakklia 10 presentert av Kari Skottun i Notar.
Koselig eneboligen over to etasjer, hvor de viktigste rommene for familiens daglige bruk er samlet i 1. etasje. Her har du entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, separat WC og et nytt bad fra 2025. I tillegg har boligen en full kjeller. God plass til oppbevaring i kjeller, utebod og garasje. Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til barnehage, skoler, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud.

Innholdsrik enebolig med 2 innganger og kjeller
Nytt baderom 2025 og separat WC
Varmepumpe i begge etasjer
God og arealeffektiv planløsning
Høyt og fritt med utsikt
Barnevennlig inngjerdet hage med plass til lek og avslapning
Godt med lagring ute og inne
Kort vei til barnehage, skoler og off. kommunikasjon

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO





Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	28
Budgivning	158

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Brurbakklia ligger i et rolig og hyggelig boligområde på Brandbu, med grønne og landlige omgivelser samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen. Her får du en fin kombinasjon av fredelige omgivelser, nærhet til naturen og enkel tilgang til sentrum.

Brandbu byr på et godt utvalg av dagligvarebutikker, butikker, servicetilbud, skoler og barnehager. I nærområdet finnes det gode muligheter for turer og friluftsliv, med skog, turveier og fine rekreasjonsområder lett tilgjengelig. For den aktive finnes et variert tilbud av fritidsaktiviteter i Brandbu. Innenfor kort kjøreavstand finner du også Jaren og Gran. Jaren stasjon gir gode togforbindelser mot Oslo, og området passer derfor også godt for deg som ønsker å kombinere en roligere tilværelse med mulighet for pendling.

Brurbakklia er et fint utgangspunkt for en behagelig hverdag – med naturen tett på, samtidig som butikker, skole, barnehage og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

Selger har trivdes svært godt med å bo i Brurbakklia 10. Det som særlig trekkes frem, er den sentrale, men samtidig rolige beliggenheten, med kort vei til butikk, barnehage og skole. Nabolaget oppleves som hyggelig og inkluderende, med mange trivelige mennesker.

Boligens gode planløsning og effektive utnyttelse av arealet har også vært satt stor pris på, i tillegg til de gode lagringsmulighetene både inne og ute. Boligen ligger høyt og fritt, med fin utsikt over nærområdet. Kjelleren med egen inngang og flere rom gir ekstra fleksibilitet og gode bruksmuligheter. Det nye badet i 1. etasje oppleves som tidløst og lekkert, mens den romslige garasjen er et stort praktisk pluss i hverdagen. Den barnevennlige tomten gir plass til lek, aktivitet og hyggelige stunder utendørs for både store og små.

Området har gode kollektivforbindelser. Brurbakkvegen holdeplass, med linje 453, 459 og 460 som ligger ca. 4 minutter unna, 0,4 km fra eiendommen. Jaren stasjon, med togforbindelsene RE30 og R31, ligger ca. 7 minutter unna, 5,1 km fra eiendommen. Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 49 minutter med bil.

For barnefamilier er det kort vei til flere barnehager og skoler. Bergseng bondegårdsbarnehage ligger ca. 7 minutter unna, mens Marka barnehage ligger ca. 9 minutter unna. Brandbu barneskole ligger ca. 16 minutter unna, og Brandbu ungdomsskole ca. 11 minutter unna. Hadeland videregående skole ligger ca. 12 minutter unna.

Det er enkelt å ordne daglige gjøremål i nærområdet. Kiwi Brandbu ligger ca. 9 minutter unna, Coop Extra Brandbu ca. 13 minutter, Smietorget ca. 11 minutter og Apotek 1 Brandbu ca. 11 minutter unna.

Det finnes også gode muligheter for trening og aktivitet. Markafeltet Vels nærmiljøanlegg ligger ca. 10 minutter unna, og Brandbu stadion ca. 13 minutter unna. MOVA Brandbu ligger ca. 12 minutter unna. Det finnes også flere ladepunkter for elbil i nærområdet.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU

OPPDRAGSNUMMER
18-0038/26

SELGER
Kjell Audun Tobiassen
Lill-Janett Ødegård

MATRIKKEL
Gårdsnummer 108, bruksnummer 108, , ideell andel 1/1.
 i Gran kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
G

INFO ENERGIKLASSE
Rød

STRØMFORBRUK
Selger oppgir at de har hatt et strømforbruk på ca. 30.000,- i året. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 700 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Det er skrånende terreng på kortsidene av huset.

SOLFORHOLD
Midtsommers kan du nyte morgensolen, og utover dagen kan du flytte deg rundt på tomten for å følge solen. Terrassen er omtrent sydøstvendt.

TAKST
Tilstandsrapport datert 30.07.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR
1986

BYGGEMÅTE
Eneboligen er oppført i 1986.

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje.
Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er i pusset Leca.
Dreneringen er sannsynligvis fra byggeåret. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret med malt panel.
Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.
Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.
Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Taket er et valmet skråtak i trekonstruksjon med W-takstoler og har undertak av trefiberplater. Undertak er besiktiget fra kaldloft.
Taket er tekket med betongtakstein.
Snøfanger i form av stigetrinn montert i bredden over inngangen.
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål/aluminium.
Pipen er heltekket, og det er montert stigetrinn til feier samt snøfanger over inngangspartiet.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt betongplate i kjelleren.

Vinduer:
Kjeller: 2- lags isolerglass med utvendig varevindu i trerammer i
stuen. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1984.
Soverom og vaskerom har dobbelglassvinduer. (Ikke isolerglass).
1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Dører:
To profilerte ytterdører med glassfelt. Eldre dører, sannsynligvis fra
byggeår. Terrassedør fra 1986 med glassfelt.

Eiendommen har en markterrasse med betongheller med utgang fra kjøkkenet.
Garasjen med leddport. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur. Taket er en skråtakskonstruksjon tekket med betongstein med renner og nedløp i standard beslagsplate. Konstruksjonen er ikke isolert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking
Avvik: Eldre taktekking med synlige alderstegn, blant annet utvasket pigment. Undertak er eldre enn 13 år og skal derfor vurderes til TG 2.
Konsekvens/tiltak: -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å følge med i nedbørsperioder etter lekkasjer. Det er ingen kjente problemer per i dag.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak
skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si
noe om. Dette vil være naturlig å bytte eller vurdere grundigere i
forbindelse med legging av ny takststein.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Tydelige alderstegn på renner og beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov for snøfangere rundt bygget.
Konseskvens/tiltak: Eldre beslag og renner har større potensial for svikt, lekkasjer ellerbrudd. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket. Kontakt blikkenslager for en grundigere vurdering.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er et prinsipp med to- trinns tetting på tak. Det betyr at undertaket også skal være tett med oppkanter rundt gjennomføringer (piper og luftehatter). Hvis en takstein ryker så skal undertaket være tett inntil man får byttet takstein. Undertaket har ikke oppkanter rundt pipen. Ryker det en stein rundt pipen kan man risikere lekkasje.
Tiltak: Kontroller og utbedre tetting rundt gjennomføringene.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Løsningen er vurdert som tidstypisk fra byggeår, men skal kommenteres i denne type rapporter.
Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette kan medføre muggvekst.
-Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år.
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
· Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene.

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. To ytterdører sannsynligvis fra byggeår. Terrassedør fra 1986.
Konsekvens: Dørene nærmer seg bytte. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

- Innvendig - Overflater - gulv kjeller gangen
Avvik: Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).
Konsekvens/Tiltak: Ta opp fliser og legge nye. Flisene har nådd en viss alder. Det vil være naturlig å vurdere bytte av nytt gulv.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller.
Det måles noe skjevhet på alle stikkmål. Dette er vurdert som ganske vanlig i eldre hus. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.
Avvik: Det registreres noe knirk i området ved kjøkken, stue og foran terrassedøren. Årsak kan være setninger eller mindre svekkelser i etasjeskillet. Dette er ikke mulig å avdekke uten inngrep. Det er skjønnsmessig vurdert at avvik som dette ikke er helt uvanlig i eldre bygg.
Konsekvens: Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Elementpipe fra byggeår.
Det er fremvist en rapport fra feier fra 2025. Rapporten har avvik som også er avdekket for denne rapporten og tatt inn som avvik under dette punktet og under punkt om brannteknisk forhold. Se rapporten fra kommunen for detaljer
Avvik: Det er opplyst at døren til ovnen i kjelleren er defekt og ikke lar seg åpne. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens er at ovnen i kjeller ikke lar seg bruke før utbedring. Montere ubrennbar plate ved

sotluke.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: På fuktsøk på overflater er det avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen.
Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner. Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol og tørt sommervær etter en lang periode uten nedbør.
Konsekvens/tiltak: Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG2.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater, vegger og himling
Avvik: Generell bruksslitasje.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater gulv
Det er en oppbygget repos under tørketrommelen ca. 70x70 cm.
Avvik: Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: Anbefales feks å etablere en spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning i rommet. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet. For å TG1 må det være vifteavtrekk.

- Våtrom - Kjeller > bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt derfor TG2.
Konsekvens/tiltak: Ved manglende skal det vurderes som økt risiko for skulte feil og avvik.

- Våtrom - Kjeller > bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er usikkert om veggflater er bygget opp med fuktbestandige plater. Våtsoner på badet skal ha fuktbestandige materialer. Dette gjelder bak dusjen (uavhengig om det er kabinett) og over servanten.

- Våtrom - Kjeller > bad - Overflater gulv
Avvik: Bruksslitasje/alder. Over tid kan banebelegg bli sprø og det er fare for oppsprekking. Det er synlige "slangemønster" på belegget som antagelig skyldes svimerker etter varmekabler.
Konsekvens/tiltak: Påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

- Våtrom - Kjeller > bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Kan føre til dårlig inneklima ved mangelfull ventilasjon.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det er fremlagt dokumentasjon i form av beskrivelse av Schønox smøreprodukter fra Mur og Flisgutta.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG2.
Konsekvens/tiltak: Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak kan det medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er usikkert om det er benyttet foringer i smyg i tre eller mdf. Mdf har en dårligere fuktbestandighet enn tre, men tre vil heller ikke være fuktbestandig nok. Det er ingen skader per i dag. Se illustrasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater gulv
Avvik: Det er målt svakt motfall ved døren. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin og toalett kan renne mot døren.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Delvis synlig membranmansjett i sluket.
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Det er ikke oppkant på membranen ved terskelen. Gjeldende regelverk krever en oppkant på minst 15 mm. Fra veiledningen til TEK 17: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. (Terskelen er ikke del av membransystemet).
Konsekvens/tiltak: Avvik i oppkanter eller fall på våtrommet øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater ved eventuelle lekkasjer.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken - Kjeller > Overflater og innredning
Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016, men med forbehold om at det kan være feil da det er tidligere eier som har installert kjøkkenet.
Avvik: Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng. Bruksslitasje på innredningen. Blant annet er benkeplaten løs på en side og det er derfor nivåforskjell mellom benkeplater. Mangler komfyrvakt. Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
-Konsekvens/tiltak: Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning.
-Bruksslitasje er vurdert som estetisk. Nivåforskjell på benkeplaten har praktisk betydning. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering eller utbedring av innredningen helt eller delvis.
-Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved
eventuell overoppheting.

- Kjøkken - Kjeller > kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens: Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

- Toalettrom - Kjeller > toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Det mangler overstrømming i døren for tilluft.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere overstrømming i døren, enten ved å lage spalte mellom dørblad og terskel elelr ved å bore noen hull i selve dørbladet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: Gjelder deler av anlegget: Kobberrør eldre enn 33 år skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen kjente problemer med røranlegget, men
med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende
vannskader. Dette gjelder de eldste delene av anlegget.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Eldre plastrør, skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Etablere tilfredsstillende stakemulighet for enkel rensing og vedlikehold.
Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Gjelder vifte på loftet.
Konsekvens/tiltak: Anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Ses i sammenheng med rom under terreng.
Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår.
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Klemlisten dekker ikke knotteplasten overalt. Det kan se ut som plasten har seget ned og det er en glippe mellom plast og klemlist.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i pusset Leca.
Avvik: Det er registrert noen få riss i muren på baksiden av bygget. Store deler av muren ligger under bakkenivå utvendig. Innvendig er flere av veggene kledd inn med panel/plater. Dette begrenser muligheten til å vurdere visuelt. Vurderingen baserer seg på synlige deler av muren.
Konsekvens/tiltak: Riss bør tettes og på generelt grunnlag overvåkes. Dette bør være en naturlig del av normalt periodisk ettersyn av muren. Kontakt murermester for vurdering og utbedring. Riss kan medføre fuktinntregning.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for at nedbør og overflatevann ledes mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren ved eventuell redrenering.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Eldre anlegg. Ingen kjente problemer.
Konsekvens/tiltak: Med alder følger et større fare for brudd med påfølgende driftsstans. Feil kan oppstå uten forvarsel.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggteknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjone. Det er kun gitt et prisestimat, pris må innhentes av våtromsentreprenør.
Kostnadsestimat: 200.000-500.000

- Våtrom - Kjeller > bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist belegget er lagt ned på slukkanten. Det er ikke benyttet klemring. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon og skal vurderes til TG 3. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med
tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.
Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann fra kabinettet renner til sluket.
Kostnadsestimat: 200.000-500.000

- Våtrom - Kjeller > bad - Ventilasjon - 2
Elektrisk vifte mellom bad og vaskerom.
Avvik: Viften er defekt.
Konsekvens/tiltak: Bytte vifte.
Kostnadsestimat: under 20.000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da det er betong/mur i konstruksjonen. Dette gjør hulltaking fysisk vanskelig og er også et av unntakene i gjeldende regelverk.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

Helse miljø og sikkerhet:
Avvik: -Det mangler snøfangere på hele eller dele av taket. For sikkerhet og takvinkel er det behov for snøfangere rundt bygget.
Konsekvens/tiltak: Kan føre til ras og is fra taket. Fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
-Ikke foretatt radonmålinger og ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Usikkerhet rundt innemiljøet. Det kan være helserisiko dersom radonnivå er høye. Utfør radonmåling.
-Det er brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak: Montere ubrennbar plate ved sotluke.
-Åpninger mellom trappetrinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16cm krav er 10 cm.
Konsekvens/tiltak: Kan påvirke sikker bruk, særlig for barn med tanke på fall og personskade.
-Komfyrvakt krav kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt.
Konsekvens/tiltak: Brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved overoppheting.
-Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Få gjennomgang av det elektriske anlegget utført iht. NEK 405-2-3. kontakt elektroinstallatør.
-Brannslukkingsapparat fra 2008 i hoveddelen. det er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.
Konsekvens/tiltak: Anbefales service på brannslukkingsapparatet i hoveddelen. Evt. kjøpe inn nytt apparat.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Total renovering. Arbeid utført av Mur og flis gutten
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja
Beskrivelse Alt er nytt.
For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
• Badet er rehabilitert i 2025. Utførende entreprenør har vært Mur og flis gutten.
• Bad 1. etg.: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

2024:
• Varmtvannsbereder på cirka 227 l. Berederen er produsert i 2024.

2023:
• 1. etg.: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er fra 2023.
• Kjeller: Luft til luft varmepumpe i stuen.
-Byttet dører og panel i flere rom i huset.

2016:
• Kjøkken i kjeller er opplyst å være ca. 10 år gammelt (2016). Det tas forbehold om at opplysning kan være feil da det er tidligere eier som har byttet.

2000:
• Det er opplyst at kjøkkenet er fra rundt 2000. Det tas forbehold om at opplysning kan være feil da det er tidligere eier som har byttet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan Røykenviklinna-Brurbakken (plan-ID S-23), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er 665 kvm av eiendommen avsatt til boliger og 35 kvm er avsatt til kjørevei.. 25.04.1978

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel KP2022, med ikrafttredelse 27.05.2025. Et delareal på 700 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen bnr. 109, bnr. 8, tomten er avsatt i kommuneplan til fremtidig boligbebyggelse og det må påregnes at tomten skal utvikles. Dette kan medføre støy og arbeid i fremtiden.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220 Støy, som i kommuneplanen er definert som gul sone i henhold til T-1442.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gran kommune.

OPPVARMING
Oppvarming: Boligen varmes opp med elektriske panelovner, og det er gulvvarme på badene. I tillegg er det peis og vedovn samt varmepumper i begge etasjer

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Selger opplyser at de ikke har benyttet TV.

PARKERINGSFORHOLD
Eiendommen har garasje med plass til to biler. Garasjen har leddport. Dagens løsning har et stort rom. I de originale byggegodkjente tegningene er det tegnet inn to kjøreporter og en skjærskjæring på dørsiden. Det er ingen skråskjæring og det er kun montert en kjøreport.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Tilknytning avløp: Avløp: Offentlig kloakk

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Boligen er kun godkjent som enebolig.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygd bolig" datert 13.11.1986. I denne er følgende kommentert: Boligen er utvendig ferdig. I 1. etasje gjenstår kun montering av røykvarsler. I kjeller gjenstår noe avdeling, montering av dører og etc. Boligen er utført i samsvar med godkjente tegninger.
Det foreligger byggetillatelse på garasjen. I denne er det kommentert at det foreligger samtykke fra nabo om å plassere garasjen 1 meter fra nabogrensen. Garasjen er plassert 1 meter fra nabogrensen. Dokumentet er journalført og datert for godkjenning. Det foreligger ikke signaturer fra bygningssjef og avdelingsingeniør på dokumentet. I dokumentet fra kommunen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse datert 27.07.2026 er det bekreftet at det foreligger byggetillatelse for garasje. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. rom i kjeller:
Rom som er benevnt som hobbyrom på originale tegninger er i dag i bruk som soverom.
Rom som er benevnt som disp er i dag tatt i bruk som kjøkken og stue. Det er gjort endringer internt ved å flytte vegg mellom rommene ved å lage disp rom større enn det som er tegnet og hobbyrom er mindre.

Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen i soverom og stue i kjelleren tilfredsstiller ikke dette kravet.
Rom som er benevnt som klær, wc, badstue og omkledningsrom er i dag vaskerom. I dag er det vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet i byggetegningene. Dette er søknadspliktig. Det er ikke funnet noen søknader hos kommunen. Deler av rom som er benevnt som vaskerom i originale tegninger er i dag wc. Rom som benevnt i originale tegninger vaskerom og omkledningsrom er i dag baderom. Rominndeling er forandret ved å flytte vegger. Rom som er tatt i bruk som rom for varig opphold må bruksendres. Dette er krever bruksendring og er søknadspliktig.

Døråpning i kjeller under trappen er i dag tettet igjen mellom hoveddel og det er etablert rom for varig opphold i kjeller. Dette utløser krav om to separate branncelle. Det er tvilsomt om krav til to branncelle er ivaretatt. Det er et alternativ å remontere døren internt i kjelleren. Rom som er benevnt i originale tegninger som mat er i dag to boder. Det er satt opp lettvegg mellom bodene og satt opp to dører istedenfor en. Dette er ikke søknadspliktig da dette fortsatt er boder.

Det tas forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er tilsendt tegninger fra kommunen som er kilde. Andre undersøkelser er ikke utført. Det anbefales å gjøre egne undersøkelser som kontroll.

Rom i 1 etasje. I deler av stuen mot soverom er det i originale tegninger tegnet alt. soverom. I originale tegninger er det tegnet to vinduer i stuen der sofa står i dag. Dette er i dag et langt smalt vindu istedenfor to vinduer. Det er usikkert om dette er stort nok som rømningsvei og oppfyller krav til lysinnslipp. Å endre vinduer er fasadeforandring og er søknadspliktig. Dette er ikke søkt om. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn (bare på kjellervegg).

Det er tatt bort vegg mellom stue og kjøkken og laget en åpen løsning. Det er tatt bort vegg mellom entre og gang.

Utebod
Det foreligger ikke tegninger. Boden er satt opp uten søknad av eier. Det kan være at uteboden overskrider byggeutnyttelsesgraden BYA på eiendommen. Hvis boden overskrider BYA kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefales.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er avvik fra disse. På tegningen er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. Deter ikke skråskjæring og det er montert en kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår i dag med gjeldende avvik fra tegningene. Til opplysning utstedes ikke ferdigattest lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende

reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING
Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/) Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHOLD
Huset inneholder to etasjer som inneholder:
Kjeller: Vaskerom, toalettrom, soverom, stue, 3 boder, bad og kjøkken. Se ytterligere informasjon under areal og ferdigattest.

1. etasje: Bad, entré, åpen stue- kjøkkenløsning, 2 soverom, toalettrom og vindfang

Utebod og garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 01.09.2026, utført av Erik Øyum.

STANDARD
Velkommen til Brurbakklia 10!
En koselig og romslig enebolig beliggende høyt og fritt i et rolig og barnevennlig område. Boligen har en åpen og lys planløsning, gode uteområder og plass til familien.

Fra stuen kan du nyte en vidstrakt utsikt over nærområdet, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en sosial og luftig atmosfære, med god plass til å innrede i flere soner for både hverdag og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og fungerer fint som boligens naturlige samlingspunkt.

Den opparbeidede og inngjerdede hagen er et herlig sted å være. Her er det god plass til lek, avslapping og lange sommerdager, med plen, blomster og busker som skaper en hyggelig ramme rundt eiendommen. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en platting på ca. 23 kvm. – et naturlig sted for morgenkaffen, grilling eller hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen går over to etasjer, hvor de viktigste rommene for familiens daglige bruk er samlet i 1. etasje. Her finner du entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, wc og et lekkert, helt nytt bad fra 2025. En praktisk planløsning som gjør hverdagen enkel.

Kjelleren har egen inngang og er innredet med blant annet stue/kjøkken, soverom, vaskerom, bad, separat wc og flere boder. Kjelleretasjen er innredet med rom som ikke er godkjent for varig opphold. Disse rom trenger søknad om bruksendring og større vinduer dersom de skal brukes til varig opphold. Det har opprinnelig vært åpent mellom etasjene ved trappen, men dette er nå tettet igjen og utløser krav til branncelle. Altnernativ er å åpne igjen og sette inn dør-tilkomst. Se punktet om ferdigattest for nærmere informasjon.

På eiendommen er det svært gode parkeringsmuligheter, med stor garasje og god plass til flere biler på gårdsplassen. Praktisk både til hverdags og når familie og venner kommer på besøk.

Her bor du i grønne og rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til barnehage, skole, butikker og Brandbu sentrum. Fine turmuligheter finnes også like i nærheten.

Et koselig hjem med god plass, flotte uteområder og en beliggenhet som passer godt for familielivet. Velkommen hjem!

1 etasje inneholder: entré, åpen stue- kjøkkenløsning, 2 soverom, wc og baderom.

Entré
Velkommen inn! Allerede i entréen merkes boligens åpne og lyse preg. Veggen mellom entré og gangen og er åpen for å gi en mer luftig overgang mellom rommene og slippe inn mer lys. I gangen er det en praktisk nisje som gir mulighet til å sette inn garderobeløsning. Varmekabler i gulv.

WC
Toalettrom med servant og gulvstående toalett. Panelplater og tapet på veggflater, belegg på gulvet. Takess i himling. Avtrekksvifte koblet til vifte, overstrømming gjennom spalteventil i vindu. Selger har malt og lagt nytt gulv selv. Et ekstra toalettrom er svært praktisk i hverdagen og når man har familie og gjester på besøk. Her har du fordelen av to wc i samme etasje.

Stue
Her blir du møtt av en lys og romslig stue med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du en flott og vidstrakt utsikt over nærområdet – her bor du høyt og fritt! Rommet har en åpen og god utforming med flere muligheter for møblering. Det er god plass til en stor sofa, samt et romslig spisebord med tilhørende stoler og ønsket møblering. På kalde vinterdager kan du fyre opp i peisovnen. Ovnen har glassdør og peisplate i hamret kobber. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen og er arealeffektivt plassert i en liten nisje innerst i rommet. Kjøkkeninnredningen fra kvalitetsleverandøren Sigdal med profilerte fronter. Laminat benkeplate, oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, keramisk koketopp, innebygget stekeovn, nisje for kjøleskap og en smal integrert oppvaskmaskin. Det er godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt rikelig med benkeplass som gjør kjøkkenet praktisk i bruk. Kjøkkenventilatoren er koblet til kanal. Det må påregnes enkelte bruksmerker som følge av alder og normal bruk. Gulvet har laminat i såkalt «skipsgulv». Kjøkkenet har innganger fra gangen via glassdør, via åpen løsning fra stuen og fra terrassedør.
Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjestopper. Det er opplyst at kjøkkenet er fra 2000. Dersom kjøkkenet er fra før 2000, var det ikke krav om dette ved oppføring. Kravet kom i 2010. Det anbefales likevel å ettermontere slike sikkerhetsløsninger. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den hyggelige hagen og uteplassen – en fin forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret og perfekt for ungene å kunne leke å kose seg.

Hage og uteplass
Fra boligens hovedetasje har du direkte adkomst til en romslig og hyggelig uteplass. Først kommer du ut på en markterrasse med betongheller på ca. 23 kvm. også til stor gressplen. Terrassen er omtrent sydøstvendt og har en fin utsikt utover nærområdet. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe, og uteplassen ligger godt til rette for rolige sommerdager, lek og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Den inngjerdede hagen gir samtidig en trygg og skjermet ramme for barn som ønsker å leke ute.

Baderom – 1. etasje
Lekkert tidsriktig baderom rehabilitert i 2025. Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert av Mur og Flisgutta. Det foreligger dokumentasjon i form av en beskrivelse av Schønox smøreprodukter fra Mur og Flisgutta datert 27.05.2025, som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger har også bilder av arbeidene underveis fra forskjellige stadier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran. (sjekkliste). Selger har etterlyst dette fra Mur og Flisgutta. Badet har baderomsplater på veggene og malt glatt himling med downlights. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler, samt en praktisk nedsenket dusjnisje. Rommet er innredet med

servantinnredning med underskap og ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjbatteri med både håndusj og regnskogdusj. Det er også opplegg for vaskesøyle. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Soverom
Boligen har to soverom, begge med fin størrelse og gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til seng, garderobeløsning og øvrig ønsket innredning. Godt med oppbevaring i garderobeskap på hovedsovereom som medfølger handelen. Soverom nummer to passer fint som barnerom, gjesterom eller en kombinasjon etter behov. Soverom 2 er i dag et koselig barnerom. Dette rommet egner seg også perfekt som gjesterom eller en kombinasjon av begge etter behov.

Rom i kjeller:
Vaskerom, toalettrom, soverom, stue, 3 boder, bad, kjøkken, trapperom
Kjelleren har egen inngang og inneholder flere innredede rom. Se opplysningene under punktet om ferdigattest for nærmere informasjon og eventuelle konsekvenser. Bruk av rommene avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret. Hobbyrom er i bruk som soverom, disp rom er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som baderom. Vaskerom er etablert der det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn (bare kjellervegg). Rom som blir brukt for varig opphold som feks soverom, stue og kjøkken må bruksendres. Vinduer i soverom, stue og kjøkken er ikke store nok og oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Døråpningen mellom hoveddel og kjeller er tettet igjen og dette utløser krav om to separate branneller. Det er et alternativ å remontere døren internt i kjelleren.

Rom innredet som åpen stue- kjøkkenløsning - kjeller
Kjøkkenet er arealeffektivt plassert langs den ene veggen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i tre, med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Det er keramisk koketopp, innebygget stekeovn samt integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. De integrerte hvitevarene medfølger handelen. Kjøkkenet er opplyst å være fra ca. 2016 og er dermed rundt 10 år gammelt med forbehold om at det er feil siden det er tidligere eier som har installert kjøkkenet. Plass til spisebord om ønskelig. Ventilator med kullfilter. Ikke lekkasjestopper eller varsler. Det er en drypplekkasje fra blandebatteriet. Bruksslitasje på innredningen. Benkeplate er løs på ene siden og det er derfor nivåforskjeller mellom benkeplater. Ikke installert komfyrvakt. Krav kom først i 2010. Hvis den elektriske koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Rom innredet som Stue - kjeller
Rom som i originale tegninger betegnet som disp. I dag innredet som åpen stue- kjøkkenløsning.
Plass til innredning av stor sofa og tilhørende møblement etter ønske. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i messing. Feieluke/sotluke i kjelleren. Varmepumpe. Vindu er for lite for rom i bruk for varig opphold. Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen her tilfredsstiller ikke dette kravet.

Bad – kjeller
Baderom fra før år 2000. Baderommet i kjelleren har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malt panel og malte glatte flater, mens himlingen er utført med malt panel. Badet er utstyrt med servantinnredning med underskap og ettgreps blandebatteri, samt dusjkabinett med håndusj. Ventilasjonen består av en avtrekksventil i himlingen som er koblet til en vifte på loftet. Den elektriske viften mellom bad og vaskerom er defekt.

Vaskerom – kjeller
Praktisk vaskerom med flislagt gulv, malte veggflater og malt glatt himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med togreps blandebatteri og sluk i gulvet. Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i ytterveggen. Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. I bakkant av vaskerom var det før en badstue. Badstue møbler er fortsatt der, men selger har tatt ovnen ut.

Kjeller - toalettrom

Toalettrom med malte panelplater på veggflater. Belegg på gulvet. Takess i himling. Servant og gulvstående toalett. Avtrekksventil koblet til ekstern vifte.

Rom er innredet som soverom:
Romslig rom betegnet som hobbyrom i originale tegninger og ikke godkjent for varig opphold.
Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen i soverom i kjelleren tilfredsstiller ikke dette kravet. Det er usikkert om vindu er stort nok for å kunne tilfredsstille krav til rømningsvei. Friskluftsventil. I dag er det kun garderobeskap og kommode i rommet og brukt til oppbevaring.

Kjeller hoveddel: Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Jordfeilbryter på én kurs. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er også montert en bryter for strøm inn til den utleide delen. Utleid del: Sikringsskap i gangen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser pluss egen strømmåler. Forskriftsmessig kursoversikt. Det mangler forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter.

Kaldloft som ikke har målbart areal.

Innvendige overflater:
Gulv: I 1. etasje: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen, og "skipsgulv" i laminat på kjøkkenet. I kjelleren er det eldre fliser, parkett i en bod, laminat på soverommet i utleiedelen og belegg i stuen. Gangen i utleiedelen har fliser.
Vegger: I 1. etasje er det malte panelplater og malt panel, med fliser over benkeskapet på kjøkkenet. I kjelleren er det malt strie, malte pussede flater, malt panel og malte panelplater.
Himling: Det er Takess i himlingen i 1. etasje. I kjelleren er det malt panel og Takess.

Brannvarsler i himling i 1. etasje. Brannslukningsapparat fra 2008. (6 kg. pulverapparat merket ABC) i 1. etg. Skumapparat på 6 liter (produsert i 2019 i den utleide delen). Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannrør er av kobber med plastkappe, delvis skjult. I vaskerommet er det inntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler, samt samlestokker på veggen med stoppekraner.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er delvis tilgjengelig i kjelleren og på loftet.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalett i 1. etasje med vifte på loftet. Kjøkkenet har ventilator koblet til kanal. Det er spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i stue, soverom og boder.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på cirka 227 liter fra 2024 er plassert i rom med sluk. Den har elektrisk tilkobling med stikkontakt.
- Oppvarming: Boligen har elektriske panelovner, varme i baderomsgulvene, peis og ovn, samt varmepumper i begge etasjer.
- Brannteknisk forhold: Det er røykvarsler i himlingen i 1. etasje og brannslukningsapparat. Et 6 kg pulverapparat fra 2008 er plassert i 1. etasje, og et 6-liters skumapparat fra 2019 er i den utleide delen.

1. etg., gulv: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen. "Skipsgulv" i laminat på kjøkkenet.
Kjeller, gulv hoveddel: Eldre fliser, parkett i den ene boden. Utleiedel: Laminat på soverommet. Belegg i stuen.
1. etg., veggflater: Malte panelplater og malt panel. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet. Himling: Takess.
Kjeller, veggflater hoveddel: Malt strie og malte pussede flater. Utleid del: Malt panel og malte panelplater.
Himling: Malt panel og Takess

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 187 m²
BRA - e: 38 m²
BRA totalt: 225 m²
TBA: 23 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 90 m² Vaskerom, toalettrom, soverom, stue, 3 boder, bad, kjøkken og trapperom
1. etasje
BRA-i: 97 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, toalettrom og vindfang

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m² Terrasse- og balkongareal

UTEBOD
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 2 m² Bod

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 36 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen i 1. etg. og ca. 232 cm. i stuen nede.
Terrasse (TBA) avrundet til 23 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.
Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.
Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet:
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Referansen er tilsendte byggetegninger stemplet av Gran Bygningsråd fra 1985. Bruken av rom i kjelleren avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret: Hobbyrom er i bruk som soverom. "Disp. rom" er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som bad. Vaskerom er etablert der hvor det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn. (Bare kjellervegg). Døråpning er tettet igjen mellom hoveddelen og det er etablert en utleiedel i kjelleren. Dette løser ut krav om to separate branncelle r. Det er tvilsomt om krav til to branncelle r er ivaretatt. Det er ikke mulig å fastslå faktiske forhold på denne befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et annet alternativ er å remontere døren internt i kjelleren. Det tas et forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er kun tilsendte tegninger som er kilde, andre undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Svar: Nytt bad oppe i 2025. Se forøvrig konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Kommentar: Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen i soverom og stue i kjelleren tilfredsstiller ikke dette kravet.

Utebod
Kommentar
Det er ikke ferdig og gangbart gulv i hele boden. Gulvarealet ved ferdig gulv vil være 7,5 kvm. Det er et krav i målereglene at det må være gangbart gulv for at arealet skal være målbart. I dette tilfellet er det kun et lite område i boden som har gulv, avrundet til 2 m².

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Kommentar: Boden er satt opp av eier uten søknad. Vær oppmerksom på at det kan være at uteboden overskrider den såkalte byggutnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. BYA er ikke undersøkt eller regnet ut i denne rapporten. Hvis BYA er overskredet kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefaler.
Nyere håndverkstjenester:
Er det i følge eier utført håndverktjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Garasje
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegninger er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. det er ikke skråskjæring og det er montert én kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.
Nyere håndverkstjenester: Er det i følge eier utført håndverktjenester på boligen siste 5 år? Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 19 078,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Prognose kommunale avgifter på eiendommen inneværende år inkluderer:
Feiing/tilsynsavgift: kr 494,00
Avregn forbruk vann: kr 2568,72
Avregnforbruk avløp: kr 3907,20
Abonnement vann: kr 2760,00
Avregn forbruk vann: kr 2363,23
A konto vann: kr 5244,00
Vannmålerleie: kr 812,50
Abonn gebyr avløp: kr 2300,00
Avregn forbruk avløp: kr 3594,62
Akonto avløp: kr 7383,55
Eiendomsskatt boligeiendommer: kr 4629,00

Totalt: kr 23707,04

EIENDOMSSKATT
Kr 4 629,-

VELFORENING/HUSEIERLAG
Selger har ikke informert at eiendommen er tilknyttet en velforening.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 888 215,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 3 552 860,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 3 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 87 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

---
kr. 106 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 596 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

3446/108/108:
29.05.1985 - Dokumentnr: 3817 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:108 Bnr:50

01.01.2020 - Dokumentnr: 1469807 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0534 Gnr:108 Bnr:108

29.05.1985 - Dokumentnr: 3818 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:108 Bnr:50

Kommentar megler: Eiere av denne eiendommen herav gnr. 108, bnr. 108, Brurbakklia 10 har tillatelse til å anlegge og vedlikeholde kloakkledning på eiendommen gnr. 108, bnr. 50.
Servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

FORSIKRINGSSELSKAP
Dnb Fremtind Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Salgsoppgaven og dens innhold er godkjent av selger.

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
21.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER
Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
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 eiendomsmegler eller 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport utført av Erik Øyum
Energiattest

Dokumentasjon baderom
Midlertidig brukstillatelse nybygg bolig datert 13.10.1986
Tegninger godkjent 08.11.1986
Byggetillatelse garasje
Tegninger garasje
Legalpant
Eiendomskart med grenser
Områdeanlyse utvalg
Reguleringsplankart
Bestemmelse om retningslinjer vedtatt mai 2025
Kommunedelplan
Ledningskart
Planrapport Brurbakklia
Tegnforklaringer reguleringsplan
Kommueforslagskart
Veistatuskart
Vann og avløp med informasjon om vannmåler
Brannforebygging tiltak avvik og anmerkninger
Eiendomsskatt
Kommunale gebyrer
Matrikkelkart og rapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

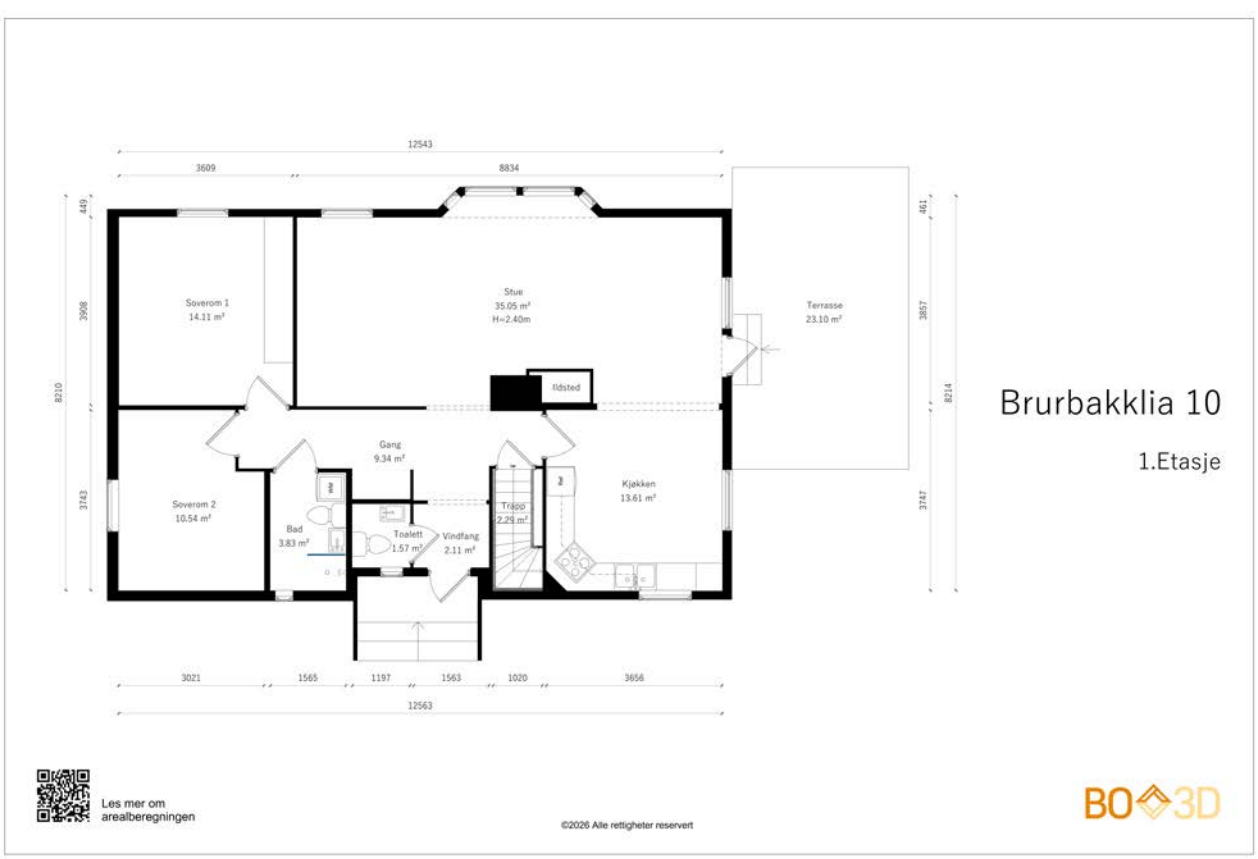
Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

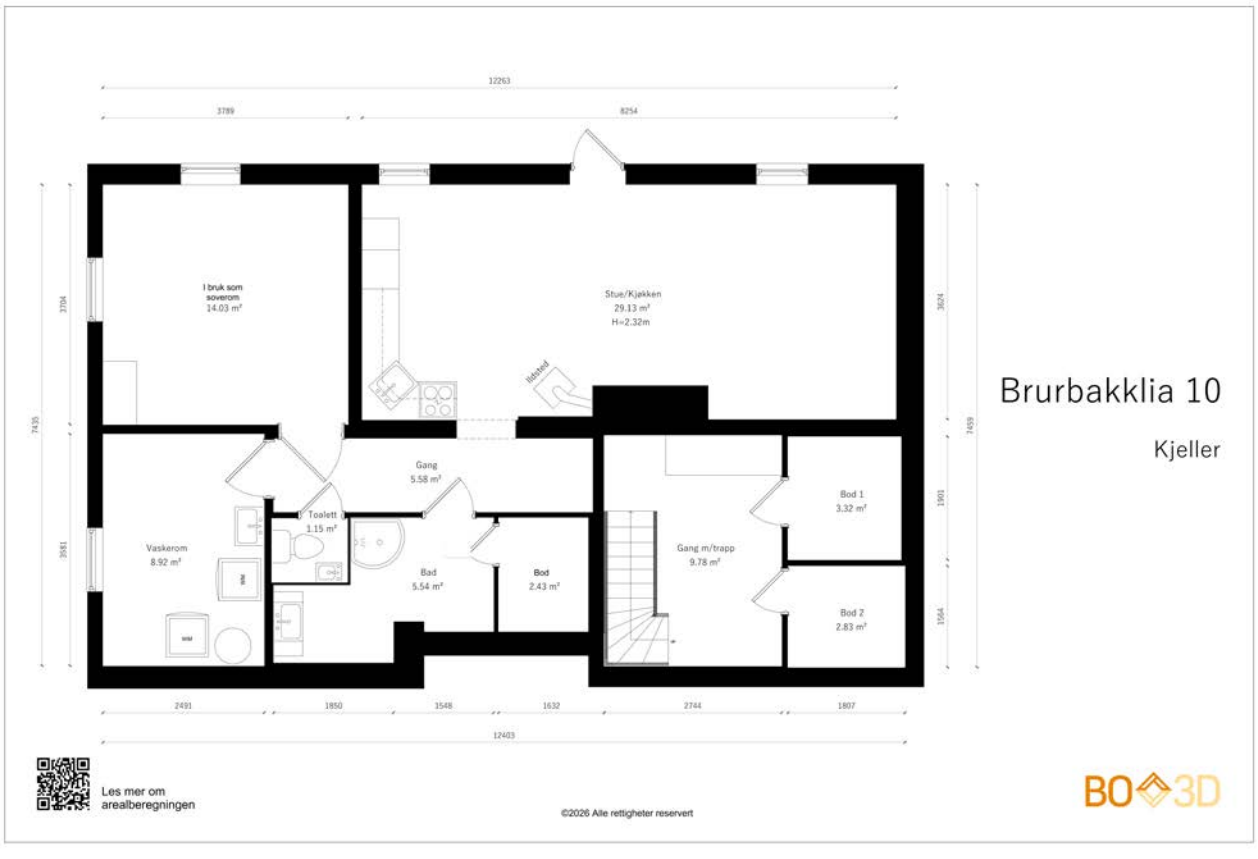
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Brurbakklia 10-Main-1.Etasje-Useable area.png



Brurbakklia 10-Kjeller-Useable area.png

Vedlegg

BRURBAKKLIA 10

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport utført av Erik Øyum
Energiattest
Dokumentasjon baderom
Midlertidig brukstillatelse nybygg bolig datert 13.10.1986
Tegninger godkjent 08.11.1986
Byggetillatelse garasje og tegninger garasje
Legalpant
Eiendomskart med grenser
Områdeanlyse utvalg
Reguleringsplankart
Bestemmelse om retningslinjer vedtatt mai 2025
Kommunedelplan
Ledningskart
Planrapport Brurbakklia
Tegnforklaringer reguleringsplan
Kommueforslagskart
Veistatuskart
Vann og avløp med informasjon om vannmåler
Brannforebygging tiltak avvik og anmerkninger
Eiendomsskatt
Kommunale gebyrer
Matrikkelkart og rapport
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0038/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill-Janett Ødegård	Kjell Audun Tobiassen

Gateadresse
Brurbakklia 10

Poststed	Postnr
BRANDBU	2760

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0038/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering

Arbeid utført av: Mur og flis gutten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0038/26

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0038/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0038/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Janett Ødegård	fe0bea74e7ba31cbd88117e8fd0b462799ef7112	23.07.2026 19:47:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Tobiassen	d287531973e7f9a23e586cf84bd814ddf2dae2ed	23.07.2026 19:48:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0038/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU
GRAN kommune
gnr. 108, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3439 **Eiendomsverdi ref nr:** GI1255

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål/aluminium. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier. Snøfanger i form av stigetrinn montert i bredden over inngangen.

Valmet skråtak i trekonstruksjoner med W- takstoler.

Bindingsverkvegger fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Kjeller: 2- lags isolerglass med utvendig varevindu i trerammer i stuen. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1984. Sov og vaskerom: Dobbelglassvinduer. (Ikke isolerglass). 1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

To profilerte ytterdører med glassfelt. Eldre dører, sannsynligvis fra byggeår. Terrassedør fra 1986 med glassfelt.

Markterrasse med betongheller lagt på mark, utgang fra kjøkkenet. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

1. etg., gulv: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen. "Skipsgulv" i laminat på kjøkkenet. Kjeller, gulv hoveddel: Eldre fliser, parkett i den ene boden. Utleiedel: Laminat på soverommet. Belegg i stuen. 1. etg., veggflater: Malte panelplater og malt panel. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet. Himling: Takess. Kjeller, veggflater hoveddel: Malt strie og malte pussede flater. Utleid del: Malt panel og malte panelplater. Himling: Malt panel og Takess.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det måles noe skjevhet på alle stikkmål. Dette er vurdert som ganske vanlig i eldre hus.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Elementpipe fra byggeår. 1. etg.: Peisovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret kobber. Kjeller: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren i hoveddelen. Eier opplyser at ovnen i stuen oppe fungerer som den skal.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering og overflatesøk med fuktapparat. Det er avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende resultater oppover veggene. Dette er vurdert å være ganske vanlige funn i eldre boliger.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

1. etg.: Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet. Kjeller hoveddel: Glatte dører med glassfelt. Profilerte dører i den utleide delen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Peis og ovn, samt varmepumper i begge etasjer.

VÅTROM Gå til side

Kjeller › Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Eier opplyser at rommet sannsynligvis er fra byggeår.

Bad/vaskerom fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på vaskerommet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Kjeller › bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er opplyst at sannsynligvis er fra byggeår.

Bad fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling koblet til vifte på loftet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje › Bad:

Bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2025. Utførende entreprenør har vært Mur og flis gutten.

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller › kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være ca. 10 år gammelt (2016).

Ventilator med kullfilter.

1. etasje › kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Noen bruksmerker forekommer.

Det er opplyst at kjøkkenet er fra rundt 2000.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator koblet til kanal.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller › toalettrom:

Toalettrom med malte panelplater på veggflater. Belegg på gulvet. Takess i himling. Servant og gulvstående toalett. Avtrekksventil koblet til ekstern vifte.

1. etasje › toalettrom:

Toalettrom med panelplater og tapet på veggflater, belegg på gulvet. Takess i himling. Servant og gulvstående toalett. Avtrekksventil koblet til vifte, overstrømming gjennom spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken oppe: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Wc og bad: Rørstusser i servantskapene. Skjult anlegg forøvrig. Kjeller hoveddel: Kobberrør med plastkappe i den ene boden. Kjeller, kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Wc: Kobberrør trukket langs veggen. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler, samt malte kobberrør. I tillegg er det montert samlestokker på veggen med stoppekraner. Rørene på samlestokkene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er delvis tilgjengelig i kjelleren og på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

1. etg.: Mekanisk avtrekk fra bad og toalett med vifte på loftet. Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og soverommene oppe. Kjeller hoveddel: Friskluftsventiler i to av bodene. Utleid del: Friskluftsventiler i soverom, vaskerom, stue. Spalteventiler i vinduene i stuen.

1. etg.: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen enda. Pumpen er fra 2023. Kjeller: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen.

Varmtvannsbereder på cirka 227 l. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Berederen er produsert i 2024.

Kjeller hoveddel: Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Jordfeilbryter på én kurs. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er også montert en bryter for strøm inn til den utleide delen. Utleid del: Sikringsskap i gangen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser pluss egen strømmåler. Forskriftsmessig kursoversikt. Det mangler forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter.

Brannvarsler i himling i 1. etasje. Brannslukningsapparat fra 2008. (6 kg. pulverapparat merket ABC) i 1. etg. Skumapparat på 6 liter (produsert i 2019 i den utleide delen). Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i pusset Leca.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Det er skrånende terreng på kortsidene av huset.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er tilsendte byggetegninger stemplet av Gran Bygningsråd fra 1985. Bruken av rom i kjelleren avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret: Hobbyrom er i bruk som soverom. "Disp. rom" er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som bad. Vaskerom er etablert der hvor det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn. (Bare kjellervegg).

Døråpning er tettet igjen mellom hoveddelen og det er etablert en utleiedel i kjelleren. Dette løser ut krav om to separate branncelle. Det er tvilsomt om krav til to branncelle er ivaretatt. Det er ikke mulig å fastslå faktiske forhold på denne befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et annet alternativ er å remontere døren internt i kjelleren.

Det tas et forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er kun tilsendte tegninger som er kilde, andre undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden er satt opp av eier uten søknad. Vær oppmerksom på at det kan være at uteboden overskrider den såkalte byggutnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. BYA er ikke undersøkt eller regnet ut i denne rapporten. Hvis BYA er overskredet kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefales.

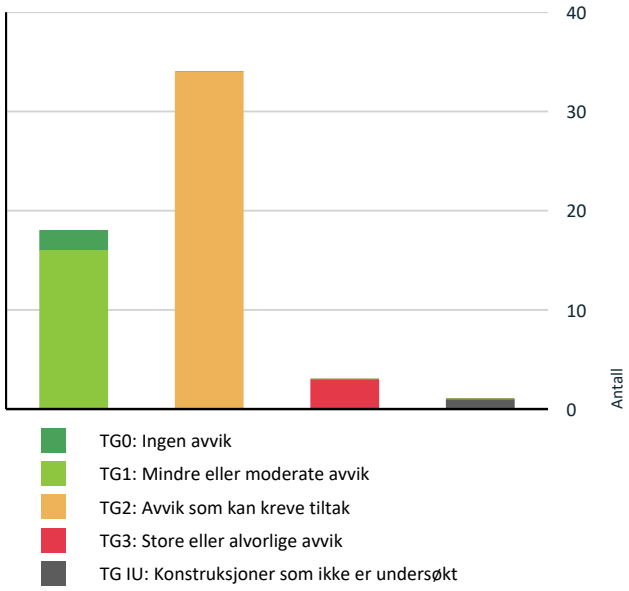
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegninger er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. det er ikke skråskjæring og det er montert én kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

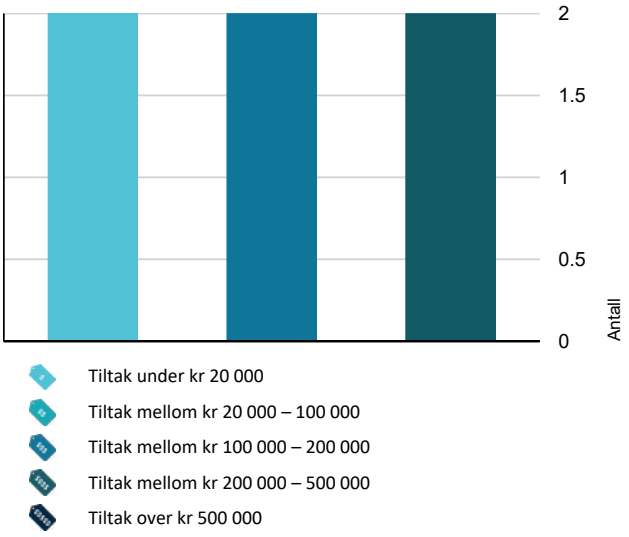
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Ventilasjon - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.
- Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med belegg, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein. Undertak i trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Eldre taktekking med synlige alderstegn, blant annet utvasket pigment.
• Undertak er eldre enn 13 år og skal derfor vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkngen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å følge med i nedbørsperioder etter lekkasjer. Det er ingen kjente problemer per i dag.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dette vil være naturlig å bytte eller vurdere grundigere i forbindelse med legging av ny takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål/aluminium. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier. Snøfanger i form av stigetrinn montert i bredden over inngangen.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Tydelige alderstegn på renner og beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget.

Konsekvens/tiltak
• Eldre beslag og renner har større potensial for svikt, lekkasjer eller brudd. Kontakt blikkesnalger for en grundigere vurdering.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmet skråtak i trekonstruksjoner med W- takstoler.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring. Ingen visuelt synlige nedbøyninger eller skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er et prinsipp med to- trinns tetting på tak. Det betyr at undertaket også skal være tett med oppkanter rundt gjennomføringer (piper og luftehatter). Hvis en takstein ryker så skal undertaket være tett inntil man får byttet takstein. Undertaket har ikke oppkanter rundt pipen. Ryker det en stein rundt pipen kan man risikere lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkvegger fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Løsningen er vurdert som tidstypisk fra byggeår, men skal kommenteres i denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette kan medføre muggvekst.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Kjeller: 2- lags isolerglass med utvendig varevindu i trerammer i stuen. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1984. Sov og vaskerom: Dobbelglassvinduer. (Ikke isolerglass).

1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bad 1. etg.: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

To profilerte ytterdører med glassfelt. Eldre dører, sannsynligvis fra byggeår.

Terrassedør fra 1986 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Dørene nærmer seg bytte. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse med betongheller lagt på mark, utgang fra kjøkkenet. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etg., gulv: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen. "Skipsgulv" i laminat på kjøkkenet.

Kjeller, gulv hoveddel: Eldre fliser, parkett i den ene boden. Utleiedel: Laminat på soverommet. Belegg i stuen.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Utleiedel: Eldre fliser i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).

Konsekvens/tiltak
• Ta opp fliser og legge på nytt. Flisene har nådd en viss alder og det vil være naturlig å vurdere bytte av gulv i hele rommet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etg., veggflater: Malte panelplater og malt panel. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet. Himling: Takess.

Kjeller, veggflater hoveddel: Malt strie og malte pussede flater. Utleid del: Malt panel og malte panelplater. Himling: Malt panel og Takess.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje.

Det måles noe skjevhet på alle stikkmål. Dette er vurdert som ganske vanlig i eldre hus.

Kjeller, målinger i gang: 8 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 6 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i gang: 8 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 6 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:
• Det registereres noe knirk i området ved kjøkken, stue og foran terrassedøren. Årsak kan være setninger eller mindre svekkelser i etasjeskillet. Dette er ikke mulig å avdekke uten inngrep. Det er skjønnsmessig vurdert at avvik som dette ikke er helt uvanlig i eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe fra byggeår.

1. etg.: Peisovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret kobber. Kjeller: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i messing.

Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren i hoveddelen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. På loftet er pipen tilgjengelig på alle sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen i stuen oppe fungerer som den skal.

Det er fremvist en rapport fra feier fra 2025. Rapporten har avvik som også er avdekket for denne rapporten og tatt inn som avvik under dette punktet og under punkt om branntekniske forhold. Se rapporten fra kommunen for detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at døren til ovnen i kjelleren er defekt og ikke lar seg åpne.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Kontakt fagfolk for vurdering og utbedring. Konsekvens er at ovnen i kjelleren ikke lar seg benytte før utbedring.
• Montere ubrennbar plate ved sotluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot gløt.

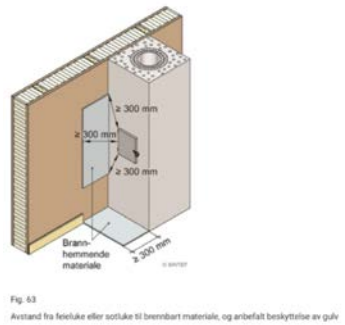


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Prinsippskisse brannsikring rundt sotluke. (Kilde: Sintef).

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering og overflatesøk med fuktapparat.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt flere steder i både hoveddelen og utleiedelen. Det er avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende resultater oppover veggene. Dette er vurdert å være ganske vanlige funn i eldre boliger.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol og tørt sommervær etter en lang periode uten nedbør.

Vurdering av avvik:
• På fuktsøk på overflater er det avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen.

Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
1. etg.: Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet. Kjeller hoveddel: Glatte dører med glassfelt. Profilerte dører i den utleide delen.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Peis og ovn, samt varmepumper i begge etasjer.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Eier opplyser at rommet sannsynligvis er fra byggeår.

Bad/vaskerom fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved fremtidig oppgradering av rommet bør dokumentasjon være en del av utførelsen. Det er spesielt sjekklister og bilder av membransystem som er viktig.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggflater. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Det er oppbygget repos under tørketrommelen. (Ca. 70 * 70 cm.).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre plastsluk uten membranløsning. Sluket er sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggteknisk forskrift.

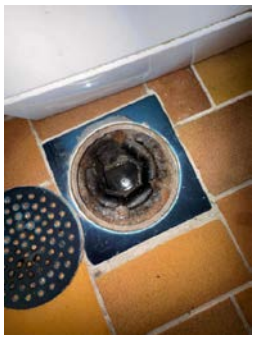
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

• Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger. Estimatet kan ikke ses på som et øvre tak for oppgradering.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Rehabilitering anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, trommel og vaskekum på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på vaskerommet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da det er betong/mur i konstruksjonen. Dette gjør hulltaking fysisk vanskelig og er også et av unntakene i gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er opplyst at sannsynligvis er fra byggeår.

Bad fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt panel og malte glatte veggflater. Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om veggflater er bygget opp med fuktbestandige plater. Våtsoner på badet skal ha fuktbestandige materialer. Dette gjelder bak dusjen (uavhengig om det er kabinett) og over servanten.

Konsekvens/tiltak

• Fuktbestandige flater kan være flis, baderomsplater etc. Utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Gulvet har varmekabler (elektrisk). Det er opplyst at varmekablene fungerer. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

• Bruksslitasje/alder. Over tid kan banebelegg bli sprø og det er fare for oppsprekking. Det er synlige "slangemønster" på belegget som antagelig skyldes svimerker etter varmekabler.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk ved kabinettet. Sveiset belegg på gulvet fungerer som membran på gulvet.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist belegget er lagt ned på slukkanten. Det er ikke benyttet klemring.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon og skal vurderes til TG 3.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger. Estimatet kan ikke ses på som et øvre tak for oppgradering.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann fra kabinettet renner til sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Belegget er lagt løst oppå sluket. Dette gir økt potensial for fukt mellom belegg og sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjkabinett med hånddusj.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

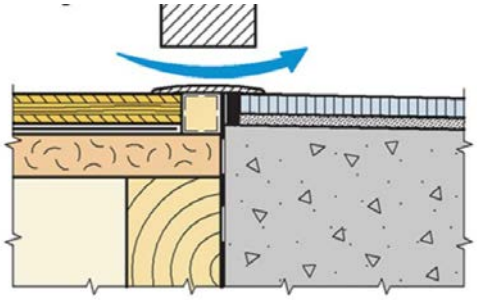
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling koblet til vifte på loftet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.



Test av avtrekk. Papiret henger.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

Elektrisk vifte mellom bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2025. Utførende entreprenør har vært Mur og flis gutten.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i form av en beskrivelse av Schönox smøreprodukter fra Mur og Flisgutta. Det foreligger også bilder av arbeidene underveis fra forskjellige stadier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran. (Sjekkliste). Det er et krav til dokumentasjon av utførelse i denne type rapporter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er usikkert om det er benyttet foringer i smyg i tre eller mdf. Mdf har en dårligere fuktbestandighet enn tre, men tre vil heller ikke være fuktbestandig nok. Det er ingen skader per i dag. Se illustrasjon.

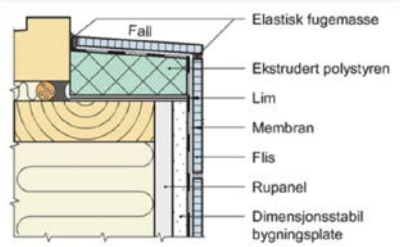


Fig. 32.a
Eksempel på tetning rundt vindu i trevegg med flisledning

Illustrasjon på fuktsikker løsning på vindu i våtsone. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt svakt motfall ved døren. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin og toalett kan renne mot døren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Det er målt fall mot døren.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjen. Delvis synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Det er ikke oppkant på membranen ved terskelen. Gjeldende regelverk krever en oppkant på minst 15 mm. Fra veiledningen til TEK 17: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. (Terskelen er ikke del av membransystemet).

Konsekvens/tiltak
• Avvik i oppkanter eller fall på våtrommet øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater ved eventuelle lekkasjer.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være ca. 10 år gammelt (2016), men med et forbehold om feil siden det er tidligere eier som har installert kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:
• Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

• Det er en drypplekkasje fra blandebatteriet. Bruksslitasje på innredningen. Blant annet er benkeplaten løs på en side og det er derfor nivåforskjell mellom benkeplater.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning.

• Kontakt rørlegger for utbedring av blandebatteri. Bruksslitasje er vurdert som estetisk. Nivåforskjell på benkeplaten har praktisk betydning. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering eller utbedring av innredningen helt eller delvis.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Noen bruksmerker forekommer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Det er opplyst at kjøkkenet er fra rundt 2000.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator koblet til kanal.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte panelplater på veggflater. Belegg på gulvet. Takess i himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvstående toalett.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil koblet til ekstern vifte.

Vurdering av avvik:

• Det mangler overstrømming i døren for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere overstrømming i døren, enten ved å lage en spalte mellom dørblad og terskel eller ved å bore noen hull i selve dørbladet. Manglende overstrømming gir mangelfull ventilering av rommet. Trekker man luft ut av et rom, må samme volum erstattes av ny luft.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med panelplater og tapet på veggflater, belegg på gulvet. Takess i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil koblet til vifte, overstrømming gjennom spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken oppe: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Wc og bad: Rørstusser i servantskapene. Skjult anlegg forøvrig. Kjeller hoveddel: Kobberrør med plastkappe i den ene boden.

Kjeller, kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Wc: Kobberrør trukket langs veggen. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler, samt malte kobberrør. I tillegg er det montert samlestokker på veggen med stoppekraner. Rørene på samlestokkene er merket.

Det er fremlagt faktura fra Hadeland Rørservice AS fra 2025 på rørarbeider utført på badet i 1. etg. Det er også lagt nye rør til servant på toalettet i samme etasje.

Vurdering av avvik:

• Gjelder deler av anlegget: Kobberrør eldre enn 33 år skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen kjente problemer med røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Dette gjelder de eldste delene av anlegget.



Inntaksrør med hovedstoppekran på vaskerommet nede.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er delvis tilgjengelig i kjelleren og på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Eldre plastrør, skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom nede vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

1. etg.: Mekanisk avtrekk fra bad og toalett med vifte på loftet. Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og soverommene oppe.

Kjeller hoveddel: Friskluftsventiler i to av bodene. Utleid del: Friskluftsventiler i soverom, vaskerom, stue. Spalteventiler i vinduene i stuen.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Det er ikke kjent når eller om ventilasjonskanalene er rengjort/renset. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Gjelder vifte på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmepumper

Beskrivelse

1. etg.: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen enda. Pumpen er fra 2023.

Kjeller: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på cirka 227 l. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling med stikkontakt.

Berederen er produsert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Kjeller hoveddel: Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Jordfeilbryter på én kurs. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er også montert en bryter for strøm inn til den utleide delen.

Utleid del: Sikringsskap i gangen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser pluss egen strømmåler. Forskriftsmessig kursoversikt. Det mangler forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap i den utleide delen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarsler i himling i 1. etasje. Brannslukningsapparat fra 2008. (6 kg. pulverapparat merket ABC) i 1. etg. Skumapparat på 6 liter (produsert i 2019 i den utleide delen). Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.

• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales service på brannslukningsapparatet i hoveddelen, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Klemlisten dekker ikke knotteplasten overalt. Det kan se ut som plasten har seget ned og det er en glippe mellom plast og klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i pusset Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Muren er inspisert på tilgjengelige deler ute og inne. Store deler av muren ligger under bakkenivå utvendig. Innvendig er flere av veggene kledd inn med panel/plater. Dette begrenser muligheten til å vurdere visuelt. Vurderingen baserer seg på synlige deler av muren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen få riss i muren på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Riss bør tettes og på generelt grunnlag overvåkes. Dette bør være en naturlig del av normalt periodisk ettersyn av muren. Kontakt murermester for vurdering og utbedring. Riss kan medføre fuktinntregning.

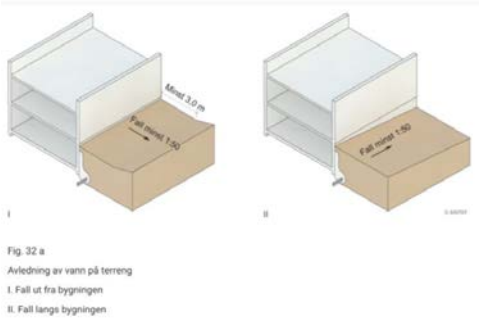
TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Det er skrånende terreng på kortsidene av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for at nedbør og overflatevann ledes mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren ved eventuell redrenering.

Tilstandsrapport



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

Vurdering av avvik:

• Eldre anlegg. Ingen kjente problemer.

Konsekvens/tiltak

• Med alder følger et større fare for brudd med påfølgende driftsstans. Feil kan oppstå uten forvarsel.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.

• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

• Montere ubrennbar plate ved sotluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot gløt.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

• En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales service på brannslukningsapparatet i hoveddelen, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Utebod i trekonstruksjon. Boden har kun delvis gangbart gulv og fremstår som uferdig.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Parkering/lager

Byggeår
1985

Kommentar
Daterte tegninger

Standard
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Garasje med leddport. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein og med renner og nedløp i standard beslagsplate. Konstruksjonen er ikke isolert. Ikke vurdert nærmere.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

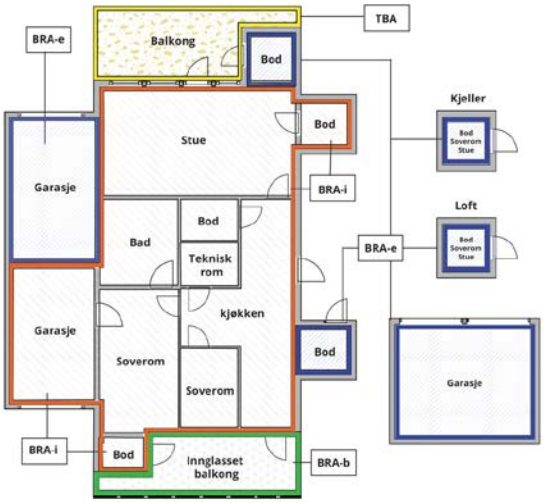
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	90			90	
1. etasje	97			97	23
Kaldloft, ikke målbart areal					
SUM	**187**				**23**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, toalettrom, soverom, stue, 3 boder, bad, kjøkken, trapperom		
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, toalettrom, vindfang		
Kaldloft, ikke målbart areal			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen i 1. etg. og ca. 232 cm. i stuen nede.

Terrasse (TBA) avrundet til 23 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er tilsendte byggetegninger stemplet av Gran Bygningsråd fra 1985. Bruken av rom i kjelleren avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret: Hobbyrom er i bruk som soverom. "Disp. rom" er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som bad. Vaskerom er etablert der hvor det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn. (Bare kjellervegg).

Døråpning er tettet igjen mellom hoveddelen og det er etablert en utleiedel i kjelleren. Dette løser ut krav om to separate brannceller. Det er tvilsomt om krav til to brannceller er ivaretatt. Det er ikke mulig å fastslå faktiske forhold på denne befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et annet alternativ er å remontere døren internt i kjelleren.

Det tas et forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er kun tilsendte tegninger som er kilde, andre undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad oppe i 2025. Se forøvrig konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen i soverom og stue i kjelleren tilfredsstiller ikke dette kravet.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke ferdig og gangbart gulv i hele boden. Gulvarealet ved ferdig gulv vil være ca. 7,5 m². Det er et krav i målereglene at det må være gangbart gulv for at arealet skal være målbart. I dette tilfellet er det et lite område i boden som har gulv, avrundet til 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er satt opp av eier uten søknad. Vær oppmerksom på at det kan være at uteboden overskrider den såkalte byggutnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. BYA er ikke undersøkt eller regnet ut i denne rapporten. Hvis BYA er overskredet kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På tegninger er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. det er ikke skråskjæring og det er montert én kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kjell Audun Tobiassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	108	108		0	700.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brurbakklia 10

Hjemmelshaver

Tobiassen Kjell Audun, Ødegård Lill-Janett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Brandbu. Kort vei til Randsfjorden og turterreng. Kollektivtilbudet består av buss og tog. I nærheten ligger Brandbu Stadion. Nærmeste matbutikk er Kiwi Brandbu.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	01.09.2026	Rettet skrivefeil.
3	03.09.2026	Lagt inn noen supplerende opplysninger på rør og dokumentasjon bad.
4	04.09.2026	Tatt bort et bilde.

For gyldighet på rapporten se forside

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.

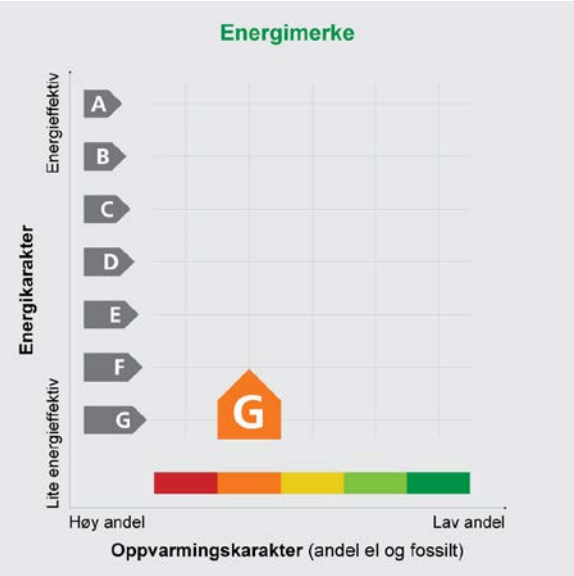
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brurbakklia 10
Postnr	2760
Sted	BRANDBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	108
Bnr.	108
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7688822
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1218941
Dato	26.01.2021



Innmeldt av	Anders Sørlie

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brurbakklia 10
Postnr/Sted: 2760 BRANDBU
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 26.01.2021 06:27:45
Energimerkenummer: A2021-1218941
Ansvarlig for energiattesten: Anders Sørlie
Energimerking er utført av: Anders Sørlie

Gnr: 108
Bnr: 108
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 7688822

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Brurbakklia 10 - Nabolaget Brandbu - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Brurbakkvegen Linje 453, 459, 460	4 min 0.4 km
Jaren stasjon Linje RE30, R31	7 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Brandbu barneskole (1-7 kl.) 397 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	12 min 9.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	38 min 41.6 km

Ladepunkt for el-bil

Gran Kommune - Grinakerlinna 3 tjen...	5 min
Hadeland Folkehøyskole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

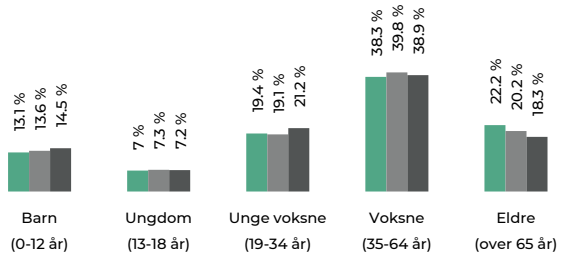
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brandbu	1 931	959
Brandbu/Jaren	5 810	2 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergseng bondegårds-barnehage (0-6 ... 31 barn	7 min 0.5 km
Marka barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Fagerlund barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Brandbu	9 min
Coop Extra Brandbu PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 89/100

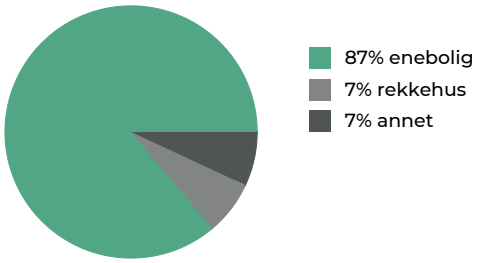
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Markafeltet Vels nærmiljøanlegg Ballspill	10 min 0.8 km
Brandbu stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min 1.1 km
MOVA Brandbu	12 min
EVO Gran	11 min

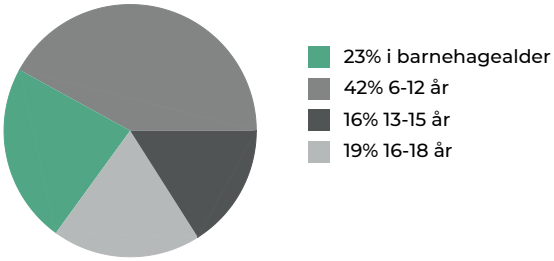
Boligmasse



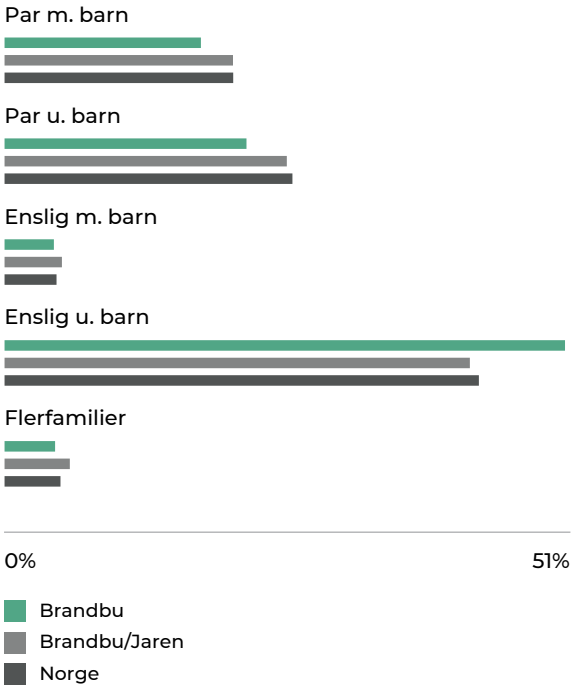
Varer/Tjenester

Smietorget	11 min
Apotek 1 Brandbu	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

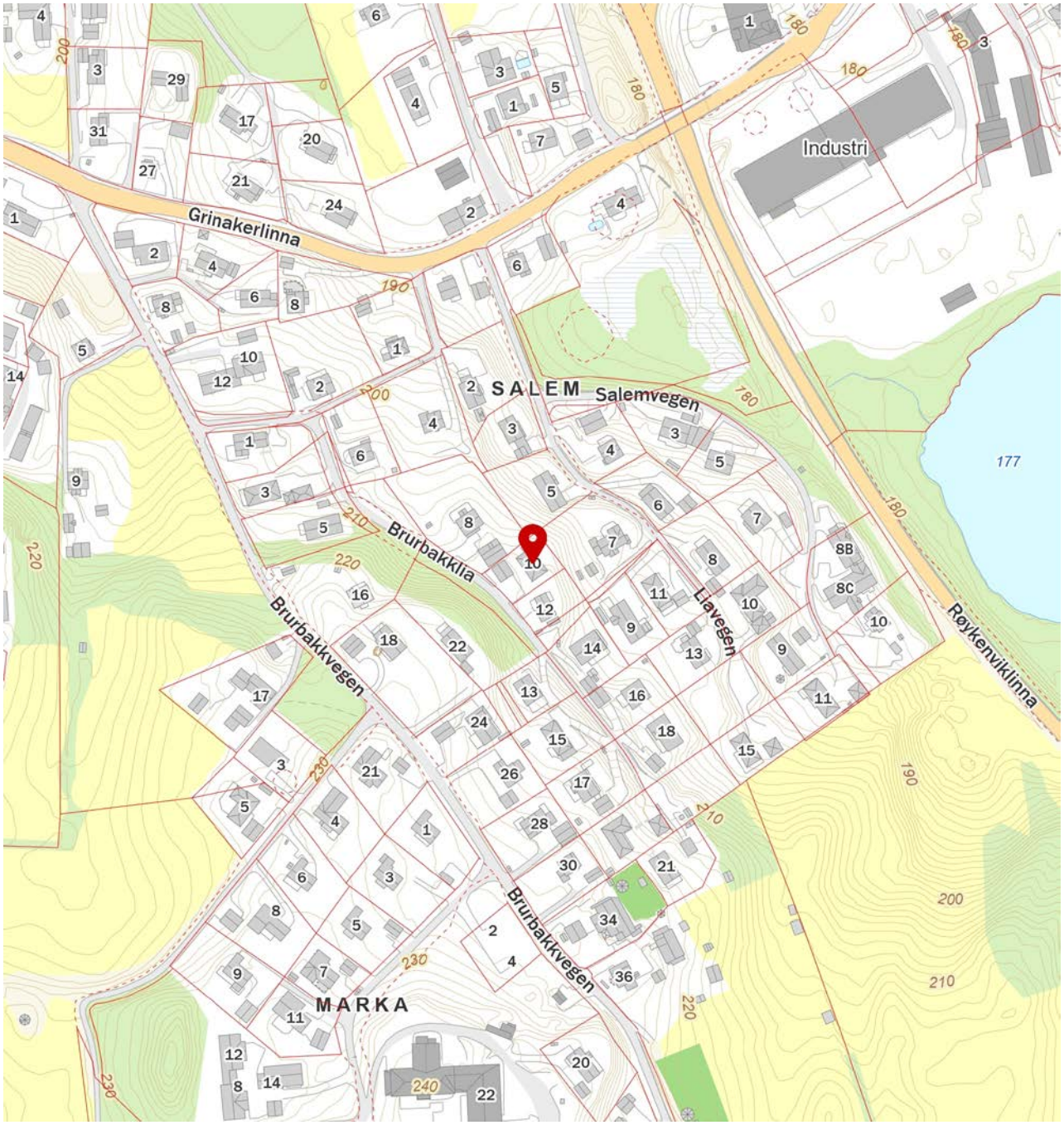


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





FINN

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

Gran kommune
Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00
E-post: postmottak@gran.kommune.no

Dato: 27.07.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**108**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU**						

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐ Nei ☒
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja ☒ Nei ☐

Merknader

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig. For garasje foreligger byggetillatelse, denne er vedlagt.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		108	108	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	bolig	30.08.85	dato 08.11.85 sak 387/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gerd Sønsteby	c/o Synnøve Risenfald 2760 Brandbu	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Åsmund Langedrag	2743 Eina	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Boligen er utvendig ferdig. I 1. etg. gjenstår kun montering av røkvarsler. I kjeller gjenstår noe avdeling, montering av dører etc. Boligen er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Dette arbeid må være fullført innen 6 mnd.

Jaren den 13.11.86

Sendes:

1 ☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

1 ☒ Gran sparebank

☐

☐

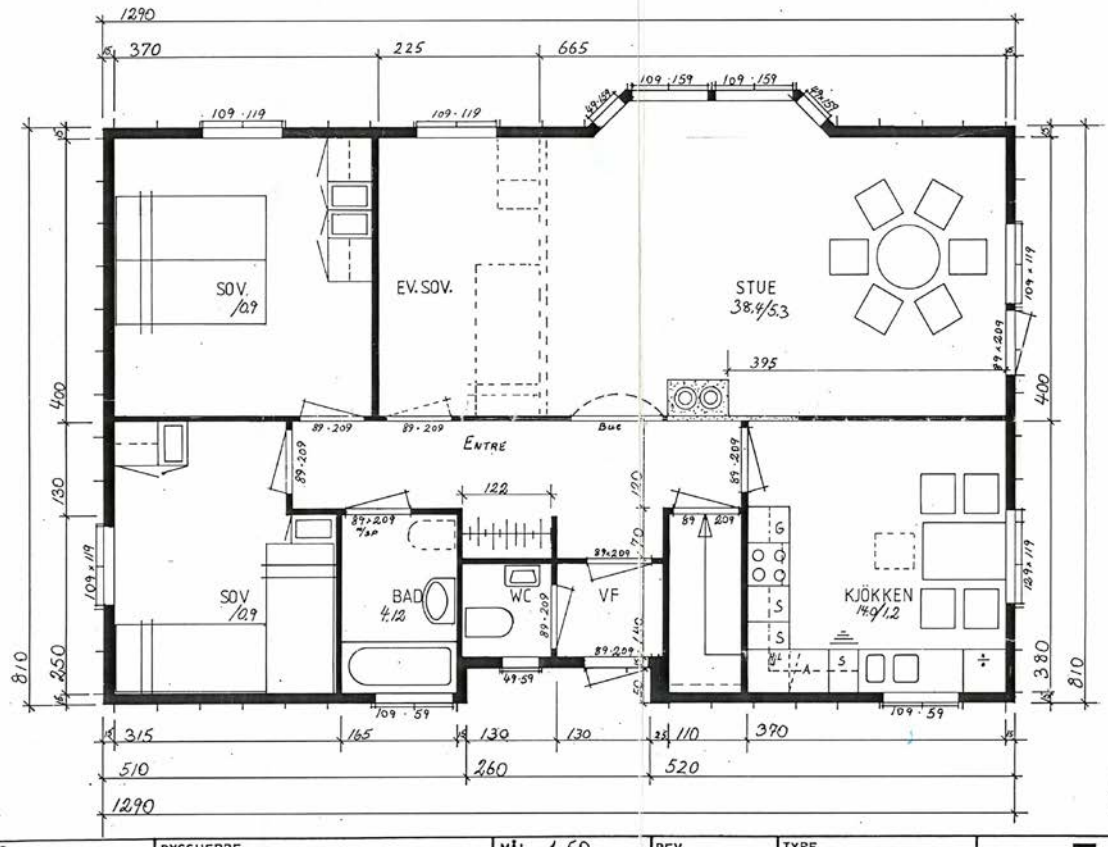
for bygningssjef

avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

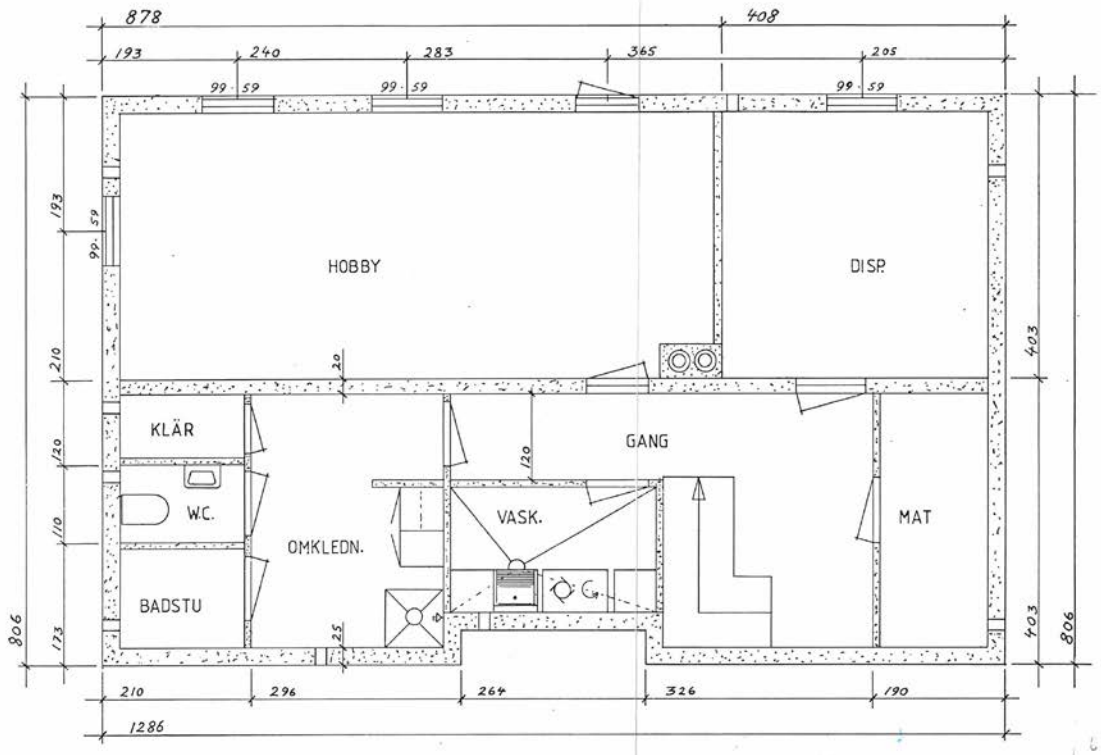
Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 387/85
Arkiv SD3.1
Godkjent 8/11-85
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

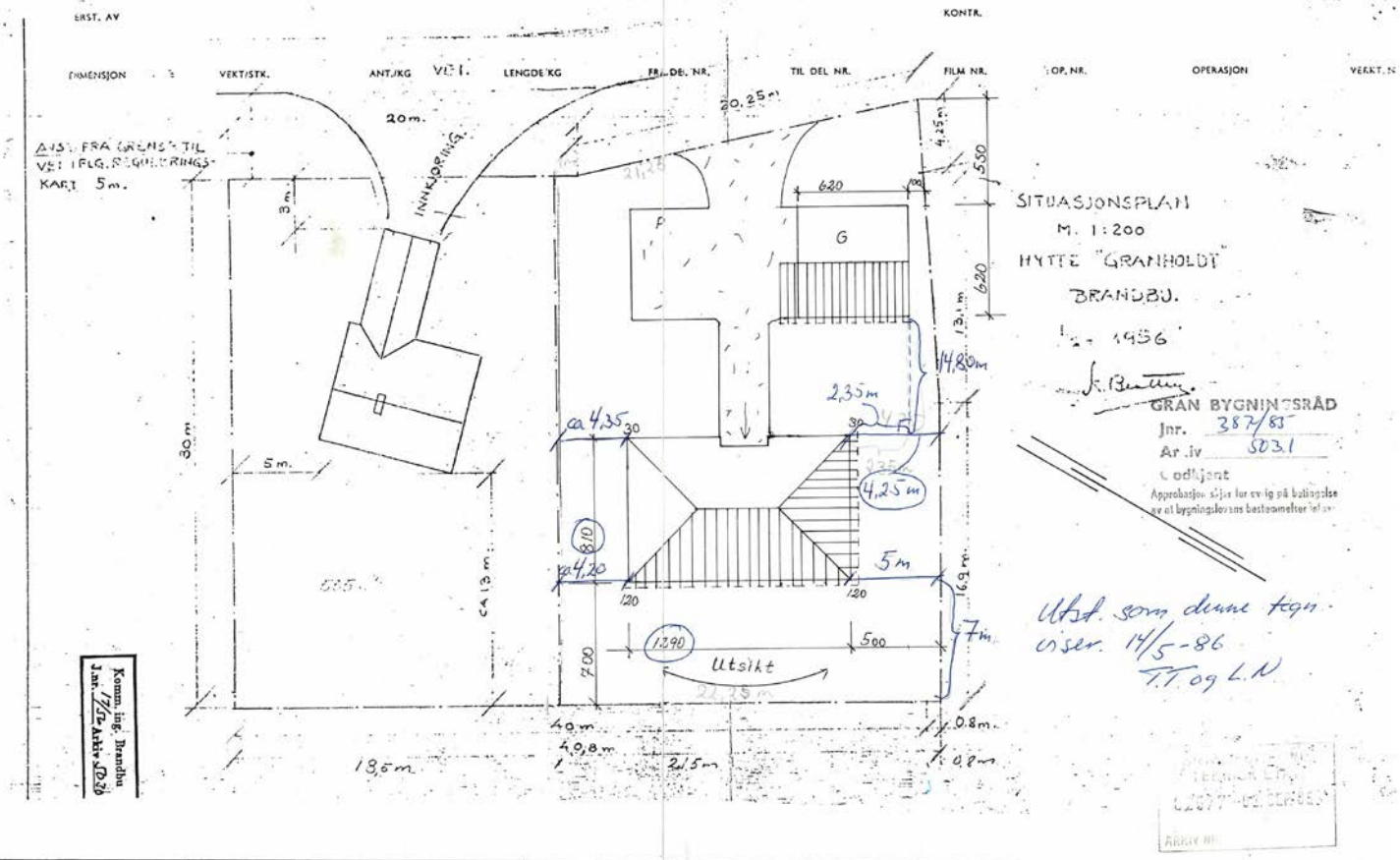


INNHOLD Plan. 1etg.	BYGGHERRE. Gerd Sønsteby	MÅL. 1:50	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
	POSTADR. Kristinelundsv. 42 · 17157 Solna SVERIGE	DATO. 23.05.85	09.08.85		
	BYGGEPL. Salenfeltet Brandbu	SIGN. K-A B	O.L.	HUSB.REG.NR.	HORTEN-HUS A·S
	KOMMUNE GRAN	TEGN NR.			

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 387/85
Arkiv SD3.1
Godkjent 8/11-85
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.



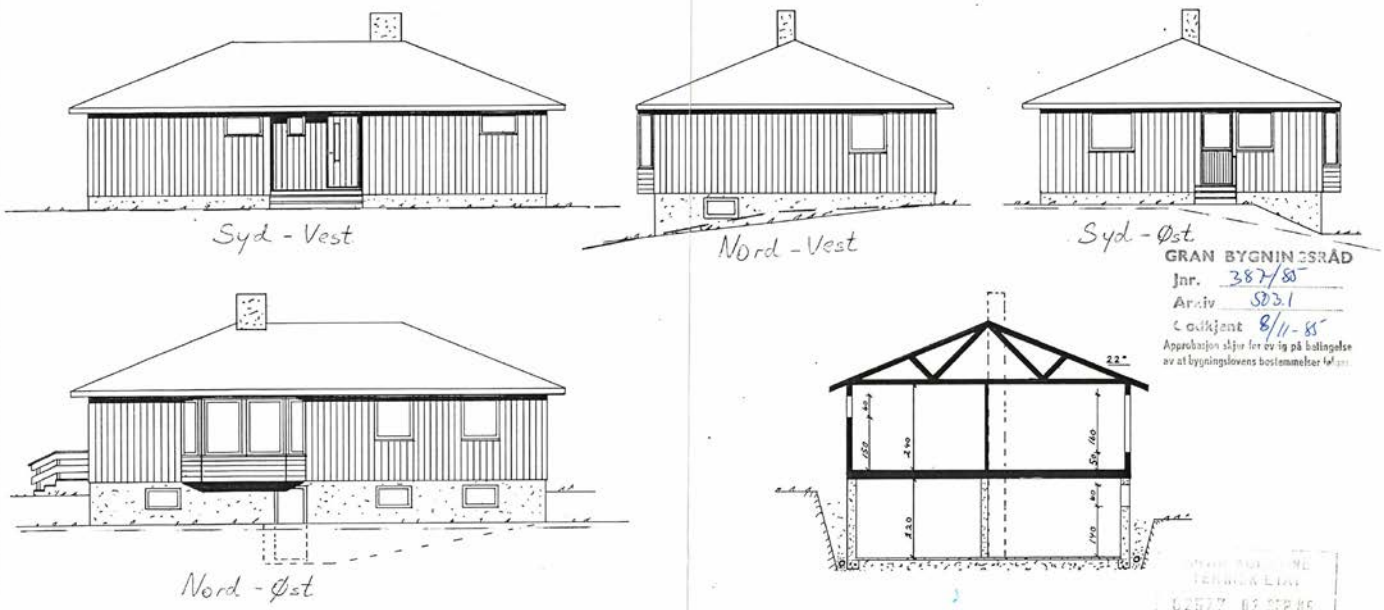
INNHOLD Kjellerplan	BYGGHERRE. Gerd Sønseby	MÅL. 1:50	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
	POSTADR. Kristinelundsv. 42 17157 Solna Sverige	DATO. 09.08.85	09.08.85		



INNHOLD.	BYGGHERRE. Gerd Sønsteby	MÅL. 1:200	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
Sit. kart over 108/108	POSTADR. Kristinelundsv. 42 17157 Solna SVERIGE	DATO. 2/8-85			HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL. Salemfeltet Brandbu	SIGN. R-AB		KONTR.:	
	KOMMUNE GRAN	TEGN. NR.			

CM 057-1-58

	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	97,37	1,0	97,37
KJELLER	92,12	0,2	18,42
ETASJEPLAN		0,7	
UNDERETASJEPLAN		0,5	
PLAN U.SKRÅ HMLING		0,4	
SUM	189.49		115.79



GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 387/85
Arkiv 503.1
Godkjent 8/11-85
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser

INNHOLD	BYGGHERRE. Gerd Sønsteby	MÅL. 1:100	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
Fasader og Snitt.	POSTADR. Kristinelundsv.42² 17157 Solna Sverige	DATO. 09.08.85	09.08.85		HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL. Salem feltet Brandbu	SIGN. O.L.	O.L.	HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE GRAN	TEGN NR.			

E.s.-189-1984-6-I 20a.

BYGGETILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Jnr. 2287/85/ev/503.1

Jnr. 321/85
Arkiv .....
G - bnr. .....

Eiendommens navn	Gnr.	Bnr.	Parsell nr
	108	108	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato
Nybygg	garasje	3107.85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gerd Sønsteby	c/ø Synnøve Risenfald Salemfeltet 2760 Brandbu	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	" " "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Jonson	Kristine Lundsv. 42 II 17157 Solna, Sverige	

I medhold av bygningslovens § 14.2 gis herved byggetillatelse på vanlige vilkår for utføring av byggearbeider i Gran kommune.

Betingelser:

Det må foreligge samtykke fra nabo for å plassere garasjen 1 m fra nabogrensen.

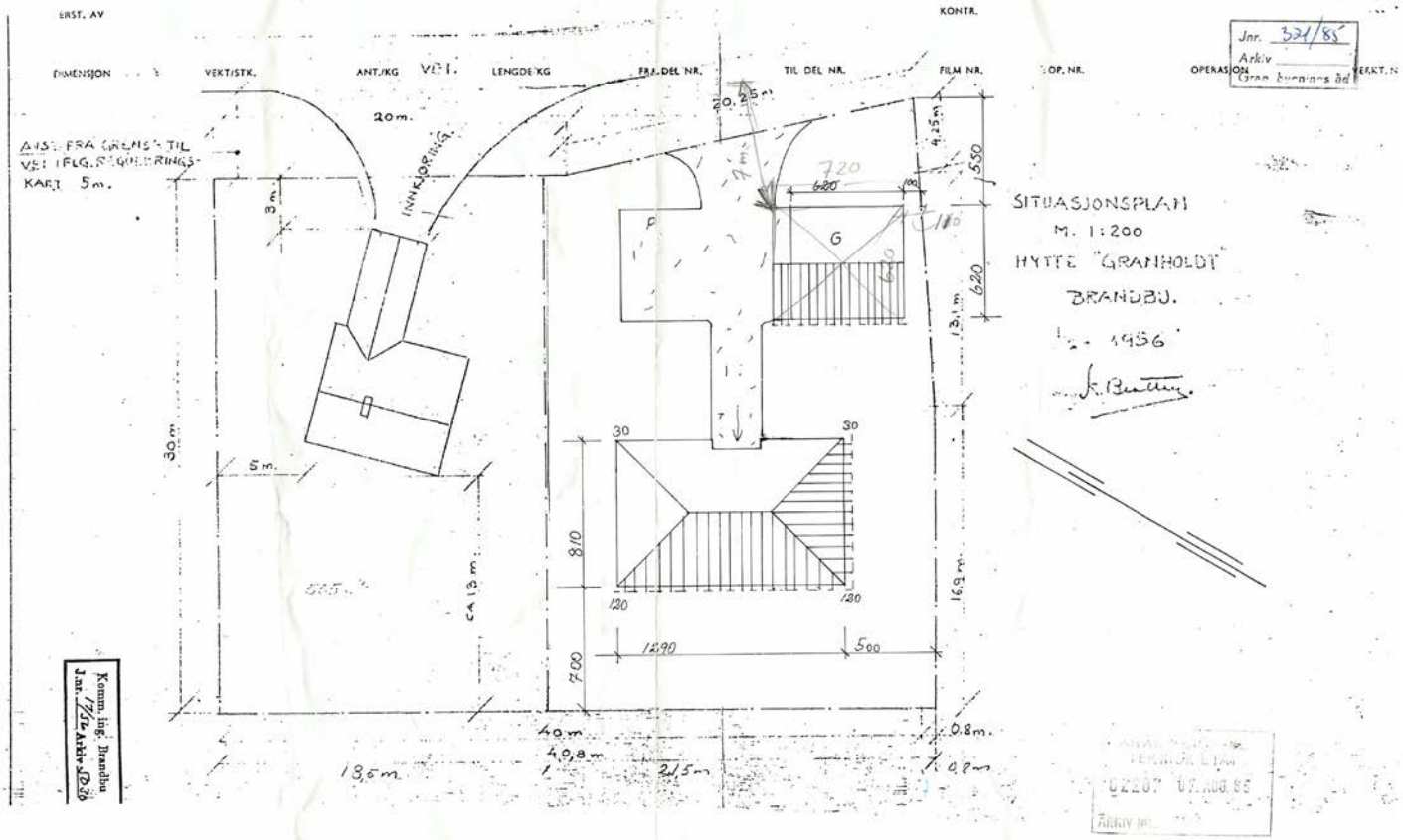
Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.
c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

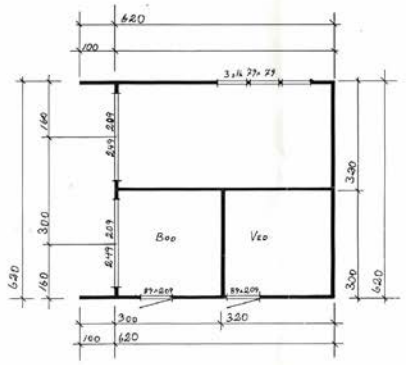
Jaren den 06.09.85

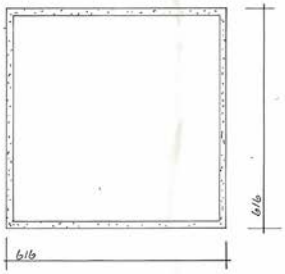
Bjørn R. Hermansen
bygningssjef

Hans L. Strømnes
avdelingsingeniør



INNHOLD. Sit. kart over 108/108	BYGGHERRE. Gerd Sønsteby	MÅL. 1:200	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
	POSTADR. Kristinelundsv. 42 II 17157 Solna Sverige	DATO. 2/8-85			HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL. Salemfellet Brandbu	SIGN. K-AB		KONTR.:	
	KOMMUNE Gran	TEGN. NR.			







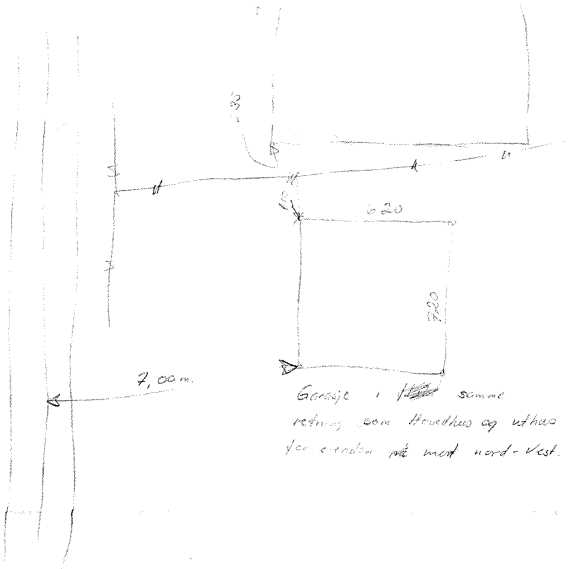
SYD



VEST

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 321/85
Arkiv SP3.1
Godkjent 11/10-85
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

INNHOLD PLAN OG FASADER	BYGGHERRE. Gerd Sønsteby	MÅL. 1:100	REV.	TYPE.	2634 FÅVANG
	POSTADR. Kristinelundsv. 42 II 17157 Solna Sverige	DATO. 31/2-85			HORTEN-HUS A·S
	BYGGEPL. 2760 Brandbu	SIGN. K-AB		HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE Gran.	TEGN NR.			



Garasje i samme retning som Hovedhus og uthus for eiendom mot nord-Vest.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 108, Bruksnr 108	**Kommune:**	3446	Gran
Adresse:				
Veiadresse:	Brurbakklia 10, gatenr 4060	**Grunnkrets:**	306	Bergstjern
	2760 Brandbu	**Valgkrets:**	2	Brandbu
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3090201	Brandbu
		Tettsted:	1675	Brandbu/Jaren

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.05.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	700,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/108/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1985	Avgiver	3446/108/50	-700,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/108/108	700,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brurbakklia 10	Bolig	183,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.11.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	14.05.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.10.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	7688822			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		89,0		89,0			
H01	1	94,0		94,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.09.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.09.1985
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.10.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	7688466			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			36,0	36,0			

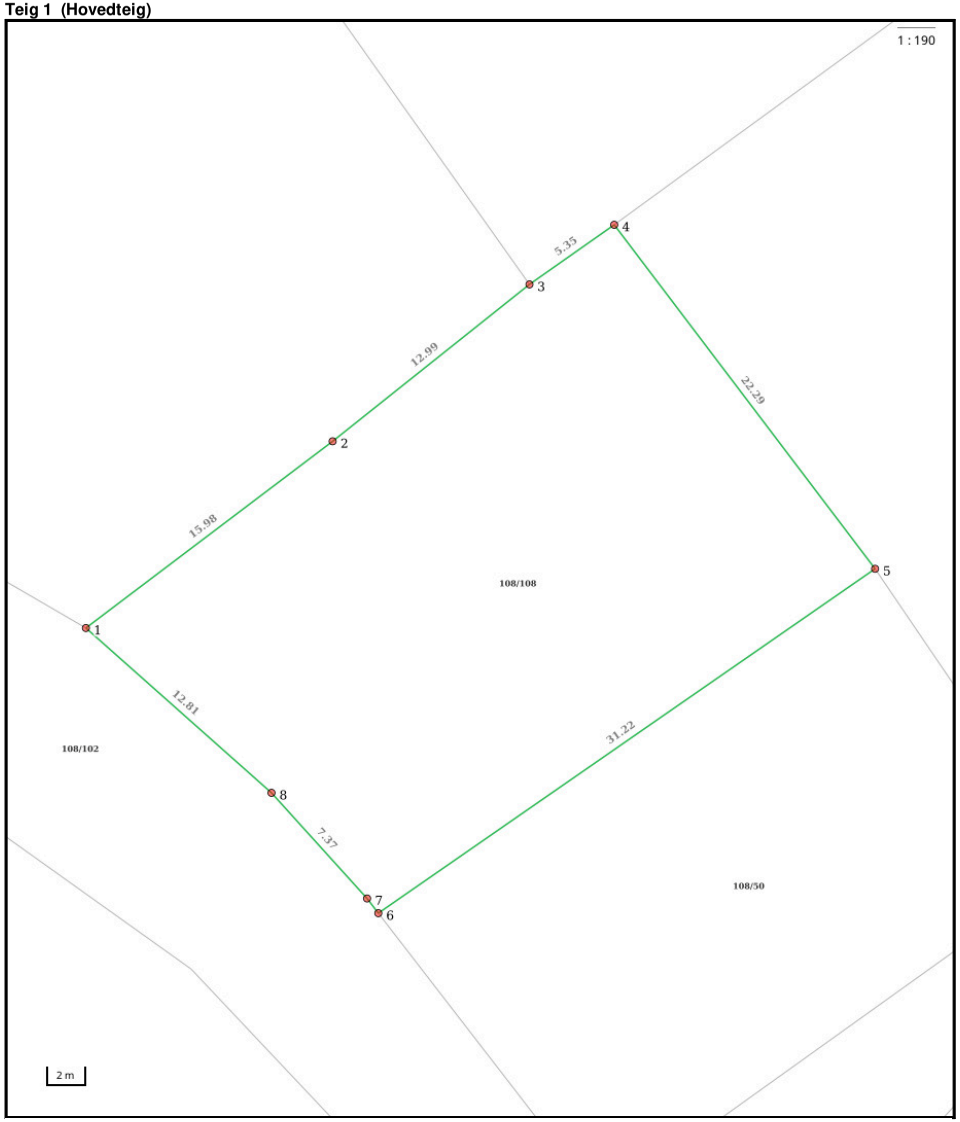
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 700,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 698 503,43	582 917,55	15,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 698 514,20	582 929,36	12,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 698 523,19	582 938,74	5,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 698 526,65	582 942,82	22,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 698 510,19	582 957,85	31,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 698 490,14	582 933,92	0,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 698 490,84	582 933,28	7,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 698 495,83	582 927,86	12,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 24.07.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 307,66 kr
Eiendomsskatt	2 840,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	8 573,62 kr
Sum	**22 181,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsynsavgift	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	247,00 kr
Avregn forbrukVann	25%	74 m^3	34.71	1/1	0 %	2 568,72 kr	2 568,72 kr
Tidl InnbetVann	25%	-73.5 m^3	34.71	1/1	0 %	-2 551,38 kr	-2 551,38 kr
AvregnForbruk Avløp	25%	74 m^3	52.80	1/1	0 %	3 907,20 kr	3 907,20 kr
Tidl Innbet Avløp	25%	-73.5 m^3	52.80	1/1	0 %	-3 880,80 kr	-3 880,80 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	1 380,00 kr
avregn forbruk vann	15%	74 m3	31.94	1/1	0 %	2 363,23 kr	2 363,23 kr
tidl innbet vann	15%	-73.5 m3	31.94	1/1	0 %	-2 347,26 kr	-2 347,26 kr
a konto vann	15%	152 m3	34.50	1/1	0 %	5 244,00 kr	2 622,00 kr
Vannmålerleie	25%	1 stk	812.50	1/1	0 %	812,50 kr	406,25 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	1 150,00 kr
avregn forbruk avløp	15%	74 m3	48.58	1/1	0 %	3 594,62 kr	3 594,62 kr
tidl innbetalt avløp	15%	-73.5 m3	48.58	1/1	0 %	-3 570,34 kr	-3 570,34 kr
akonto avløp	15%	152 m3	48.58	1/1	0 %	7 383,55 kr	3 691,78 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	2436400 0/00	1.90	1/1	0 %	4 629,00 kr	2 314,50 kr
					Sum	**23 707,04 kr**	**11 895,52 kr**

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

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

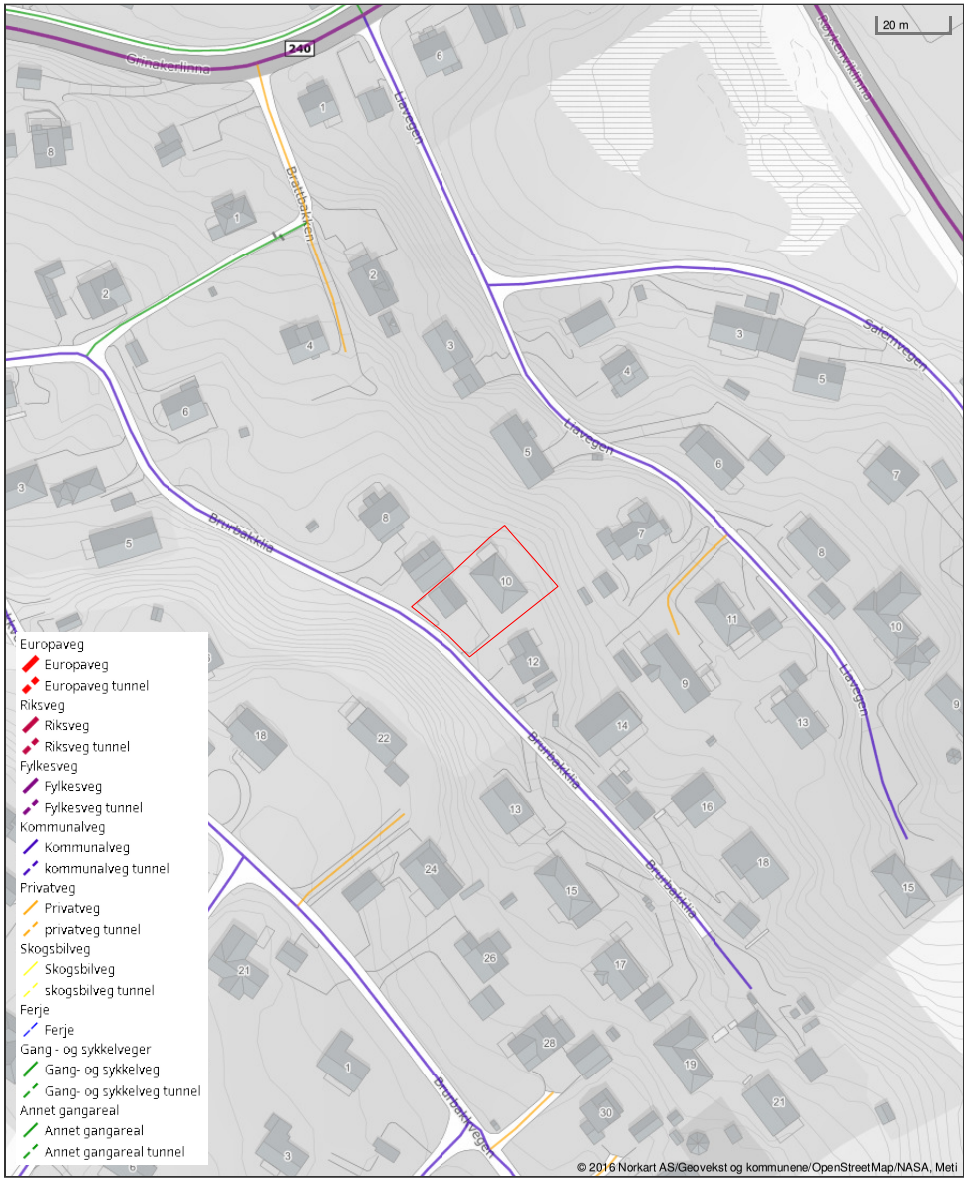
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 108/108//



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.

Gran kommune
Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 24.07.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 552 000,00 kr
Skatt	4 629,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gran kommune
Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 24.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5835010114	1127	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	148

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gran kommune
Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 24.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	69878870	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7688822	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller:	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4
Kjeller:	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.02.2025	tilsyn med fyringsanlegg	11.07.2025	feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: -. Modell: -

Beskrivelse	**Sotluke har for kort avstand til brennbart materiale:** Avstand fra sotluken til brennbare materialer skal være minimum 300mm (dersom ikke annet kan dokumenteres). • Det brennbare materiale kan flyttes eller isoleres med f.eks ubrennbar plate • For noen elementskorsteiner kan det benyttes en sotlukestein som reduserer avstanden til brennbart.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	**Brannslukningsapparatet er utgått / mangler service:** • Pulverapparat (min.6 kg) har en holdbarhet på 10år fra produksjonsdato eller siste service, men skal ha en kontroll etter 5 år • Skum/vann apparat (min.6 liter) har en holdbarhet på 5 år fra produksjonsdato eller siste service, skum/vann apparater skal oppbevares frostfritt. For informasjon om slukkeutstyr og nyttige branntips se: www.sikkerhverdag.no (//www.sikkerverdag.no)

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarsler er ikke montert i den ene delen av kjeller. Krav til røykvarslere: Det skal være minst en røykvarsler/detektor i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom (alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket). Røykvarslere skal monteres i taket minimum 50cm fra vegg. - vi anbefaler at disse er seriekoblede

Informasjon for bruksenhetId 69878870

BruksenhetId	69878946	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7688466	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69878946.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

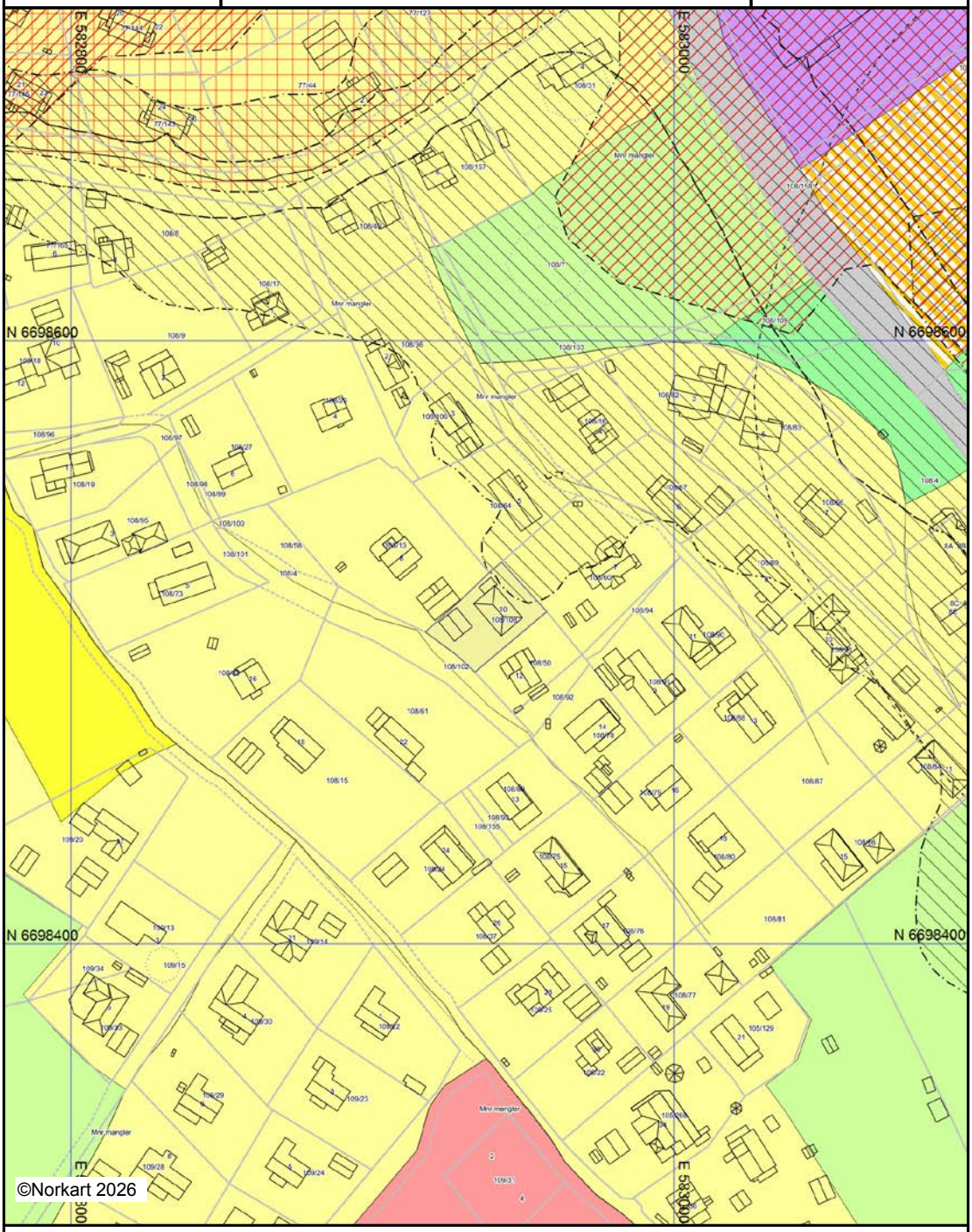
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 108/108
Adresse: Brurbakklia 10
Utskriftsdato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokum
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag f

Gran kommune

Ledningskart

Eiendom: 108/108
Adresse: Brurbakklia 10
Dato: 24.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

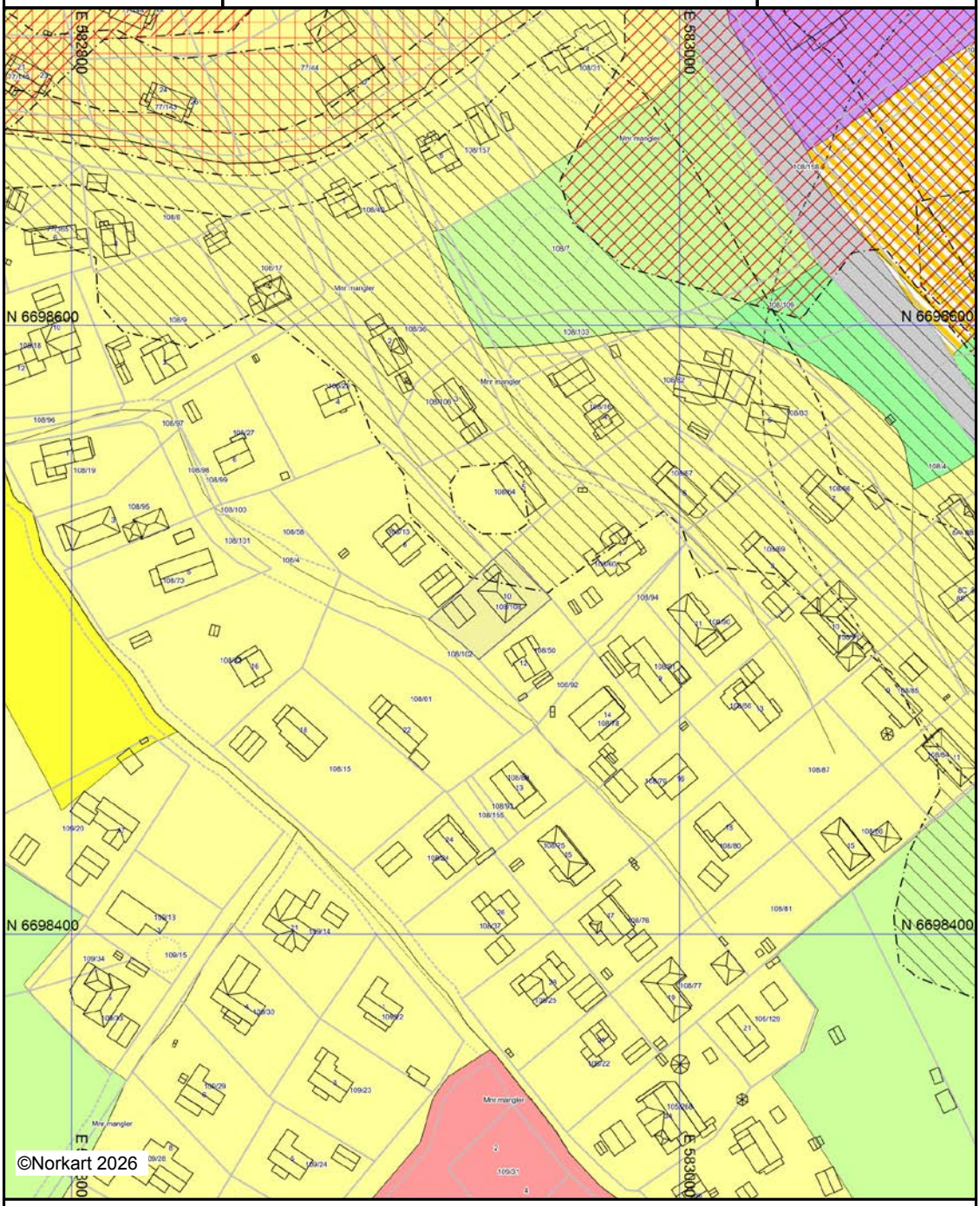
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 108/108
Adresse: Brurbakklia 10
Dato: 24.07.2026
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.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

PUNKTSYMBOL



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Gran kommune
Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 24.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	108	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU								

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	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf
Delarealer	**Delareal** 135 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 700 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-23
Navn	Røykenviklinna-Brurbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.1978
Delarealer	**Delareal** 665 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 35 m^2 **Formål** Kjørevei

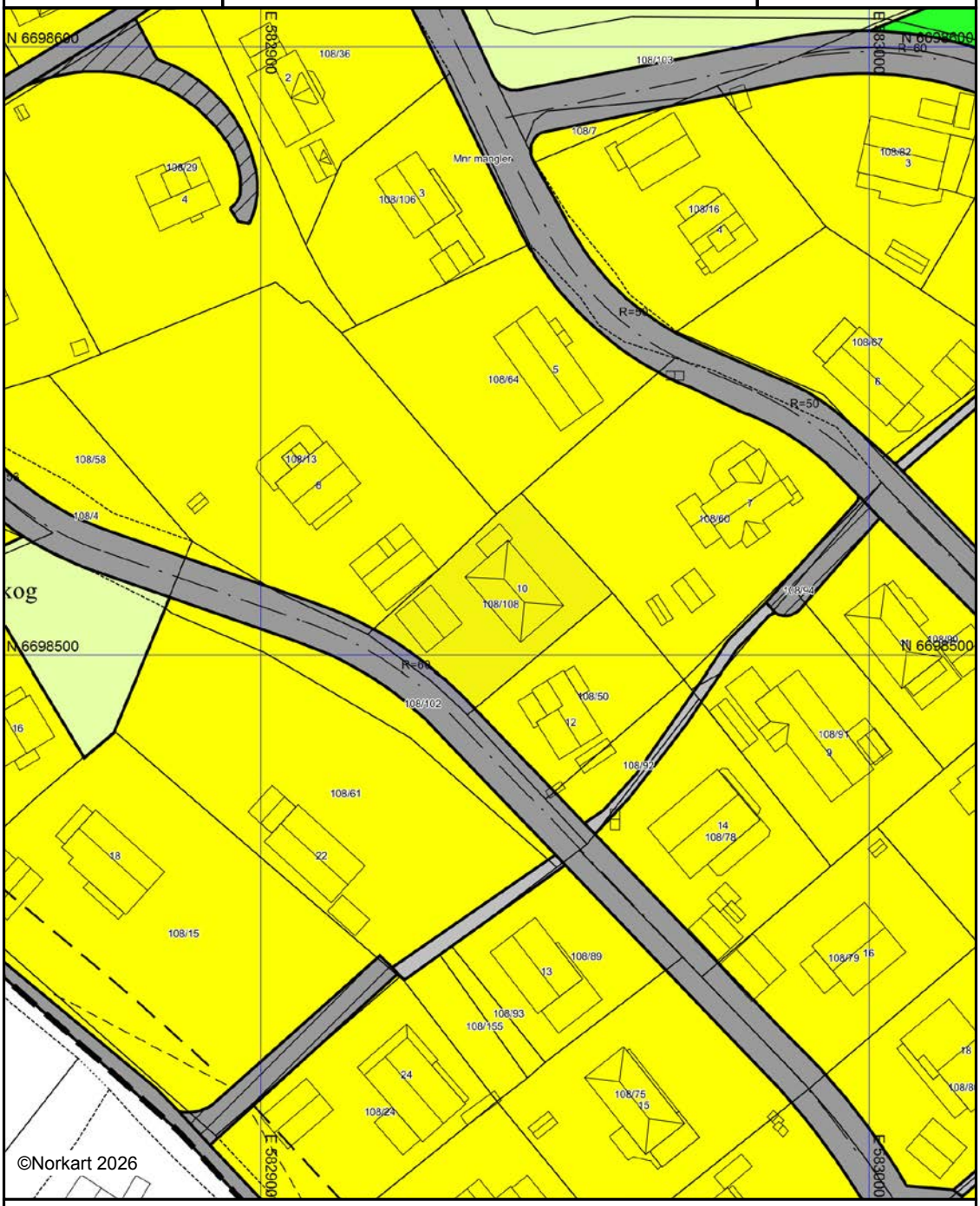
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/108
Adresse: Brurbakklia 10
Dato: 24.07.2026
Målestokk: 1:1000

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.

ambita

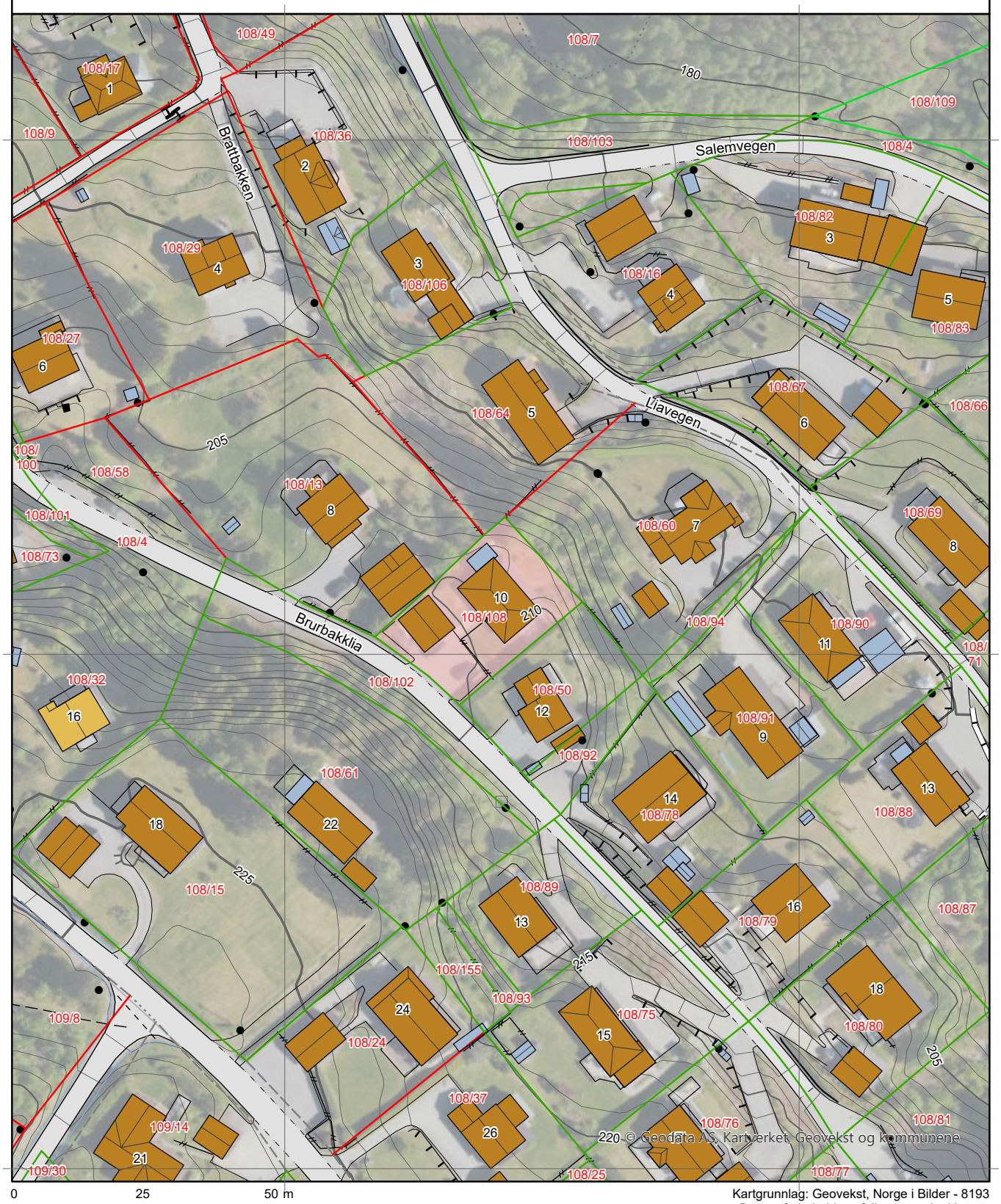
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/108/108/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

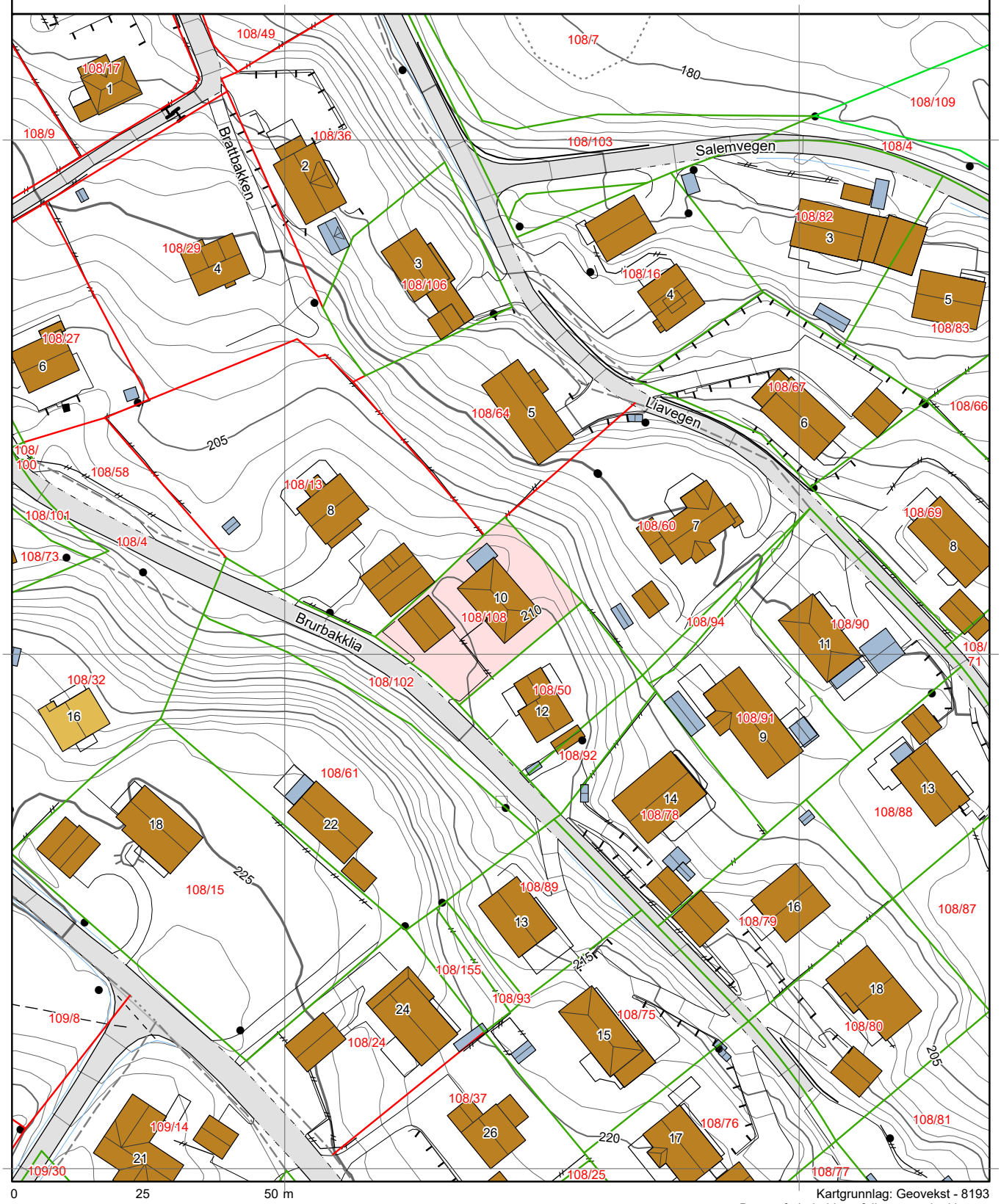
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/108/108/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	**108**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen**

☐ **Restanser:**

Dato:	Beløp:

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:

GRAN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Gran kommunestyre 27.5.2025

Politisk behandling:	Dato:	Saks-nr.:
- Planutvalget	28.02.2024	PLU 9/24
- Planutvalget	10.04.2024	PLU 16/24
- Kommunestyret	25.04.2024	KST 43/24
- Planutvalget	09.10.2024	PLU 43/24
- Planutvalget	04.12.2024	PLU 51/24
- Kommunestyret	19.12.2024	KST 142/24
- Planutvalget	02.04.2024	PLU 17/25
- Planutvalget	14.05.2025	PLU 19/25
- Kommunestyret	27.05.2025	KST 46/25



Innledning

Kommunestyret vedtok i møte den 20.5.2021 å påbegynne arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA).

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter langsiktige mål og strategier for hele Gran-samfunnet, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon.

Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel, og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen. Et viktig grunnlag for dette arbeidet er arealstrategien, som inngår i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, og setter rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som må ivaretas.

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanens bestemmelser er utgangspunkt for nye reguleringsplaner, men er ikke til hinder for at andre løsninger kan avklares gjennom reguleringsplan.

Du kan gå inn i kommunens karttjeneste, www.gran.kommune.no og finne kommuneplankartet. Her er det mulighet til å zoome inn på det området du er interessert i, og skru på kartlag med f.eks. hensynssoner. For noen deler av kommunen finnes det mer detaljerte reguleringsplaner som styrer arealbruken.

Vedtak

Gran kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 27.05.2025 i sak 46/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene og plankartet utgjør de juridisk bindende dokumentene til kommuneplanens arealdel.
Hovedformålet med kommuneplanen er å sikre bosetting og aktivitet i hele kommunen, forsterke tettstedene, og prioritere bygging av boliger.

Kommuneplanens arealdel gjelder fra det tidspunktet planen er vedtatt av Kommunestyret, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6. Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formåls-bestemmelsene og andre vedtatte føringer.

Retningslinjene er vist i kursiv med farget bakgrunn under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper Kommunestyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1.1-1.23), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 2.1-5.1), hensynssonene og bestemmelsesområdene (§§ 6.1-7.1).

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 1.1 Formålet med planen 6
§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer 7
§ 1.3 Forhold til jordloven 7
§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 8
§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser 9
§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale 10
§ 1.7 Energi 11
§ 1.8 Teknisk infrastruktur 12
§ 1.9 Parkering 15
§ 1.10 Byggegrenser 16
§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner 18
§ 1.12 Naturfare 20
§ 1.13 Støy 23
§ 1.14 Massehåndtering 23
§ 1.15 Privat uteoppholdsareal 24
§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser 25
§ 1.17 Universell utforming 25
§ 1.18 Estetiske krav 26
§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk 27
§ 1.20 Naturmangfold 28
§ 1.21 Folkehelse 29
§ 1.22 Vannmiljø 29
§1.23 Drikkevann 29

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG 30

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse 30
§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse 32
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse 33
§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål 34
§ 2.5 Områder for råstoffutvinning 34
§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting 35

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 36

§ 3.1 Veg ... 36
§ 3.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer ... 37
4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)... 37
§ 4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ... 37
§ 4.2 Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder ... 40
§ 4.3 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder ... 41
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE ... 42
§ 5.1 Småbåthavn ... 42
6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER..... 43
§ 6.1 Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110) ... 43
§ 6.2 Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190) ... 43
§ 6.3 Støysoner (H210 og H220) ... 44
§ 6.4 Ras- og skredfare (H310) ... 45
§ 6.5 Flomfare (H320) ... 45
§ 6.6 Faresone skytebane (H360) ... 46
§ 6.7 Hensyn friluftsliv (H530) ... 46
§ 6.8 Hensyn landskap (H550) ... 46
§ 6.9 Hensyn bevaring naturmiljø (H560) ... 47
§ 6.10 Hensyn bevaring kulturmiljø (H570) ... 47
§ 6.11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710) ... 48
§ 6.12 Båndlegging etter lov om naturvern (H720) ... 48
§ 6.13 Båndlegging etter andre lover (H740) ... 48
7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER ... 49
§ 7.1 Bestemmelsesområder til landbruksmassetak ... 49
TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER ... 50
VEDLEGG ... 52
Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart ... 52

GRAN KOMMUNE

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Lovhjemmel: pbl § 11-9

§ 1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal følge opp hovedprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel og legge til rette for Gran kommune som et lokalsamfunn som er sosialt bærekraftig og robust mot klimaendringer, og med bedre helse og livskvalitet for alle.

De fem punktene nedenfor er de overordnede punktene i Gran kommunes arealstrategi:

1. Grans kommuneplan skal tilrettelegge for en utvikling der menneskene som bor eller ønsker å bo i bygda vår får realisert sine behov. Det betyr at vi skal legge til rette for utvikling av næringsliv og boligbygging – samtidig som vi skal ta vare på natur- og kulturverdiene.
2. Grans arealplanlegging skal baseres på en bærekraftig og langsiktig strategi der et kjernepunkt er å ta vare på de natur-, landbruks-, landskaps- og friluftslivskvalitetene vi har.
3. Arealstrategien fastlegger at ny utbygging skal lokaliseres slik at det ikke blir konflikt med dyrka og dyrkbar mark, viktige registrerte natur-kvaliteter og kvalitetene i de nasjonalt verdifulle kulturlands-områdene.
4. Arealstrategien skal legge opp til en balansert utvikling i kommunen, med et viktig prinsipp om å bruke hele bygda. Innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser skal det legges til rette for utbygging innenfor arealavklarte områder både i og nær tettstedene og i grendene. For å sikre valgfrihet og variasjon i boligtilbudet skal det alltid være tilstrekkelig mange og varierte arealavklarte områder i Gran.
5. Vi utvikler kvalitetene i tettstedene og skaper gode møteplasser. Vi tar vare på Gran kommune sine unike kvaliteter innenfor kultur og friluftsliv. Turisme, frilufts- og reiseliv er viktige næringer i kommunen.

§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer

Lovhjemmel: pbl § 11-6

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 29.04.2025.

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for all arealdisponering i Gran kommune.

Der kommuneplan ikke samsvarer med reguleringsplan, gjelder vedtatt reguleringsplan foran med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser supplerer der reguleringsplan ikke har bestemmelser som dekker opp under temaet. Det samme gjelder der gjeldende reguleringsplan som er berørt av ras- og skredfare eller flomfare ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i de samme bestemmelsene og §§ 6.4 og 6.5.

Kommuneplanens formål og bestemmelser legges til grunn i sin helhet dersom regulerings- eller bebyggelsesplaner oppheves.

§ 1.2.1 Rettsvirkning av kommunedelplan for Gran sentrum

Kommunedelplan og senere godkjente reguleringsplaner for Gran sentrum er rettslig bindende for arealdisponeringen i dette området.

Bestemmelse 3.4.1 i kommunedelplan for Gran sentrum om etasjetall/byggehøyder er veiledende og gjelder såfremt det ikke lages reguleringsplan som bestemmer annerledes. Bindende regler for bygningers høyde skal fastsettes i reguleringsplan for hvert enkelt område.

Der det i reguleringsplan bestemmes høyde som avviker vesentlig fra veiledende høyde gitt i kommunedelplan for Gran sentrum, må prosjektet kompensere ved god estetikk og tilpasning til området for øvrig med bokvalitet, sol og lysforhold. Dette må dokumenteres med tegningsgrunnlag og beskrivelse i det enkelte prosjekt.

§ 1.3 Forhold til jordloven

Lovhjemmel: jordloven § 2 og pbl § 11-9 nr. 8

Jordlovens § 9 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

I de områder som omfatter dyrket mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.
I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal stiller kommunen krav om massehåndteringsplan og matjordplan.

§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl § §11-9 nr.1

a. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn herunder også etablering av svært energikrevende tiltak, kreves det reguleringsplan.
b. For områder som er avsatt til fremtidig boligområder skal tiltak i henhold til PBL § 1.6 og § 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
c. Ved nye tiltak som kan påvirke muligheten for fortetting i et sammenhengende område, kan kommunen vurdere om det skal stilles krav til felles reguleringsplan for flere eiendommer.
d. Der bygge- og anleggstiltak er hjemlet i en vedtatt plan som er mer enn ti år gammel, kan kommunen vurdere om planen i nødvendig grad er oppdatert. Kommunen krever ny reguleringsplan før byggesak kan behandles, dersom planen ikke er oppdatert i nødvendig grad. Også i tilfeller med reguleringsplaner som er yngre enn ti år, kan kommunen kreve en ny reguleringsplan, dersom avgjørende forhold eller overordnede føringer er endret siden planvedtaket.

§ 1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl §§ 11-10 nr.1

Det gis følgende unntak fra kravet i § 1.4, med mindre en konkret vurdering fra kommunens side tilsier at det er nødvendig med en reguleringsplan:

a. Mindre tiltak på bebygd eiendom som f.eks. fasadeendring, riving, påbygg, bruksendring, tilbygg, garasjer og uthus, støttemurer, installasjoner og mindre bygg som del av en eiendoms kommunaltekniske anlegg, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000m^2
b. Massedeponering, uttak og utfylling som berører areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000m^3, og avviker mindre enn 3 meter

fra eksisterende terrengnivå. Dette kan også gjelde i saker hvor tiltaket etter nærmere vurdering kan vurderes isolert sett etter landbruksveiforskriften. Unntaket gjelder også i LNF-områder under forutsetning at tiltaket er til nytte for landbruksdriften, inngrepet ikke strider mot hensynsonen for Nasjonalt verdifullt kulturlandskap, det er dokumentert opprinnelsessted og rene masser, og tiltaket har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn.

c. Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
d. Fradeling av hele områder avsatt til fremtidig utbygging (boligområde, næringsområde o.l.).
e. Fradeling av inntil en boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
f. Bygging av inntil en enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
g. For område Bolig 17 a og b og, Bolig 22 og Bolig 26, kan det tillates utbygging i tråd med § 2.1 uten reguleringsplan.
h. Fradeling av mindre tilleggsarealer.
i. For alle unntak gjelder kommuneplanens øvrige fellesbestemmelser.
j. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene ras- og skredfare H310 og flomfare H320.

§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

a. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, kan utbygging ikke finne sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, drikkevann, avløp og energiforsyning, telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet.
b. Adkomst til nye eiendommer skal være avklart før fradeling kan tillates.
c. Alle tiltak som berører fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen, Statens Vegvesen håndbok N100 "Veg og

GRAN KOMMUNE

gateutforming", og byggeplan skal ogdkjennes av samferdselsavdelingen i fylkeskommunen.
d. For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal og parkering opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelsen.
e. For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bebyggelsen.
f. Ved tiltak nær drikkevannkilde som ikke har hensynssone (private enkelt vannforsyninger) skal det tidlig i planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning av drikkevannet.
g. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9, nr. 2 og 17-2

a. Utbyggingsavtale kan inngås i Gran kommune når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er tilstede.
b. Forutsigbarhetsvedtaket gjelder for hele kommunen.
c. Inngåelse av utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur.
d. Behov for inngåelse av utbyggingsavtale skal vurderes i reguleringsplanprosessen.
e. Avtalens innhold:
    - Krav i plan, jf pbl § 17-3 første ledd.
      En avtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
    - Boligpolitiske tiltak, jf pbl § 17-3 andre ledd
      Avtalen kan regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, bygningers utforming, ha bestemmelse om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere boligsammensetning, kvalitet, eierskap, organisatoriske forhold, drift og vedlikehold, bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre, frikjøp for parkering og uterom.
    - Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf pbl § 17-3 tredje ledd.

Avtalen kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

f. Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.
g. Det vil kunne være aktuelt at det i forbindelse med et tiltak vil inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø i avtalen. Eksempler på dette vil være ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon, fossilfrie anleggsplasser, energikilder og systemer, grønn mobilitet o.l.

Retningslinjer:

- *Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansierer tiltak og stå for gjennomføringen.*
- *Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunale krav til standard, og overtas vederlagsfritt.*
- *Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i planprosessen, forhandler fram utbyggingsavtalen og legger den fram for Kommunestyret for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Deretter kan utbyggingsavtalen godkjennes, jf Pbl § 17-4.*

§ 1.7 Energi

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3,

§ 1.7.1 Fjernvarme

Innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, gjelder følgende bestemmelse om tilknytning til fjernvarmeanlegget:

a. Alle byggetiltak over 400 m² BRA (bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
b. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m² omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
c. Gran kommune forplikter tiltakshavere av byggetiltak å knytte det til fjernvarmenettet der slik tilknytning er mulig.

d. Tilknytning til fjernvarme bør skje tidlig nok til at fjernvarme kan brukes til oppvarming og tørking under anleggsfasen, der det er teknisk mulig.
e. I områdereguleringer skal det utarbeides en overordnet energiutredning. Energiutredningen skal utrede løsninger for varmekjøling og elektrisitet, inkludert mulighetene for egenproduksjon, energilagring og- gjenvinning.

§ 1.7.2 Fornybar energi

a. I reguleringsplaner skal det vurderes om fornybar energiproduksjon kan etableres innenfor planområdet.

§ 1.8 Teknisk infrastruktur

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.3, 27-1, 27-2, 30-6, 11-10-nr.4

§ 1.8.1 Vann og avløp (VA)

Vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm i Gran kommune. Normen gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

a. Tilknytning til offentlig VA er hovedregelen.
b. Separate avløpsanlegg:
   For eiendommer med bebyggelse som ikke er eller kan tilknyttes det kommunale VA-nettet, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 12.
c. For eiendommer med bebyggelse som ikke er tilknyttet det kommunale VA-nettet, skal det etableres vannforsyning med tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Mengde og vannkvalitet skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

§ 1.8.2 Strøm/el-nett/nettstasjoner

a. Krav til kommunikasjonsnett og strømforsyning skal avklares med de respektive netteiere og dokumenteres i planbeskrivelse eller rammesøknad.
b. Plassering av nettstasjon skal skje på formål avsatt til dette. Det tillates ikke plassert nettstasjon på areal avsatt til lekeareal i reguleringsplaner.

   Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og skal være minst 5 meter fra annen bebyggelse/ regulert lekeplass.

§ 1.8.3 Renovasjon

a. Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».
b. Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.
c. Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger ved minst 10 boenheter samlet, hvor forholdene ligger til rette for det.

§ 1.8.4 Veg og avkjørsler

a. Ved planlegging og dimensjonering av offentlig veg skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn.

Funksjonsklasse	Holdningsklasse avkjørsler	Byggegrense
A-Nasjonal hovedveg	I Meget streng holdning	50m
B-Regional hovedveg	II Streng holdning	50m
C-Lokal hovedveg III	III Streng holdning	30m
D-Lokal samleveg	III Mindre streng holdning	20m
E-Lokal atkomstveg	IV Lite streng holdning	15m

Eventuelle avvik skal godkjennes av Samferdselsenheten i kommunen.

b. Ved etablering av blindveg skal det etableres vendehammer eller snuplass tilpasset renovasjons- og brannbiler. Dimensjonering avklares på reguleringsplannivå, eventuelt i byggesak dersom reguleringsplan ikke utarbeides.
c. Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
d. Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
e. Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal dersom ikke avkjørsel er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til et direktiv fra Statens Vegvesen, som skal legges til grunn ved behandlingen på hver vegstrekning, med ulike holdningsklasser (streng holdning, mindre streng holdning og lite streng holdning).

GRAN KOMMUNE

f. Avkjørsler langs kommunale veger: For etablering eller endring av avkjørsler fra kommunal veg må det søkes til kommunen etter veglova § 40, dersom det ikke er vist i vedtatt reguleringsplan.

§.1.8.5 Overvann

a. Overvann, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, med åpne og naturbaserte løsninger tilpasset lokale forhold.
b. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.
c. Overvannstiltak skal samordnes med øvrige grøntstrukturer, parkområder, lekeområder o.l. Bruk av permeable flater i stedet for tette flater og mulighet for fordrøyning på tak skal alltid vurderes.
d. Generelt skal 20-årsnedbør med klimafaktor[1] iht. anbefaling fra Norsk Klimaservicesenter, håndteres på egen grunn, med mindre nedstrøms forhold tilsier strengere krav (jf. punkt f).
e. Det skal ikke ledes mer overvann til overvannsnettet enn det som godkjennes av vann- og avløpsavdelingen. Taknedløp tillates ikke ført inn på offentlig overvannsnett.
f. Overvann fra et planområde/tiltaksområde skal ikke påføre ulemper for andre eiendommer eller infrastruktur. Dersom planområdet/tiltaksområdet drenerer til sårbart vassdrag eller flomvei, hvor det kan være fare for boliger og/eller infrastruktur, stilles det strengere krav til overvannshåndtering jf. byggteknisk forskrift. Kommunen kan kreve utredning av sårbarhet/flomfare nedstrøms som grunnlag for å sette andre krav til overvannshåndteringen. Kommunen kan også kreve at tiltak for å redusere sårbarhet nedstrøms planområdet gjennomføres før utbygging tillates.
g. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.
h. Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift og vedlikehold.

[1] Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Målet med overvannshåndteringen skal være å opprettholde tilnærmet lik vannbalanse som naturtilstanden. Prinsipp fra treleddsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og avledning i trygg flomvei (jf. §1.12.1) skal legges til grunn.

§ 1.9 Parkering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Krav til parkering for bil og sykkel framgår av følgende tabell.

Arealformål	Biloppstillings-plasser	Sykkelplasser	Grunnlag
Enebolig/tomannsbolig	Min. 1 max. 2	2	Pr. boenhet
Sekundærbolig i enebolig	Min. 1 max. 1	1	Pr. boenhet
Rekkehus/kjedehus	Min. 0,75 Max. 1,5	2	Pr. boenhet
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Min. 0,5 Max.1,25	1	Pr. boenhet
Omsorgsbolig	Min. 0,25 Max.1,5	1	Pr. boenhet
Helsehus/institusjon	0,5	-	Pr. sengeplass
	0,5	1	Pr. årsverk
Treningsstudio	0,5	1	Pr. 50 m² BRA
Forretning, detaljhandel	Min. 0,5 Max.1,5	2	Pr. 100 m² BRA
Forretning, plasskrevende	Min. 1,25 Max.2	0,2	Pr. 100 m² BRA
Industri / lager	Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.		
Kontor	1	1	Pr. 100 m² BRA
Forsamlings- og konferanselokaler	1	1	Pr. 100m² BRA
Hotell og overnattingssteder	0,5	0,5	Pr. gjesterom
Serveringssteder	1	0,5	Pr. 50m² BRA
Barnehager	0,5	1	Pr. årsverk
	Kiss´n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse avklares i reguleringsplan		Pr. barn
Grunnskole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss´n ride	0,5	Pr. elev
Videregående skole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss´n ride	0,3 sykkel 0,2 moped/MC	Pr. elev

a. Denne bestemmelse går foran et strengere krav i vedtatt reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne krav. Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser på egen grunn i henhold til tabell.
b. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius på 6m på egen eiendom eller tilsvarende.
c. I sentrumsområdene i Brandbu og Gran kan det i særskilte tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særskilte forhold i tilknytning til tomten eller tiltaket. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.
d. For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.
e. Ved felles og offentlig parkering må minst 5 % av kravet i henhold til tabell, minimum 1 plass, tilrettelegges for bevegelseshemmede.
f. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.
g. Ved felles eller offentlig parkering skal minst 15% av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for opplading. Minst 5% av totalen skal ha ladepunkt før brukstillatelse for parkeringsplassen kan gis.
h. For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50% av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for opplading. Minst 10% av totalen skal ha ladepunkt før brukstillatelse kan gis.
i. Nye parkeringsanlegg på grunn skal opparbeides med særskilt overvannshåndtering, og skal beplantes.
j. Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i denne bestemmelsen, kan kreves etablert i lukket anlegg.

§ 1.10 Byggegrenser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene.

§ 1.10.1 Offentlige veier

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5, vegloven §29

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs kommunale veger, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplankart eller reguleringsplanbestemmelser.

GRAN KOMMUNE

Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangveg eller sykkelveg, avhengig av hva som er nærmest.

Veitype	Byggegrense (meter)
Kommunal veg	15
Fortau, gangveg, sykkelveg	15

Retningslinjer:

For byggegrenser langs fylkesveg skal Vegnettsplan for Innlandet følges. Kartdelen av vegnettsplanen er presentert digitalt med dynamiske kart gjennom Vegkart. Fylkeskommunen er vedtaksmyndighet etter vegloven der det ikke foreligger regulert byggegrense.

§ 1.10.2 Offentlig vann og avløp

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5

Bygg- og anleggstiltak inklusive støttemurer tillatelse ikke nærmere offentlig VA-ledning og overvannsledning enn 4 meter, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

§ 1.10.3 Jernbane

Byggegrense til jernbane følger av jernbaneloven § 10.

§ 1.10.4 Høyspentmaster

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes.

Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges.

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66 kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132 kV og 75 m ved høyspentlinjer > 132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål.

§ 1.10.5 Mot dyrket mark

Nye boliger skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.

§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr.5 og 1-8, Vannressursloven § 3, Forskrift om produksjonstilskudd i jordbruket § 4

§ 1.11.1 Kantsoner

a. Langs alle vassdrag i kommunen avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 11. Dette gjelder også alle myrer.
b. Unntak: Innenfor kantsonen, angitt over, gjelder følgende unntak:
    1. der eksisterende dyrket mark grenser inn til vassdraget, skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket. All tynning, hogst og etablering av åpninger skal skje i tråd med siste versjon av veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland.
    2. kantvegetasjonen kan skjøttes/høstes ved selektiv hogst, forutsatt at skjøtselen ikke øker avrenningen til vassdraget eller medfører en biotopendring (endring i livsmiljø). Uttak må være erstattet av ny tilvekst før det kan ryddes eller høstes på nytt.

§ 1.11.2 Byggeforbudssonen

a. Generell byggeforbudssone langs vann og vassdrag er 50 meter, målt fra kanten ved normalvannføring.
b. Tiltak[1] definert i pbl § 1-6 skal ikke finne sted i byggeforbudssonen på 50 meter langs mindre vassdrag med årssikker vannføring[2] og mindre vann enn 5 daa.
c. Langs følgende vassdrag fastsettes byggeforbudssonen til 100 meter:
    - Fjorda
    - Leira – Hurdalssjøvassdraget
        - Abborputten
        - Auretjern
        - Avrillbekken
        - Breidtjernet
        - Fjellsjøen
        - Grunntjernet
        - Grøa
        - Grønsjøbekken
        - Grønsjøen
        - Gullenputten
        - Gullentjernet
        - Handkleputten
        - Hammartjernet
        - Hekkentjern
        - Helmenputten
        - Huldertjernet
        - Kalven
        - Korpeputten
        - Kvernsjøen
        - Kvernsjøputten
        - Langelva
        - Langen
        - Lomtjern
        - Lomtjernelva
        - Lustjenna
        - Lærenbrennputten
        - Lærensæterputten
        - Malsjøbekken
        - Malsjøen
        - Maritjernet
        - Merratjern
        - Mærraputten
        - Nedre Lomtjern
        - Ognilla

- Ognillelva
- Puttbekken
- Randsjøelva
- Randsjøen
- Skyten
- Slettangbekken
- Slettangen
- Steinsjøen
- Storåa
- Store Avrillen
- Stråtjerna
- Svartputten
- Svera
- Sveraelva
- Tommelsjøen
- Vassbråa
- Vesle Avrillen
- Vesleelva
- Vesleåa
- Vestre Sandbotntjern
- Våja
- Østre Sandbotntjern
- Øvre Lomtjern
- Øyangen

- Kalksjøer som har status som utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven § 52):
  - Askjumtjernet
  - Bergstjernet
  - Breitjernet
  - Bråtåtjernet (også kalt Vienbråtatjernet)
  - Elgtjernet (også kalt Eldtjernet)
  - Glorudtjernet
  - Grunningen
  - Høybytjernet
  - Jarenvatnet
  - Langtjernet
  - Mæna
  - Nedre Falangtjern
  - Oksetjernet
  - Rokotjernet
  - Skirstadtjernet
  - Stortjernet
  - Vesletjernet (ved Rokotjernet)
  - Østtjernet (også kalt Vientjernet)
  - Øvre Falangtjern
  - Øyskogtjernet

d. Byggegrensen langs Randsfjorden fastlegges med egen grense på kartet. Generelt settes denne til 100 meter, men i områdene der fv. 34 og fv. 245 ligger nærmere fjorden enn 100 meter, legges byggegrensen langs vegen.

e. Byggegrensen langs Vigga er generelt 100 m, men følger offentlig veger kv. 4027 Storlinna, fv. 2324 Jarenvegen, fv34 Røykenviklinna, fv2314 Julibakka, og fv. 2300 Oslolinna der disse er nærmere Vigga.

f. I områder hvor det allerede er angitt en annen byggegrense i godkjente reguleringsplaner, gjelder ikke forbudssonene.

g. Unntak: Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag, angitt over, er det tillatt med følgene tiltak forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster:

1. Innbygging av lovlig etablert[3] (tidligere godkjent) takoverbygd bygningsdel samt tilbygg på bygningsdel når tilbygget ikke etableres nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsdel.

2. Utbedring og vedlikehold av lovlig etablerte[4] (tidligere godkjent) anlegg for avløp til boliger når dette kan hindre forurensing.
3. Fasadeendring.
4. Gjenåpne lukkede bekker.
5. Flytebrygger av midlertidig karakter som ikke krever terrenginngrep eller konstruksjon i strandsonen (bunn eller vannkant) og som har varighet på inntil 4 måneder i sommerhalvåret.
6. Vedlikehold av vanningsanlegg i landbruket.
7. Nødvendige jernbanetiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl.

De tiltakene som ikke er nevnt over er forbudt innenfor byggeforbudssonen.

h. Leira-Hurdalsvassdraget skal forvaltningsklasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag følges.

[1),2),3)]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinje:

Med «mindre vassdrag med årsikker vannføring/mindre vann enn 5 daa» i punkt b menes de vassdrag som ikke er angitt med særskilt byggegrense i punkt c. ¨

§ 1.11.3 Tiltak i og langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

Lukking av elver og bekker med årssikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer og tjern er ikke tillatt.

Ved arealplanlegging skal lukkede bekker og elver som hovedregel åpnes og tilbakeføres til sin naturlige form.

§ 1.12 Naturfare

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8, pbl § 28-1 jf.3-1 bokstav h

All virksomhet i områder utsatt for flom, flomskred, steinsprang og snøskred, skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet i tråd med gjeldende sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift før byggingen kan starte.

I områder med potensial for marin leire, skal det for alle tiltak gjennomføres en vurdering av grunnforhold og områdestabilitet så langt det er nødvendig etter den til enhver tids gjeldende NVEs veileder.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.

Innenfor kartlagte flomsoner kan kommunen avslå å starte reguleringsplanarbeid før flomsikringstiltak er etablert.

NVEs aktsomhetskart for flom, samt det til enhver tid gjeldende aktsomhetskartet for flom utarbeidet for Jaren (først utarbeidet i januar 2024), skal legges til grunn for hvor det kreves utredning av flomfare iht. TEK17 §7-2. Dette gjelder også i mindre byggesaker.

Retningslinjer:

Ved saksbehandling etter plan-og bygningsloven skal kartet sammenholdes med den nasjonale temakartbasen «skredhendelser» som forvaltes av NVE og eventuelt mer detaljerte kartlegging av naturfare (flom, skred og kvikkleire) som utarbeides i forbindelse med utbyggingssaker og annen kartlegging.

§ 1.12.1 Flomveier og vassdrag

a. Overskytende overvann som ikke håndteres på egen tomt jf. § 1.8.5, skal ledes i trygg og åpen flomvei til nærmeste resipient[1], jf. treleddsstrategien. Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor[2] iht. anbefaling fra Norsk Klimaservicesenter. Som hovedregel skal flomveier ledes til samme resipient som dreneringsretning i eksisterende situasjon tilsier. Der dette ikke er mulig uten å øke flomfaren nedstrøms må annen løsning vurderes og avklares med kommunen.
b. Eksisterende flomveier skal ivaretas. Det er i utgangspunktet forbudt å gjøre inngrep i flomveiene, spesielt tiltak som kan endre dreneringsretning (herunder; legge flomveiene i rør, lede vannet andre retninger eller på annen måte hindre vannet i å renne i dagens løp) på flomveier uten at risiko er vurdert og det er gitt tillatelse fra kommunen. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomvei, skal det avsettes tilstrekkelig areal til at flomveien kan renne åpent i endret løp innenfor egen tomt, og uten at forhold nedstrøms forverres eller endres.
c. Der det ikke er andre muligheter kan veier utformes slik at de kan benyttes som flomvei, se retningslinje under. Dette forutsetter at sidearealer (nabotomter og grøfter) også tilpasses dette. Samlevei S1 og samlevei S2 (ref. hovedplan Samferdsel og Park) bør ikke etableres som flomvei uten at de er dimensjonert for det formålet i forkant. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
d. Langs alle vassdrag[3] skal det avsettes og bevares kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 11 i samsvar med § 1.11.1. Dette gjelder også alle myrer.

e. Eksisterende vassdrag[3] skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved fiskeførende strekning (elver/bekker med ferskvannsfisk). Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses vassdrag og kantvegetasjon langs disse slik at dette ikke berøres, og det skal tilstrebes å oppnå færrest mulig kryssinger med veger. Vassdrag med kantvegetasjon skal avsettes som sammenhengende grønne korridorer i reguleringsplaner. Ved behov for flomvoller for å sikre bebyggelse mot flom skal disse som hovedregel plasseres utenfor kantvegetasjonen for å unngå inngrep. Eventuelle konstruksjoner i vassdrag (f.eks. bruer/kulverter og tiltak mot erosjon) skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag. Ved bruer/kulverter og tilsvarende skal risiko for gjentetting vurderes og hensyntas, f.eks. ved å tilrettelegge for alternativ flomvei.
f. Bekker/vassdrag skal ikke lukkes, jf. § 1.11.3. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omkringliggende arealet skal tilpasses flomvannføringen i henhold til Vannressursloven og teknisk forskrift.
g. Byggeforbudssone for vassdrag og aktsomhetsområder for marin leire, flom og jordskred skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.
h. Ved all virksomhet i og oppstrøms flomutsatte områder skal det tas hensyn til risiko for flom og en skal ikke forverre flomsituasjonen ved dimensjonerende flom nedstrøms.
i. Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført før utbygging av området
j. Ved tiltak i og langs flomveier, bekker og elver skal det tas hensyn til risiko for erosjon og massetransport for nedenforliggende områder, samt fare for vann på avveie.

[1),2),3)]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Veier kan være flomveier, dersom det er eneste løsning. Men som hovedregel bør flomveier være i naturlig terreng der vannet kan infiltrere og bremses opp.

Dersom en vei ikke er utformet på en slik måte (fallforhold, grøfter, oppbygging osv.) at den kan fungere som en flomvei kan den ikke defineres som en «flomvei».

Kommunekart for Gran kommune viser dreneringslinjer ved «åpne og tette stikkrenner», og disse kan legges til grunn for å vurdere hvor det sannsynligvis er eksisterende flomveier og vassdrag. For et område på Jaren er det utarbeidet eget flomveiskart som også kan legges til grunn. I forbindelse med reguleringsplaner må det gjøres en mer detaljert kartlegging av eksisterende flomveier og vassdrag basert på feltbefaring.

§ 1.13 Støy

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggetiltak. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55 dB i retningslinjen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kreves støyberegninger (støyfaglig rapport).

Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

§ 1.14 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Massebalanse skal tilstrebes ved all utbygging. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer.

Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder på grunn av fare for spredning av fremmede arter, planteskadegjørere.

Jordmasser/vekster fra hager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll på grunn av fare for spredning av uønskede arter.

§ 1.14.1 Fyllings- og planeringsarbeider

Terrengarbeider (både skjæringer/uttak og fyllinger) som har et omfang i areal over 1 daa defineres ikke som "mindre" etter SAK10 § 4-1 og utløser krav om søknad i henhold til § 20-1 bokstav k, uansett hvilken høydeforskjell arbeidet utgjør i forhold til opprinnelig terreng.
I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter eller med et omfang på mindre enn 1000m^2, ses i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense eller i områder med fare for flom, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak, og må behandles i medhold av plan- og bygningsloven enten gjennom reguleringssak eller som byggesak.

§ 1.14.2 Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer følgende:

- Oversikt over håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- Dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- Plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen
- Tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadeliggjørere
- Ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark skal matjordplan utarbeides.

§ 1.14.3 Snødeponering

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må fremgå av alle reguleringsplaner. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag.

§ 1.15 Privat uteoppholdsareal

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til uteoppholdsareal for boliger gjelder per boenhet:

Boligtype	Areal
Enebolig	100 m^2
Sekundærleilighet	50 m^2
Tomannsboliger	80 m^2
Rekkehus og flermannsboliger	30 m^2
Sentrumsbebyggelse og blokker	10 m^2

a. For sentrumsbebyggelse og blokker kan øvrig areal brukes til mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen, eller private arealer som for eksempel balkonger/terrasser.
b. I reguleringsplaner skal uteområder sikres mot trafikk, støy og annen forurensning, samt ha brukervennlig utforming og beplantning.

c. Ved søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av utearealene.

§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til felles uteoppholdsareal for boliger gjelder.

a. I reguleringsplaner skal det reguleres minst 25 m²/boenhet til et samlet uteareal med god utforming, beliggenhet, solforhold og avstander.
b. I reguleringsplaner skal felles utearealer være utstyrt for å bidra til aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året.
c. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av lekeområdene.
d. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsarealene er ivaretatt, inkludert vedlikehold og eierskap.
e. Gran kommune stiller krav om at slike lekeplasser er etablert før brukstillatelse gis.

Retningslinjer:

- *Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00 vårjevndøgn.*
- *Uteoppholdsareal skal ha fysisk og visuell kontakt med omgivelsene til gangveier, plasser og gater.*
- *Vegetasjon skal: være allergivennlig og insektvennlig, ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold, gi brukerne sanseopplevelser hele året - bruk av frukttrær og bærbusker er ønskelig. Anbefalt jorddybde for beplantning: gress 30cm, busker 60cm, trær 100cm.*

§ 1.17 Universell utforming

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

a. Prinsippet om universell utforming (UU) skal legges til grunn ved all planlegging i Gran kommune. Prinsippene om universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende krav i teknisk forskrift.
b. Estetisk god utforming av UU-tiltak skal vektlegges.
c. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på et prinsipp om inkludering og likeverd

§ 1.18 Estetiske krav

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Gran sitt spesielle kulturlandskap er en viktig del av vår felles identitet og skal danne rammene for alle utviklingsprosjekter.

Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettsteder og de spredtbygde områdene representerer.

Estetikk skal ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn legges til grunn ved behandling søknader om tiltak.

§ 1.18.1 Redegjørelse og stedsanalyse for estetiske kvaliteter
Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper.

I søknader om byggetiltak skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå.

Både ved utarbeidelse av stedsanalyse og redegjørelse for estetiske kvaliteter skal punktene og retningslinjene angitt under ivaretas.

a. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.
b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. Nær- og fjernvirkning til åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas.
c. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk.
d. I Gran sentrum gjelder *Utviklingsveileder for Gran sentrum*.
e. Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer for å vurdere de estetiske kvalitetene for tiltaket.

Retningslinjer:

- *Offentlige og allment tilgjengelige bygg bør ha høy arkitektonisk kvalitet.*
- *Sentrumsområdene benyttes av hele befolkningen og det skal legges særlig vekt på de estetiske kvalitetene ved alle tiltak.*
- *Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssiluetter.*
- *Det skal utarbeides særskilt estetisk redegjørelse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.*

- *Ved tillatelse til tiltak nær bevaringsverdige byggverk og kulturminner skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.*
- *All skilting og reklame skal vurderes med henblikk på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmede.*
- *Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.*
- *Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg.*
- *Materialvalg i fasade skal i hovedsak bestå av treverk.*
- *Fasadetegninger skal inkludere eventuell tilstøtende og tilgrensende nabobebyggelse, med målsetting.*

§ 1.18.2 Skilt og reklame
Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt og reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene.

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 7

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i Temaplan for natur- og kulturarv vedtatt 22.6.2017, eller den til enhver tid nyeste revidering av denne, søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak.

Bevaringsverdige byggverk
Kulturminner/-miljø og byggverk registrert i Temaplan for natur- og kulturarv og som er angitt i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø H570 er å anse som bevaringsverdig[1] enkelt bygninger og bygningsmiljøer, i samsvar med SAK10 § 19-3 første ledd.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også byggverk som ikke er registrert i temaplanen skal bevares og defineres som bevaringsverdig etter kriteriene i SAK10 § 19-3 annet ledd. Dette gjelder også bygg regulert til riving i reguleringsplaner hvor bygge- og anleggstiltak ikke er satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye

generasjoner får oppleve Gran med historisk dybde, samt skape attraktive tettsteder.

§ 1.19.1 Tilpassing av ny bebyggelse

a. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at miljø- og kulturverdier ikke reduseres.
b. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

§1.19.2 Tilpassing av eksisterende bebyggelse

a. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i eller på eksisterende bygninger og kulturmiljø som er bevaringsverdig.

§ 1.19.3 Rivning etter skade

a. Ved søknad om rivning av bevaringsverdig bygg etter brann eller vesentlig skade som følge av manglende vedlikehold kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand.
b. Eventuell tillatelse til rivning av bevaringsverdig bebyggelse gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad, jf. pbl § 31-5 1.ledd. Den nye bebyggelsen må ivareta § 1.19.1.

[1]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

§ 1.20 Naturmangfold

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde vurderinger i henhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmede organismer i henhold til naturmangfoldloven. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

§ 1.21 Folkehelse

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Folkehelseperspektivet skal være med i all kommunal planlegging. Det skal spesielt legges vekt på etablering av stier, gang- og sykkelveier. Ved gjennomføring av byggetiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til gjennomgående turveger, eksisterende gutuer og andre atkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.

Sentrumsplaner og større reguleringsplaner skal inneholde sosiale møteplasser med mulighet for lavterskel aktivitet for alle aldersgrupper hele året.

§ 1.22 Vannmiljø

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Ved arealplanlegging som kan påvirke et vannmiljø skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens §§ 4-6.

Forringelse av tilstand eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriftens § 12 er oppfylt.

I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø skal det være redegjort for:

- Økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Dersom kunnskapsgrunnlaget ikke allerede foreligger skal kartlegging gjennomføres etter faglig standard.
- Hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå eller ikke nå miljømålene.
- Hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, samt at vilkår i vannforskriften § 12 er oppfylt.

§1.23 Drikkevann

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3

I områder for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

GRAN KOMMUNE

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr 3,5 og 11-10 nr 2

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse

a. Generelle bestemmelser
Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan, jf. pbl §12-4.

b. Bolig 1, 2, og 4a Jaren – rekkefølgebestemmelser

- Det tillates ikke detaljregulering av bolig 1, 2 og 4a før feltene inngår i en områdereguleringsplan som innehar vurdering av løsning for flomsituasjon, adkomst, trafikksikkerhetstiltak og nærfriluftsverdier gjennom området.
- Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, gang- og sykkelforbindelse til Jaren skole og øvrige sosiale møteplasser. Nærmere om utforming og regulerte grøntområder herunder også skjøtsel av kantvegetasjon fastsettes i reguleringsplan.
- Det tillates ikke nye boliger i området før tiltak rundt trygg skoleveg er ivaretatt og nytt avløpsnett er lagt til hovedledning.
- Sårbarheter nedstrøms bør utbedres før tiltak i planområdet gjennomføres. Krav til fordrøyning av overvann settes til 200-års hendelse med minimum 40% klimapåslag. Prosjektering og utførelse av overvannsanlegg skal være i tiltaksklasse 3.

c. Bolig 13 Skjervum - rekkefølgebestemmelser

Følgende avbøtende tiltak må ivaretas med egne bestemmelser i reguleringsplan for området:

- Kartlagte naturtyper i området skal sikres mot inngrep, kalkrygger og deler av skogen bør søkes bevart og reetablert slik at området beholder et grønt uttrykk.
- Tursti og gangforbindelse mot tilgrensende turstinett i kanten av planområdet mot Horgenmoen og til kollektivholdeplass skal sikres.
- Det må utredes flomfare for flombekken som renner gjennom området der det planlegges tiltak nærmere enn 20 meter. Den bør bevares som flomvei med vegetasjonssone på minimum 6 meter til hver side. Det må utredes om det eksisterer en trygg flomvei til

resipient, og evt. tiltak for å sikre dette må etableres før utbygging. Krav til overvannshåndtering vil avhenge av forholdene nedstrøms. Området må undersøkes mht kvikkleire, og dette må hensyntas spesielt ved planlegging av overvanns tiltak.
- Gang- og sykkelveg må opparbeides der dette mangler gjennom Skjervumsfeltet og langs Horgenmoen.
- Det må sikres tilstrekkelig med areal for opparbeidelse av møte-/lekeplasser i planområdet.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

d. Bolig 17 a og b Vestheimvegen
- Det tillates en bolig for område Bolig 17 a og en bolig for område Bolig 17 b uten krav til reguleringsplan.
- Før området kan gis tillatelse til fradeling må det foreligge utredning for løsning av privat avløpsanlegg. Det samme gjelder utredning for utvikling av området av hensyn til gul støysone i henhold til T-1442.

e. Bolig 22 – Bjørklund skole
- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Gjennom reguleringsplan skal ombruk av dagens bygningsmasse vurderes for å få ned klimagassutslipp.

f. Bolig 23 Solvang
- Det skal settes krav til arkitektonisk kvalitet og estetikk i utarbeidelse av reguleringsplan for området. Kulturminner, leke- og møteplass samt gode gangforbindelser skal her særlig hensyntas.
- Det må utredes flomfare for tiltak innenfor aktsomhetsområde flom og avbøtende tiltak gjennom plan for området.

g. Bolig 26 Haugsbakklia
- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Ved utbygging av området skal det gjennom bestemmelsene sikre bevaring av eiketre i randsone av området.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse og antall boenheter
a. Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
b. Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
c. Garasje- og uthusbygninger skal ha mindre mønehøyde og størrelse enn boligen den tilhører, se høyde og terreng under.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal
d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m^2
f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m^2 per plass eksklusive manøvreringsareal per

biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9 Parkering
h. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre radius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.
i. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

j. Boligen skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen. Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.
k. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
l. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
m. Halvvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng

n. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
o. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse

a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.
c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal

d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige BYA=120 m^2.
e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m^2.

Plassering, utforming og takform

f. Fritidsboliger skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen.

Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.

g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer

i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde

k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m^2, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

I området ved Åstjern kan det etableres og utvikles turistbasert virksomhet med utgangspunkt i de naturgitte ressursene som befinner seg i området. Intensjonen med dette området er å ha en arena og samlingssted for naturopplevelser, rekreasjon og læring.

Innenfor dette området tillates det ikke etablering av campingplass.

§ 2.5 Områder for råstoffutvinning

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende masseuttak i form av stein-, sand- og grusuttak.

a. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning. Reguleringsplan skal inneholde omfang, tilbakeføring og tidsbegrensninger. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak.

b. Unntatt fra plankravet er uttak av masser nevnt i punkt 1.4.1. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10

I eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting kan utvidelse skje i samsvar med følgende bestemmelser:

Plassering, utforming og takform

a. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal vare tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter malt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK).

Utnyttelse

b. For eksisterende eiendommer for næring, forretninger og tjenesteyting skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.

Støy og terrengutforming

c. Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
d. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Utelagring

e. Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.

<u>Tjeneste 1 Haugsbakken</u>
Området ligger innenfor gul og rød støysone:

- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2

legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.6.1 Tjenesteyting

Med tjenesteyting menes offentlig og privat tjenesteyting, med virksomhet innenfor barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjoner, menighetshus/kirke, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Rene omsorgsboliger uten service/tilsynsfunksjon på samme lokasjon er ikke omfattet av formålet tjenesteyting, men ligger innenfor boligformål.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-10

§ 3.1 Veg

I område V10 Prestkvern næringspark, åpnes det opp for å regulere til rundkjøring.

§ 3.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer

I område SK1 tillates deponering av snø fra kommunens egne eiendommer (veg, skoler, institusjoner og liknende) og sentrumsområder etter nødvendig tillatelse etter forurensningsloven.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11

§ 4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 1.3 og 1.14 skal hensyntas.

Retningslinjer:

Gran kommune følger veileder «Garden som ressurs» H-2401 (2017).

Alle søknader som er i strid med § 4.1 skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

I områder med overvekt av boliger, kan det vurderes gjennom dispensasjonsbehandling å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.

Etablering eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg på eksisterende bolig eller fritidseiendommer kreves ikke søknad om dispensasjon fra formålet.

Ved søknad om fradeling av ny boligeiendom i LNF-området må det søkes om dispensasjon fra formålet, i samsvar med pbl § 19-2. Ved fradeling skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.

§ 4.1.1 Driftsbygninger

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er tilknyttet for jordbruk, skogbruk, hagebruk eller liknende.

Bygninger som benyttes til foredling av egne produkter (produsert på gården) er også å anse som driftsbygninger.

Det tillates ikke oppført driftsbygning på dyrka mark, med mindre det dokumenteres at alternative løsninger ikke finnes.

Skogshusvær og seterhus som er lovlig etablert[3] (tidligere godkjent) med det formålet er å anse som driftsbygninger, når disse er i bruk som sporadisk opphold/overnatting i forbindelse med driften av skogteigen eller seterdriften.

Ved restaurering av seterbebyggelse eller skogshusvær skal det opprinnelige preget i bygningsform, proporsjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt. Bakgrunnen for dette er at disse bygningene ofte representerer viktige kulturhistoriske verdier som må tas vare på.

Helt nye etableringer av skogshusvær tillates ikke.

[3)]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova og være nødvendig for driften av gården (landbruksnæringen). Eksempelvis vil rene lagerbygninger som brukes til å lagre annet materiell enn hva som er nødvendig for å drifte eiendommen ikke kunne defineres som driftsbygninger.

Dersom tidligere skogshusvær eller seterhus ikke lengre skal benyttes i sammenheng med hogst eller seterdrift må de bruksendres til annet formål før de kan tas i bruk til noe annet. Eksempelvis fritidsboliger.

Ved vurdering av om bruksendringer av driftsbygninger er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn. Ved en slik bruksendring skal det ved ombyggingen tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge.

Byggverk som åpenbart ikke er i samsvar eller nødvendig med grunnlag i driften av gården må omsøkes med dispensasjon fra LNF-formålet, eksempelvis svømmebasseng, sportsanlegg osv.

§ 4.1.2 Våningshus og kårbolig

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Våningshus er bolighus på gårdsbruk, og anses som nødvendig for driften av den stedbundne næringen.

a. Våningshus og kårboliger skal ha saltak som harmoniserer med takvinklene på annen bebyggelse på tunet, slik at det skapes en helhet.
b. Ved gjenreising eller erstatning av tidligere revet bolighus på tunet skal bygningen ha tilsvarende proporsjoner, volum, detaljbruk, materialbruk og fargebruk som tidligere bygning hadde.
c. Ved plassering av nye bygninger (bolig eller driftsbygninger) på et eksisterende tun skal den eksisterende/historiske tunstrukturen være avgjørende for godkjenning av plasseringen.
d. Dersom det er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, etter en særskilt vurdering, kan det tillates en kårbolig under følgende forutsetninger:
    - Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av kulturlandskapet i området, i henhold til estetiske krav angitt i § 1.18.
    - Kårbolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

§ 4.1.2.1 Fradeling av kårboliger

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

a. Hvis det ikke er behov for kårbolig på eiendommen i framtiden.
b. Hvis kårboligen ikke ligger på tunet.
c. Hvis fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.

§ 4.1.3 Massefyllinger og -uttak i LNF-områder

Ved masseuttak og -oppfylling som del av jordforbedring på eksisterende jorder, til egen jord- og skogbruksdrift, med en utstrekning på over 1000m² må det søkes om i samsvar med pbl § 20-2, jf § 20-1 bokstav k.

Ved massetiltak innenfor hensynssonen "Nasjonalt verdifullt kulturlandskap Granavollen - Tingelstad - Røykenvik" må retningslinjene for hensynssonen oppfylles.

§ 4.2 Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder boligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SB», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til

- ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse og antall boenheter

a. Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
b. Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet i samme bygningen som eneboligen.
c. Maksimalt antall boenheter pr. eiendom er to. Disse to må være i samme boligbygning.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m2
f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m² per plass eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.
g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9. Parkering
h. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

i. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Garasje og uthus på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering

j. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
k. Halvvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng
l. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
m. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold
n. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.
o. Dersom det er tvil om tiltaket berører dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold må søknaden oversendes statsforvalteren sin landbruks- og/eller miljøvernmyndighet.

§ 4.3 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder fritidsboligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SF», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til
- Ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse
a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.

c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal
d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige BYA=120 m^2.
e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m^2.
f. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Plassering, utforming og takform
g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Anneks/garasje/uthus på eiendommen må tilpasse seg fritidsboligens plassering.
h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer
i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde
k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m^2, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11 nr.3

§ 5.1 Småbåthavn

Områder SH1 og SH2 er avsatt til fremtidig småbåthavn.

Før arealene tas i bruk til småbåthavn og fellesanlegg, skal det utarbeides reguleringsplan som sikrer gjennomføring uten miljøbelastning på naturverdiene i området, omgivelsene som adkomst, parkering, trafikk, plan for opplag, forurensninger, bunnforhold, og avgrensning mot landbruksarealer.

Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Småbåthavn SH2 vil etter reguleringsplan kunne åpne opp for maksimum 30 båtplasser.

Fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktig til Statsforvalter.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Lovhjemmel: pbl §11-8, drikkevannsforkriften §4

Kommuneplanens arealdel innehar følgende hensynssoner:

Sikring-, støy- og faresoner
Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav a

§ 6.1 Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til det interkommunale vannverket, vist som hensynssone H110_3, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene Grøa (H110_1) og Skyten (H110_2). Se vedlegg.

§ 6.2 Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190)

Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190_1):

a. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder ikke mindre terrenginngrep som kan gjennomføres inntil 1 meter under eksisterende terrengnivå.
b. Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
c. Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
d. Innenfor sonen er det ikke tillatt med vegetasjon som kan etablere seg med røtter ned i masselageret.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk må det dokumenteres at tiltaket ikke skader masse-lageret og eventuelt settes vilkår som sikrer dette.

Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):

a. Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
b. Tiltak innenfor sonen kan skje i henhold til godkjent reguleringsplan på følgende vilkår:
   - Det er ikke tillatt med terrenginngrep etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder terrengtiltak som er unntatt søknadsbehandling, graving, boring, sprenging, borede peler m.m, under høyeste grunnvannstand definert som kote 207.
   - Terrenget og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannsstand legges til grunn.
   - Fundamentering av tiltak ved bruk av rammede stålrørs- eller betongpeler (dvs peler som slås ned i grunnen), eller ved bruk av sålefundament over høyeste grunnvannstand, er likevel tillatt.

Sikringssone 3 – Grunnvann (H190_3):

a. Ved tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, skal overflatevann føres tilbake til grunnen ved infiltrasjon og ikke ledes til nærliggende bekker e.l.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk, øvrige søknader etter plan- og bygningsloven eller nye reguleringsplaner innenfor sonen må det settes vilkår eller bestemmelser som hindrer reduksjon eller drenering av naturlig infiltrasjon i nedbørsfeltet.

§ 6.3 Støysoner (H210 og H220)

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til

grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

§ 6.4 Ras- og skredfare (H310)

a. Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone skredfare H310, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.
b. Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2023) skal det dokumenteres at det ikke er fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang/steinskred før det gis tillatelse til tiltak. Dette skal gjøres av relevante fagpersoner og i henhold til NVE sin veileder.
c. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
d. områder der skogen er en viktig premiss for skredfaren for nedenforliggende bebyggelse eller infrastruktur, bør det vektlegges skogskjøtsel og skogbruksmessige tiltak som opprettholder og ikke forverrer skogens skreddempende funksjon.

Retningslinje:

Hensynssone ras- og skredfare er satt sammen av følgende kart:

- *NVE aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S3*
- *NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred*
- *NVE aktsomhetskart for steinsprang*

For tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S1, kan NVEs aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S2 benyttes.

§ 6.5 Flomfare (H320)

Det er følgende flomfaresoner på plankartet:

- H320: NVEs aktsomhetskart for flom
- H320_2024: NVEs aktsomhetskart for flom sammen med Norconsults oppdaterte aktsomhetskart for flom for Jaren, 12.01.2024.
- H320_2023 og H320_lavpunkt: NVEs flomsonekart for Brandbu, 18.01.2023.
- H320_12 - 14, H320_16, H320_20, H320_22, H320_25 - 26, H320_28: Lokaliserte kritiske punkt.

Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone flomfare H320, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.

Innenfor området angitt som flomsone, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 6.6 Faresone skytebane (H360)

Ved bruk av skytebane er ikke området (H360) åpent for allmenn ferdsel.

Hensynssoner for angitte hensyn
Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav c

§ 6.7 Hensyn friluftsliv (H530)

Regionalt og nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda (H530_3) og regionalt viktig friluftsområde Øståsen (H530_1 og H530_2).

Retningslinje:

I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, men slike tiltak skal ikke komme i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.

For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:

- *Øståsen: Maks. BYA = 120m², største bygning 80 m² og maksimalt 3 bygninger.*
- *Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda*

§ 6.8 Hensyn landskap (H550)

Hensynssonene H550_1 og H550_2 avgrenser område som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994, pluss utvidelse da området fikk status som utvalgt kulturlandskap i jordbruket i 2020. På plankartet er det markert et indre kjerneområde (H550_1) hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskaps-verdiene er spesielt store.

Retningslinjer:

- *Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.*
- *For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle byggetiltak skal unngås på registrerte lokaliteter.*
- *Verne eller bevaringsverdige bygg og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes. Det vises til §1.20.*
- *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.*
- *Konsekvensene av varige fysiske inngrep (både byggverk og masseuttak/-fyllinger) skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*

- *Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafikksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør dette gjennomføres så skånsomt som mulig.*
- *Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.*
- *Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye og mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot terreng.*
- *De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.*
- *Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.*

§ 6.9 Hensyn bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinjer:

- *Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området- Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

§ 6.10 Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonene H570_2017 er det registrerte nyere tids kulturminner i tettstedene Brandbu og Gran, jf. temaplan Natur- og kulturarv i Gran kommune, vedtatt 22.06.2017.

Retningslinjer:

- *Verne-/bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum eller utforming.*
- *I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting o.l. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.*
- *Viktige kulturminner- /miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i temaplan for natur og kulturarv skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske*

og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

Båndleggingssoner
Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav d

§ 6.11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

H710_1: Regulering av Skogskolejordet i Brandbu.

§ 6.12 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

a. Maurtvedt naturminne (H720_1) Vernedato: 15.05.1953
b. Puttmyra (H720_2) Forskrift: FOR-1985-01-18-45
c. Kjørkjetangen (H720_3) Forskrift: FOR-1988-01-15-77
d. Tønnerudtangen Forskrift: FOR-1988-01-15-78
e. Jarenvatnet (H720_5) Forskrift: FOR-1990-10-12-842
f. Røykenvika (H720_6) Forskrift: FOR-1990-10-12-843
g. Hovstjern (H720_7) Forskrift: FOR-1990-10-12-844
h. Gullenhaugen (H720_8) Forskrift: FOR-2002-12-13-1540
i. Lysen (H720_9) Forskrift: FOR-2007-12-21-1634
j. Marifjell (H720_10) Forskrift: FOR-2008-12-19-1450
k. Jøvika og Tønnerud Forskrift: FOR-2017-12-15-2082
l. Avrillen (H720_12) Forskrift: FOR-2019-03-15-239
m. Vesleåa (H730_13) Forskrift: FOR-2019-03-15-240
n. Rognhaugen (H730_14) Forskrift:FOR-2021-06-23-2093
o. Høkleberget (H730_15) Forskrift:FOR-2023-06-20-1057

§ 6.13 Båndlegging etter andre lover (H740)

Det er byggeforbud i båndleggingssoner for Statnetts kraftlinjer (H740_1 – H740_3. Dette arealet er klausulert etter konsesjon etter energiloven og ekspropriasjon etter oreigningslova eller minnelig avtale med berørte grunneiere.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor byggeforbudssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområder til landbruksmassetak

Innenfor avgrensningene #1-10 er det lov å ta ut masser som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av egne skogsbilveger uten krav om reguleringsplan.

Omfatter uttak salg av masser ut over den enkelte veg og eventuelle tilgrensende landbruksveger, må det søkes i henhold til plan- og bygningsloven. Se over § 1.4.

TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER

Anneks
Bygning til varig opphold med kun to hovedfunksjoner (bad, kjøkken eller soverom).
Bevaringsverdige bygninger
Byggesaksforskriften (SAK10) § 19-3 første ledd gir en beskrivelse av hva som defineres som automatisk bevaringsverdige bygninger. I tillegg til de bygninger som automatisk er bevaringsverdig etter første ledd, kan også andre bygninger være bevaringsverdige etter en selvstendig vurdering av kommunen som bygningsmyndighet etter kriteriene; representativitet, autentisitet, arkitektoniske verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø.
Klimafaktor/klimapåslag
Klimapåslaget angir hvor mye dagens dimensjonerende verdi (altså en ekstremverdi, som for eksempel 200-årsverdien) bør økes for å ta høyde for fremtidige klimaendringer. Begrepet «klimapåslag» angis i prosent %», mens «klimafaktor» angis som 1,x (der x er den samme verdien som prosenten. Per januar 2024 er klimapåslaget i Gran kommune på 20%, som gir en klimafaktor på 1,2.
Lovlig etablert
Med «lovlig etablert» mens at det foreligger dokumentasjon på at det er vært en behandling som resulterte i et vedtak, og at tiltaket det ble søkt om ble utført innen fristen/gyldigheten av vedtaket.
Normalvannføring
Normalvannføring er definert som det gjennomsnittlige vannvolumet som passerer et tverrsnitt i et vassdrag per tidsenhet, og angis vanligvis i kubikkmeter per sekund (m^3/s) eller liter per sekund (l/s). Normalvannføring varierer avhengig av årstid, geografisk beliggenhet og andre faktorer.
Resipient
Som resipient menes en bekk, elv eller innsjø, eller evt. annen flomvei anvist av kommunen.
Tiltak
I plan- og bygningsloven § 1-6 er tiltak, etter lovens betydning, definert.
Vassdrag
Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. vannressursloven § 2.

Årssikker vannføring
Med årssikker vannføring menes vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. vannressurslovens § 3. NVE beskriver dette på følgende måte (utdrag fra Definisjoner og ofte stilte spørsmål - vassdrag- og grunnvannstiltak): *Vassdrag som fryser igjen om vinteren (når middeltemperaturen er under frysepunktet) har fortsatt årssikker vannføring, fordi dette ikke er det samme som at vassdrag tørker ut.* *Om det er årssikker vannføring i et vassdrag avhenger av størrelsen og egenskapene til vassdragets nedbørfelt (feltkarakteristikker). Generelt er det større sannsynlighet for at vassdrag med små nedbørfelt naturlig tørker ut enn vassdrag med store nedbørfelt. Små nedbørfelt med innsjøer/tjern, eller som inneholder areal dekket av våtmark (bl.a. myr) og/eller isbreer, har større sannsynlighet for å ha årssikker vannføring enn vassdrag uten disse egenskapene.* *Vannløp uten årssikker vannføring regnes også som vassdrag hvis det skiller seg tydelig fra omgivelsene.*

VEDLEGG

Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart.

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RAESTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 1 av 4 Utarb. av: TB

KLAUSULERING

Som del av ekspropriasjonstillatelsen er det av SIFF vedtatt klausuleringsbestemmelser både for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten.

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa.

All bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt fjernes. Dessuten fjernes eksisterende bebyggelse som ligger på halvøya mellom Grøa og Skyten, utenfor Grøas lokale nedbørsfelt.

Eksisterende bebyggelse på tangen mellom Grøa og Skjelbreia utenfor Grøas lokale nedbørsfelt, tillates bare benyttet til samme formål i samme utstrekning som hittil.

Ny bebyggelse i Grøas nedbørsfelt, samt i områdene mellom nedbørsfeltet og Skjelbreia, Våja og Skyten er forbudt.

Forbudet gjelder ikke eventuell reoppføring av Ragnvald Sogns stabbur og to hytter i tillegg, på egen eiendom, i Skjelbreias nedbørsfelt. Stabburet og hyttene plasseres så langt ned mot vannet og så langt syd som praktisk mulig.

Nye veier for almen ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørsfelt.

Eksisterende fylkesveg gis to-sidig guard-rail e.l. innenfor Grøas lokale nedbørsfelt. Avkjørsler for vannverket og skogsdriften stenges med låsbar bom. Parkering forbys.

Informasjon om drikkevannskilde gis ved effektiv skilting.

Gjerder kan settes opp mellom vegen og vannet langs enkelte strekninger etter helsemyndighetenes nærmere bestemmelse.

Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørsfelt er forbudt. Slam fra kloakkrenseanlegg tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RASTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 2 av 4 Utarb. av: TB

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa. (forts.)

Søppel fra bebyggelsen på tangen mellom Grøa og Skjelbreia må føres ut av nedbørsfeltet og deponeres på sted avtalt med kommunens tekniske etat og helserådet.

Gjødsling av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.

Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.

Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates nyttet i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsel pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting. Gjødsling av skog utenfor Grøas lokale nedbørsfelt må, hvis fly nyttes, bare finne sted når vindforholdene ikke tilsier fare for at gjødselen kan falle på Grøa eller dets lokale nedbørsfelt.

Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking av Grøas lokale nedbørsfelt er forbudt.

Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.

Transport av drivstoff til skogsmaskinene kan skje som fattransport på tilhenger med tett plan. Arrangementet skal være godkjent av SIFF.

Leirslagning og campingplasser, og dessuten stevner av enhver art i Grøas nedbørsfelt og på Grøa er forbudt.

Bading, fisking og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.

Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøyer er forbudt.

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten

Det etableres en sikringssone rundt Skyten som bestemt ved SIFF's befaring av 2. juni 1978 og vist på Hydroconsults tegning av 12. juni 1978.

Eksisterende hytter i nedbørsfeltet kan bli stående under forutsetning av at betryggende hygieniske forhold blir etablert. Hva som kan anses som betryggende avgjøres av SIFF.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RASTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 3 av 4 Utarb. av: TB

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten (forts.)

Smedsrudsetra kan bibeholdes som hytte i samme utstrekning som nå. Utleie av hytta og kultivering av setervollen er forbudt.

Fornyelse av leieavtaler for hytter i sikringssonen avvises og hyttene fjernes ved utløpet av leieavtalene.

Kommunale myndigheter forutsettes ved hjelp av lovverket og forskrifter å begrense hyttebyggingen i Skytens nedbørsfelt. Større hyttekonsentrasjoner tillates ikke. Hva som kan anses for "større" avgjøres av SIFF.

Skogsbilvegen nordøst for Skyten stenges ved låsbar bom ved avkjørselen fra "Vassbråavegen".

Nye veger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperret med låsbar bom ved fylkesvegen.

Nøkkel til bom skal bare de ha som har næringsinteresser eller hytter i det området skogsvegen betjener.

Deponering av bark skal skje med omtanke for vannkilden. Deponering i sikringssonen eller nærmere vannkildens tilløp enn 100 m er forbudt. All avfallsdeponering forøvrig i nedbørsfeltet er forbudt.

Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen.

Gjødsling av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates nyttet i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsel pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting.

Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt.

Ansvar for håndhevelsen av disse bestemmelsene påhviler vannverkets driftspersonale.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RASTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 4 av 4 Utarb. av: TB

Skilting/bom

I samsvar med klausuleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 og 3.2 er det oppsatt låsbar bom

- ved avkjøringen til pumpestasjonen
- ved avkjøringen til Søndre Tangen
- ved avkjøringen til "Vassbråavegen" (i Skytens sikringssone)

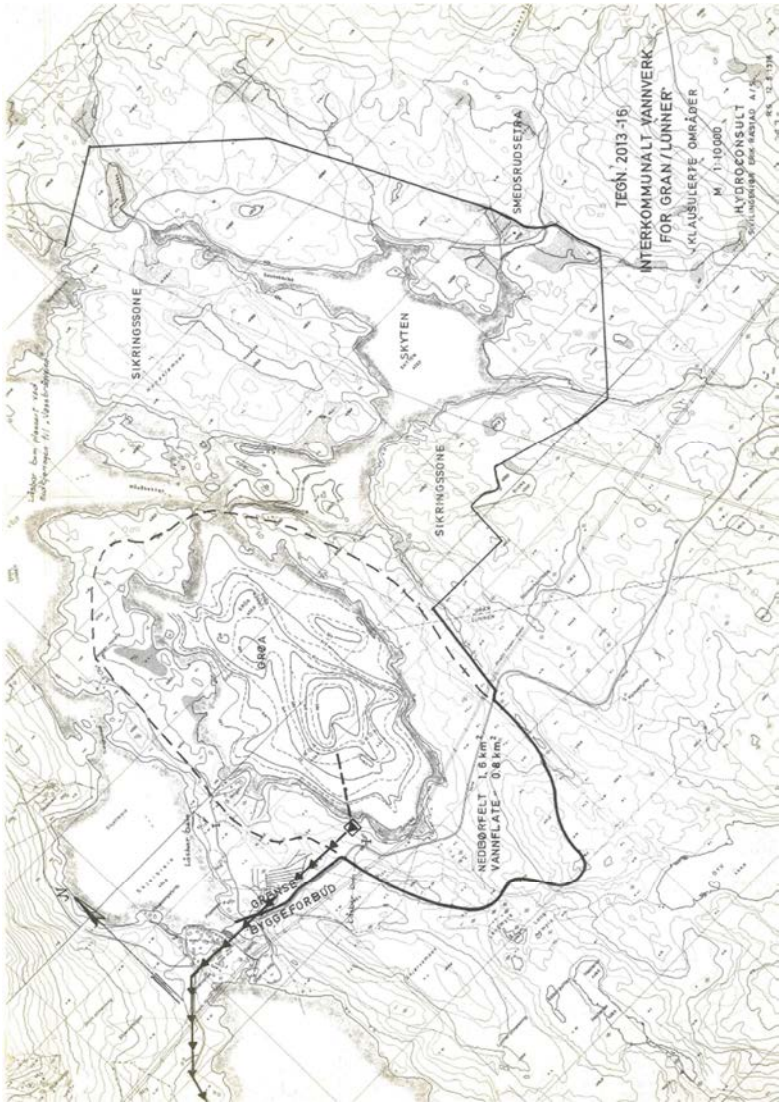
Nøkkel til bom skal kun de ha som har næringsinteresser eller hytter i området. Dette administreres av anleggets driftsledelse.

Opplysningsskilt om vannkilden er plassert

- ved avkjøringen til pumpestasjonen
- ved avkjøringen til Tangen
- ved fylkesvegen på Grøas østside.

Vedlegg Kart, tegn. 2013-16

Dato: 8.1.81 Rev.: 10.6.81	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK



GRAN KOMMUNE

Gran Kommune
www.gran.kommune.no
postmottak@gran.kommune.no

Organisasjonsnummer
961 381 541



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-108/108, Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.07.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

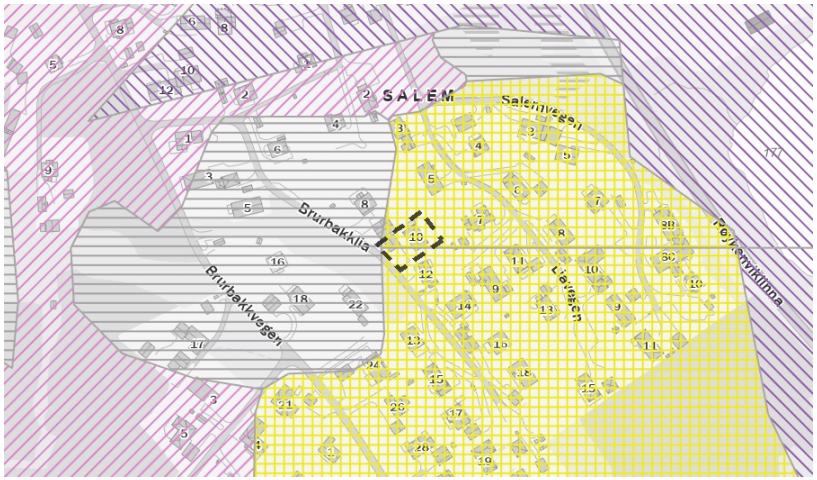
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	13.07.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	13.07.2026	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.07.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.07.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kvikkleire	13.07.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	13.07.2026	Ikke funnet	17.2 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	55.2 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

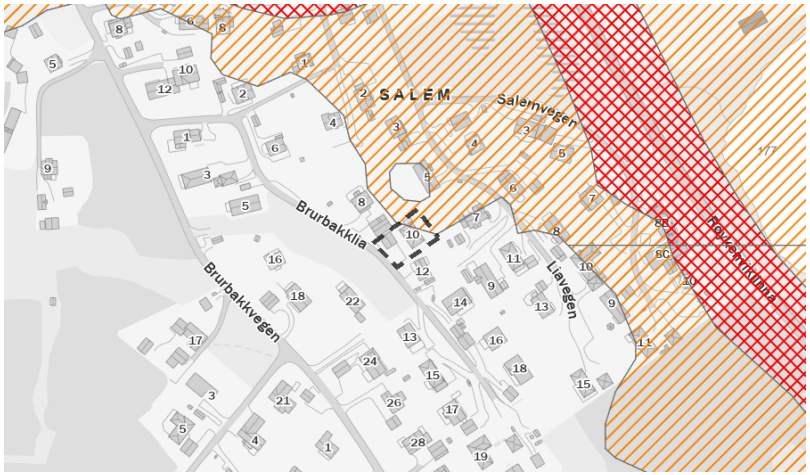
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

DAGBOKFØRT
29.05.85 03818
SORENSKRIVEREN I
HADELAND OG LAND

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eiere av nedennevnte eiendommer, ber herved om å få tinglyst følgende erklæring som heftelse på våre eiendommer.

Gerd Sønsteby ..... og senere eiere av eiendommen Utsikten .....
gnr. 108 ..... bnr. 108 ... gis herved tillatelse til å anlegge og vedlikeholde kloakkledning på min eiendom.

gnr./bnr.	Eiendommens navn	Eier	Dato
108/50	Granholdt	Synnøve Risengard	13/2-1985

Til vitterlighet:

.....

.....

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.







































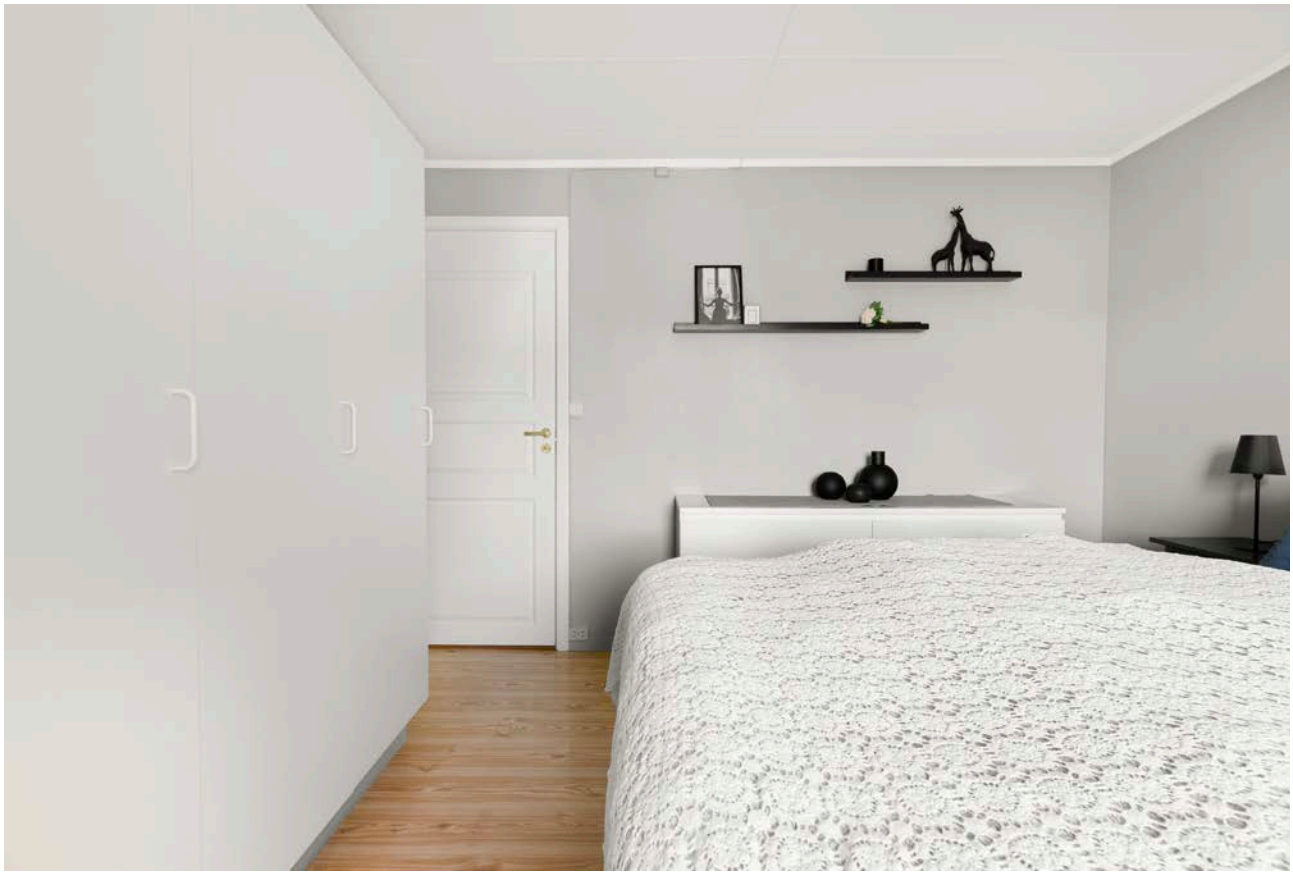





Hisense












10

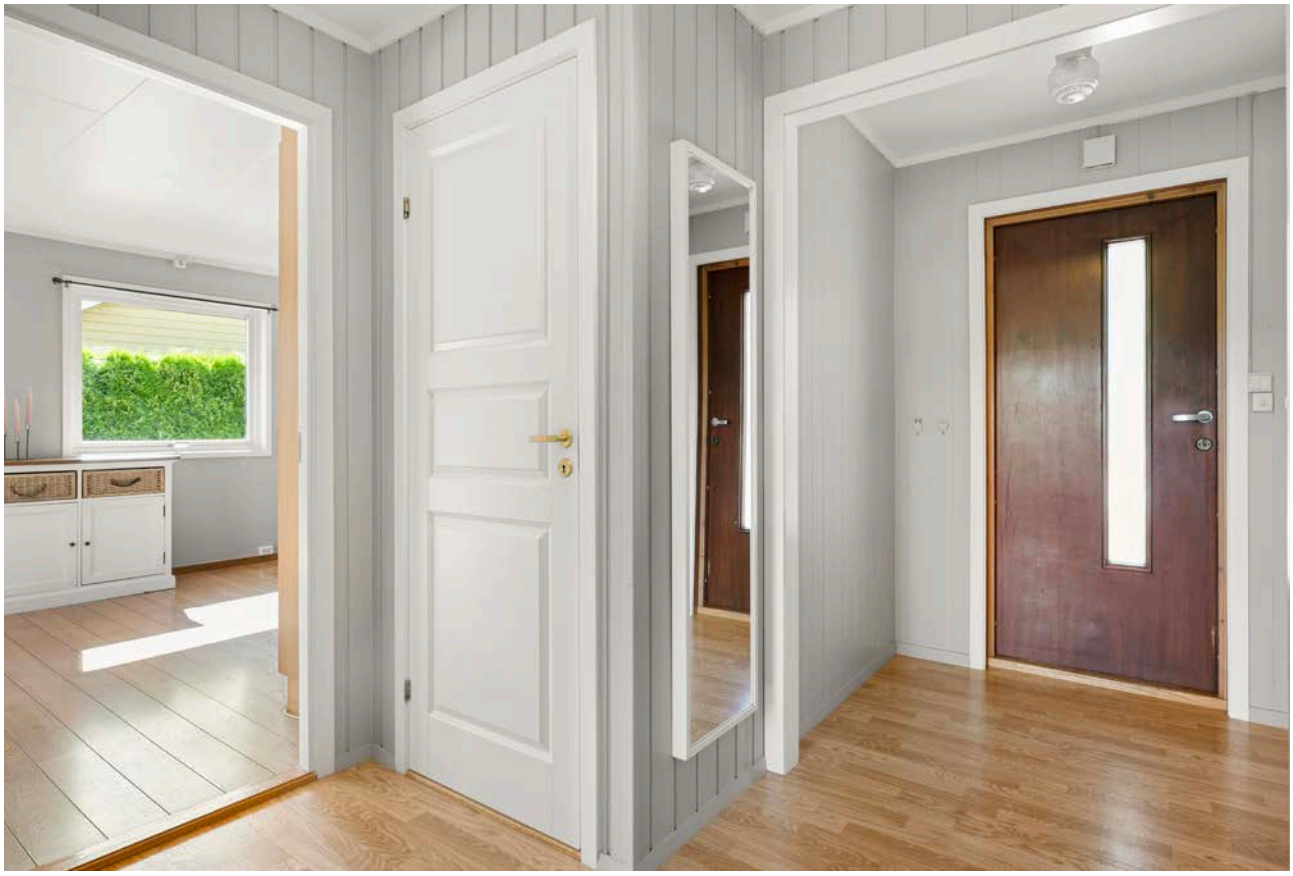

10



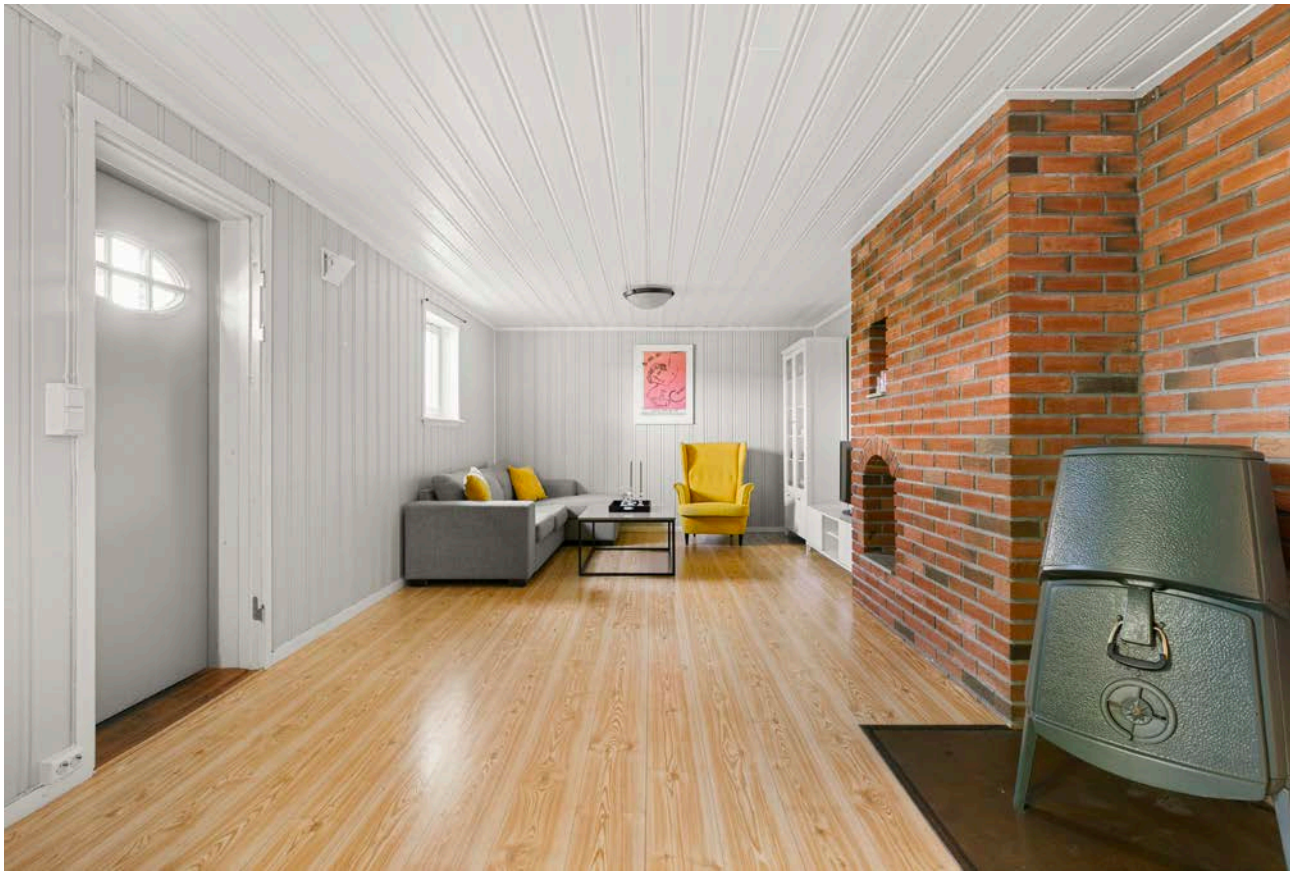




3




















AEG
CANDY
6 GRATIS

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0038/26
Adresse: Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU, gnr. 108, bnr. 108 i Gran kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun
Tlf: 911 62 767
Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/