

Hornslinna 975

ROLIG BELIGGENHET PÅ BRANDBU

notar



Prisantydning Kr. 5 690 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 235/404 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Hornslinna 975

Rolig beliggende enebolig med panoramautsikt over Randsfjorden og stor tomt på ca. 5 mål. Vesentlig oppusset 2016.

Adresse	Hornslinna 975 2760 BRANDBU
Prisantydning	Kr 5 690 000,-
Omkostninger	Kr 161 240,-
Totalpris	Kr 5 851 240,-
BRA-i/BRA Total	235/404 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1957
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Hornslinna 975 – en romslig og innbydende enebolig med stor garasje og nydelig, vidstrakt utsikt over Randsfjorden! Her bor du stille og fredelig i landlig atmosfære. Huset ble vesentlig oppusset i 2016 og fremstår lys, velholdt og funksjonelt. Den åpne stuen har mulighet for flere soner til både hverdags og hyggelige sammenkomster. Boligen rommer 4 gode soverom, et stort badrom samt et romslig kjøkken med deilig peis-perfekt for rolige helgefrokoster og varme familiestunder. Kjeller med god plass til oppbevaring.

Ute venter en romslig gressplen hvor barna kan leke fritt, samt en solrik terrasse på totalt 89 kvm med vedfyrt jacuzzi og lite enkelt basseng, samt plass til flere soner med sittegrupper. Her vil du trives!

Oslo ca. 1time 26 min og Gjøvik ca. 48 min.

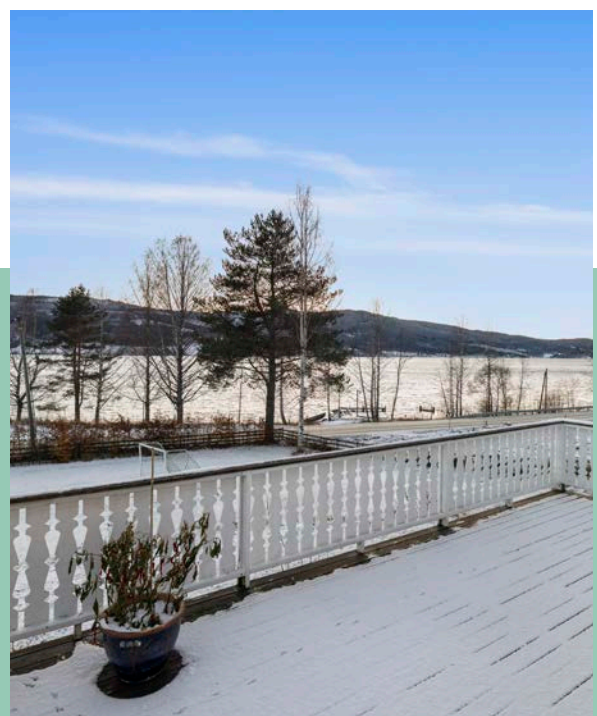
Notar Gamle Oslo

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	37
Vedlegg	59
Budgivning	160

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 budgivning:

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

Eiendommen har en idyllisk og solrik beliggenhet på Hornslinna, et attraktivt og landlig område like utenfor Brandbu sentrum i Gran kommune. Her bor du i naturskjønne omgivelser med panoramautsikt utover vakre Randsfjorden, omgitt av åpent kulturlandskap og rolige omgivelser.

Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker fred og ro i hverdagen, uten å gi avkall på nærheten til servicetilbud og fasiliteter. Fra eiendommen er det kort kjøretur til Brandbu sentrum på ca. 15-20 minutter, hvor du finner dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Ønsker du ytterligere valg finner du Gran sentrum en kjøretur unna, med ytterligere handelstilbud, jernbanestasjon og et variert servicetilbud.

Området byr på gode turmuligheter året rundt - med flotte turområder sommerstid, skiløyper og badeplasser i nærheten. Randsfjorden inviterer til bading, båtliv og fiske i sommerhalvåret, mens marka og åsene rundt byr på flotte turmuligheter til fots eller på ski.

Det er gode solforhold på eiendommen fra morgen til kveld. Tomten ligger tilbaketrukket fra trafikkert vei, slik at både barn og voksne kan ferdes trygt på eiendommen.

Adkomst skjer via privat vei fra Hornslinna, og det er enkel tilkomst hele året. Bussforbindelser fra nærområdet gjør det enkelt å komme seg til Brandbu, Gran eller videre mot Gjøvik og Oslo. Tog går fra Bleiken og Jaren stasjon.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Huset ligger vakkert til med et fritt og luftig utsyn over Randsfjorden – et panorama du kan nyte fra de fleste rom i hele boligen.



I 2016 ble boligen vesentlig oppgradert og det ble oppført et tilbygg til stuen samme år.



Ute venter en romslig gressplen hvor barna kan leke fritt, samt en solrik terrasse på totalt 89 kvm



Her er det plass til flere sittegrupper og soner og du kan nyte vedfyrt jacuzzi og lite enkelt basseng



Stuens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den spektakulære utsikten mot Randsfjorden.



Den åpne løsningen gir god plass til innredning i flere soner etter ønske.



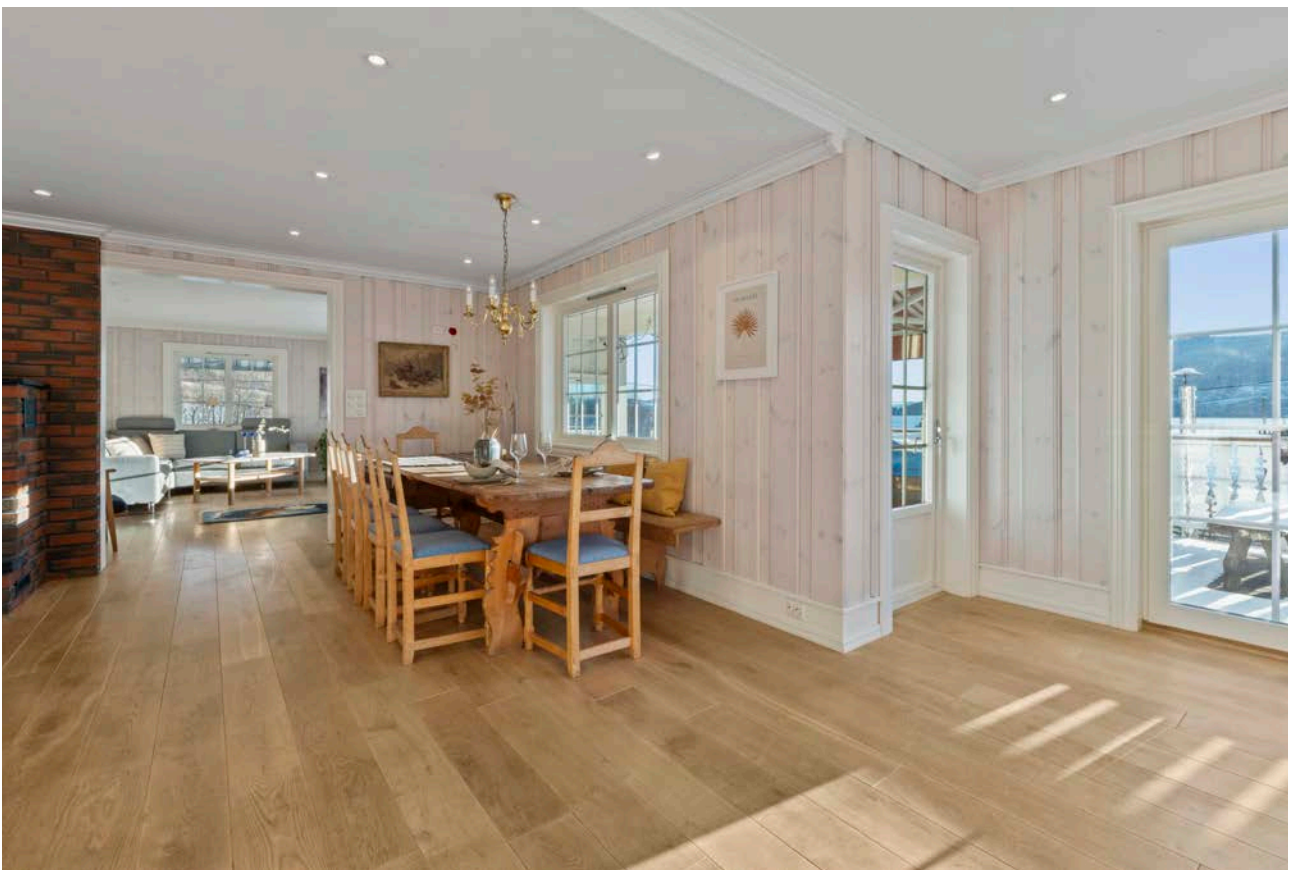
Rommet egner seg ypperlig for både rolige familiekvelder og hyggelige sosiale sammenkomster.



God plass til stort spisebord med plass til mange.



Spotter i taket gir et moderne uttrykk, mens den eldre vedpeisen tilfører varme og karakter.



Her får du en enebolig som kombinerer ro, romslighet og vidstrakt utsikt.



2016 ble boligen oppgradert med blant annet elektrisk anlegg, downlights, nye heltre eikegulv, ny vedovn, nytt kjøkken m.m.



Stor varmepumpe fra Mitsubitshi fra 2024.



Kjøkkenet er husets hjerte. Lekkert, moderne kjøkken fra 2016.



Et rom som inviterer til matlaging, latter og gode samtaler.



Rikelig benkeplass og smarte oppbevaringsløsninger. Ventilator tilkoblet kanal med avtrekk ut.



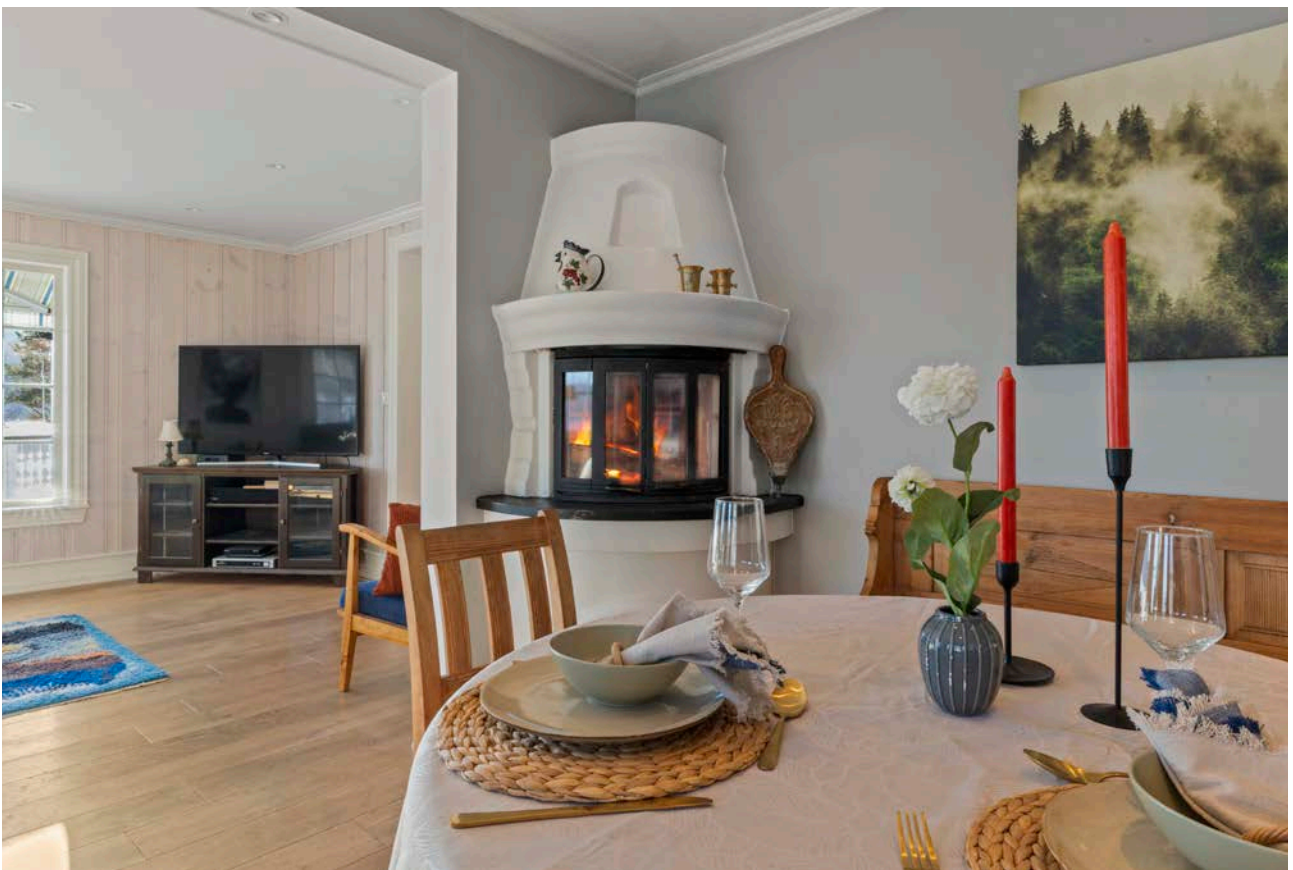
Store vinduer vender ut mot Randsfjorden. Her kan du nyte den fantastiske utsikten, mens du står ved kjøkkenbenken.



Integrerte hvitevarer med induksjon koketopp, innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.



Nyere vedovnen gir ekstra hygge når temperaturen synker ute.



Her vil du trives!



Romslig kjøkken med ekstra plass til innredning etter ønske. I dag innredet som Tv-stue.



Alle rommene ligger i åpen løsning til hverandre. Rommenes åpenhet og gode takhøyde på ca. 230 cm i gamle delen og 240 cm i tilbygget gir det ekstra lyst og trivelig.

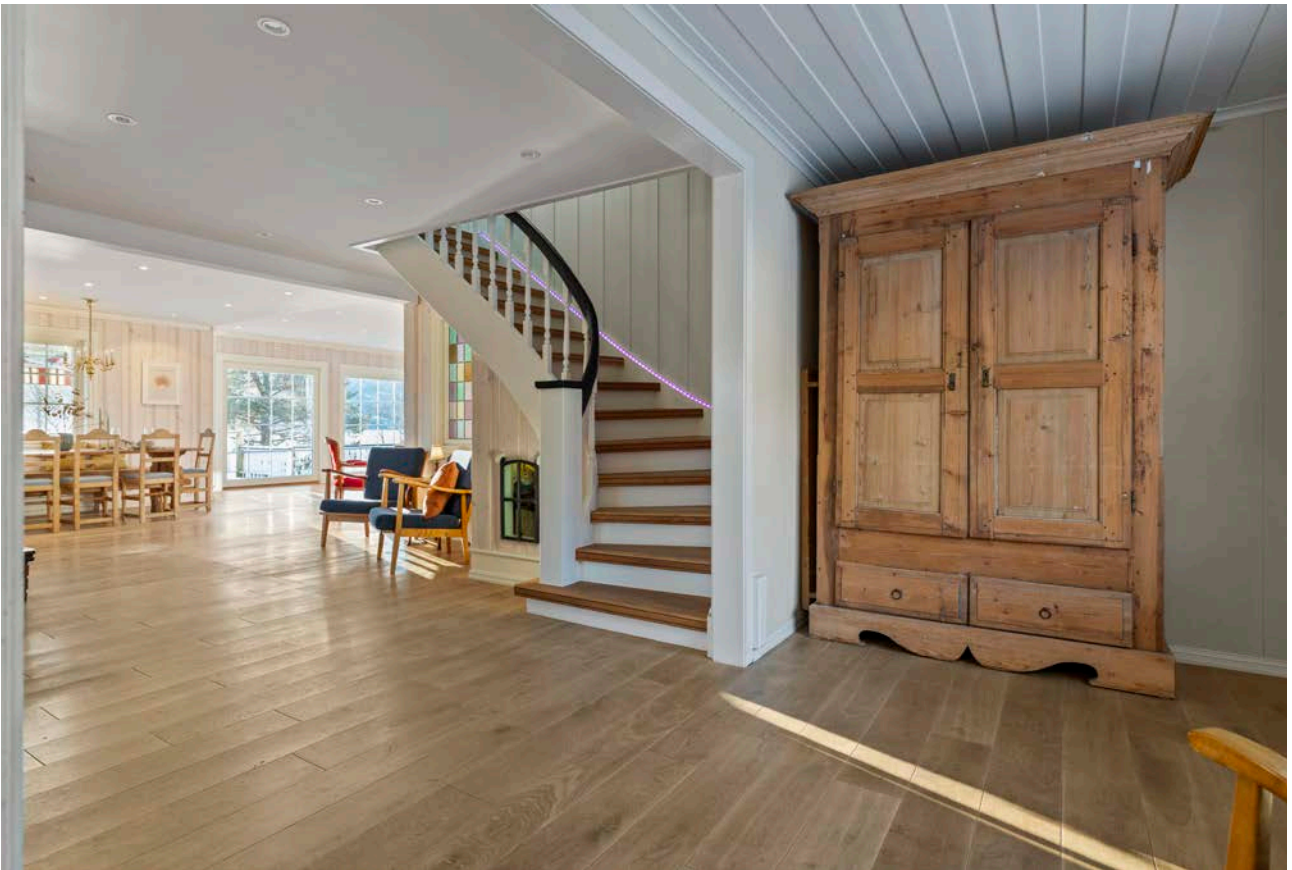


Første etasje er åpen og sosial.





Varmtvannsbereider i kjelleren på 300 liter plassert i kjelleren.



Hallen setter tonen for resten av huset.





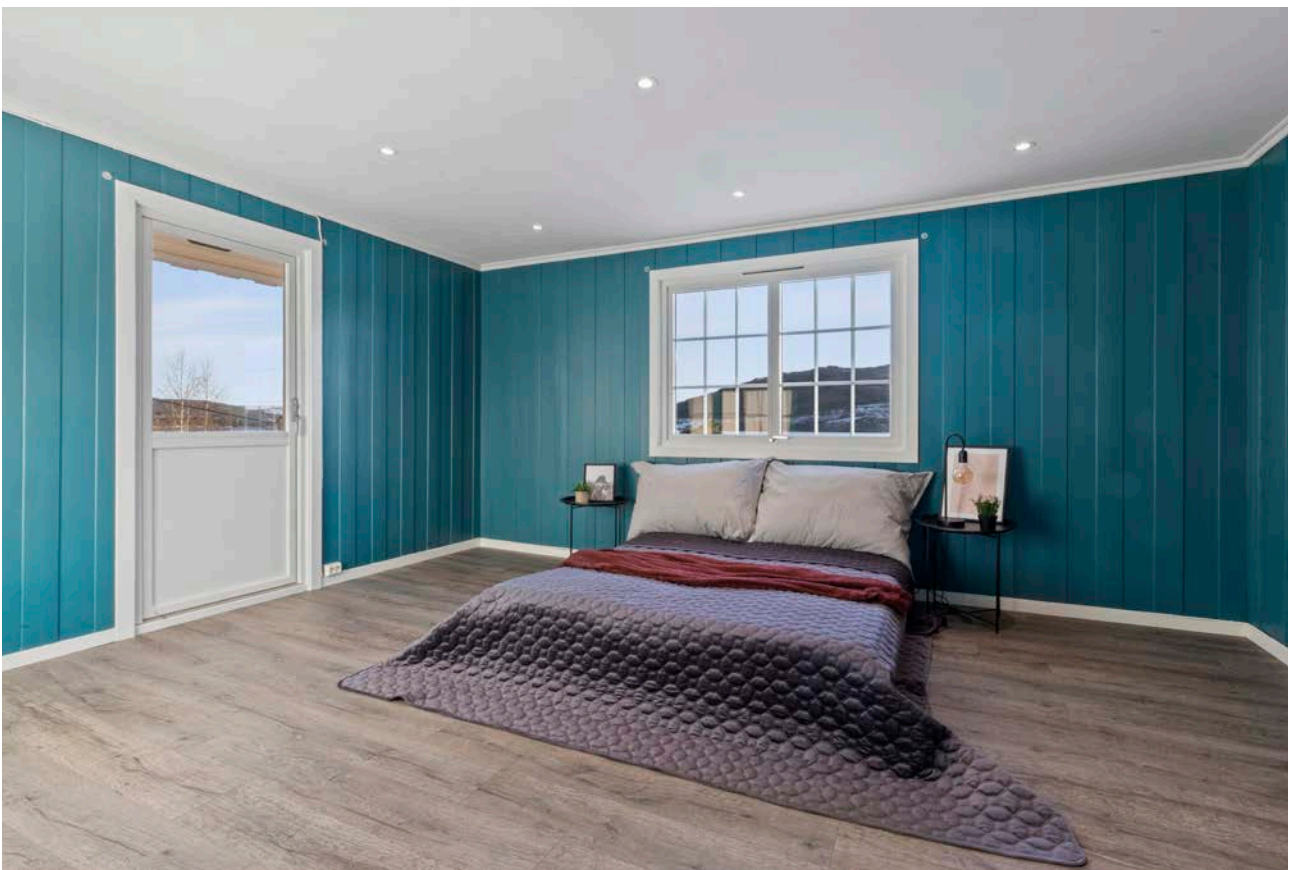
Velkommen inn - Gangen gir mulighet for å henge fra deg yttertøyet.



Praktisk vaskerom plassert rett ved inngangen slik at det er enkelt å holde orden. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Velkommen opp i boligens 2 etasje.



I 2 etasje finner du boligens 4 soverom. Alle av god størrelse.



Dette perfekt som hovedsoverom med utgang til egen balkong.



God plass til innredning med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Innebygget garderobeskap.



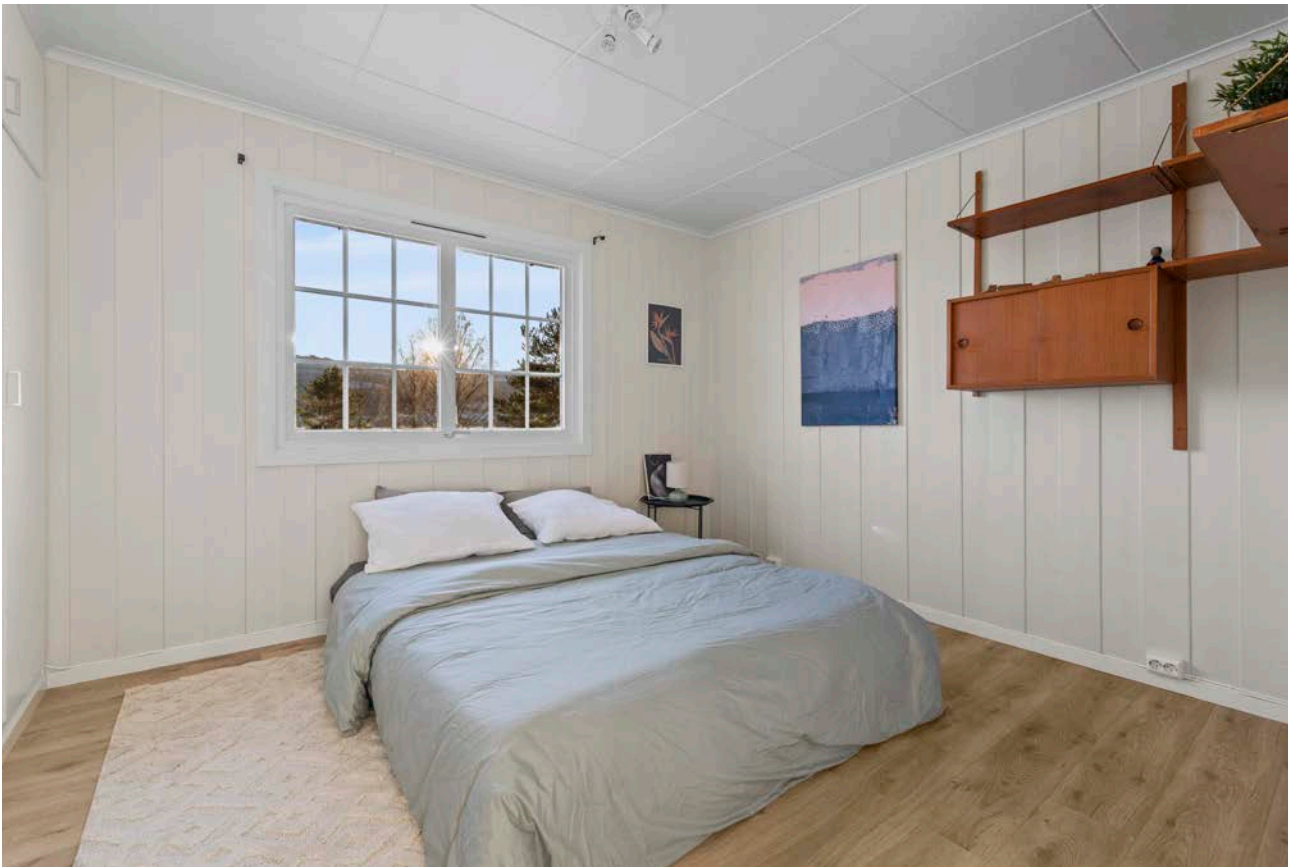
Egen privat balkong på ca. 10 kvm. Her kan du også nyte den spektakulære utsikten.



Soverom nr. 2.



Hyller på vegg vil medfølge handelen.



Soverom nr. 3. Her bør du i rolige omgivelser og kan nyte en god nattesøvn.



Safe medfølger handelen og vil IKKE bli fjernet. Hyller på veggen vil medfølge da de er fastmonterte.



Soverom nr. 4 med innebygget garderobeskap.



Flislagt tidsriktig badrom med lyse fliser og godt med oppbevaring.



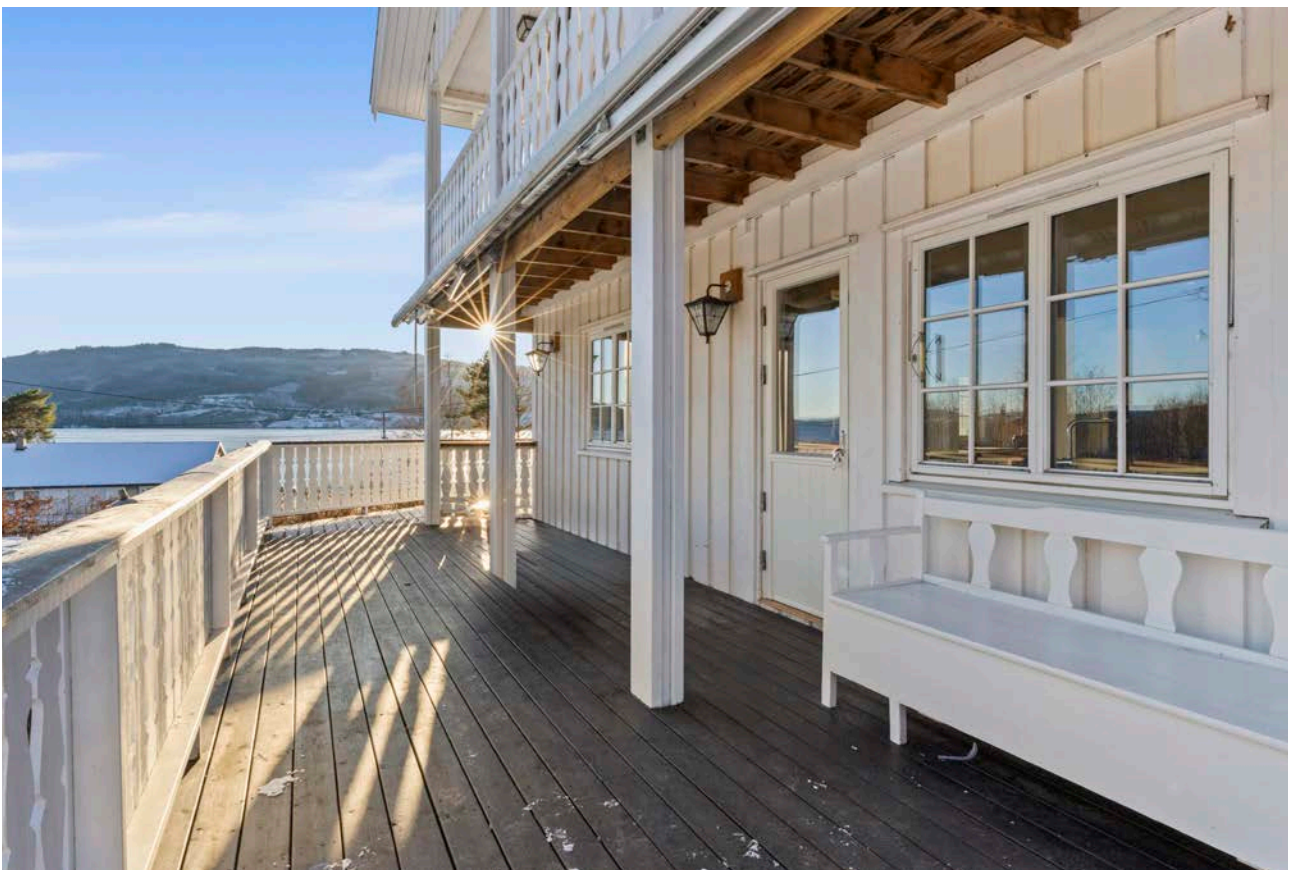
Dobbel servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Innfellbare dusjdører

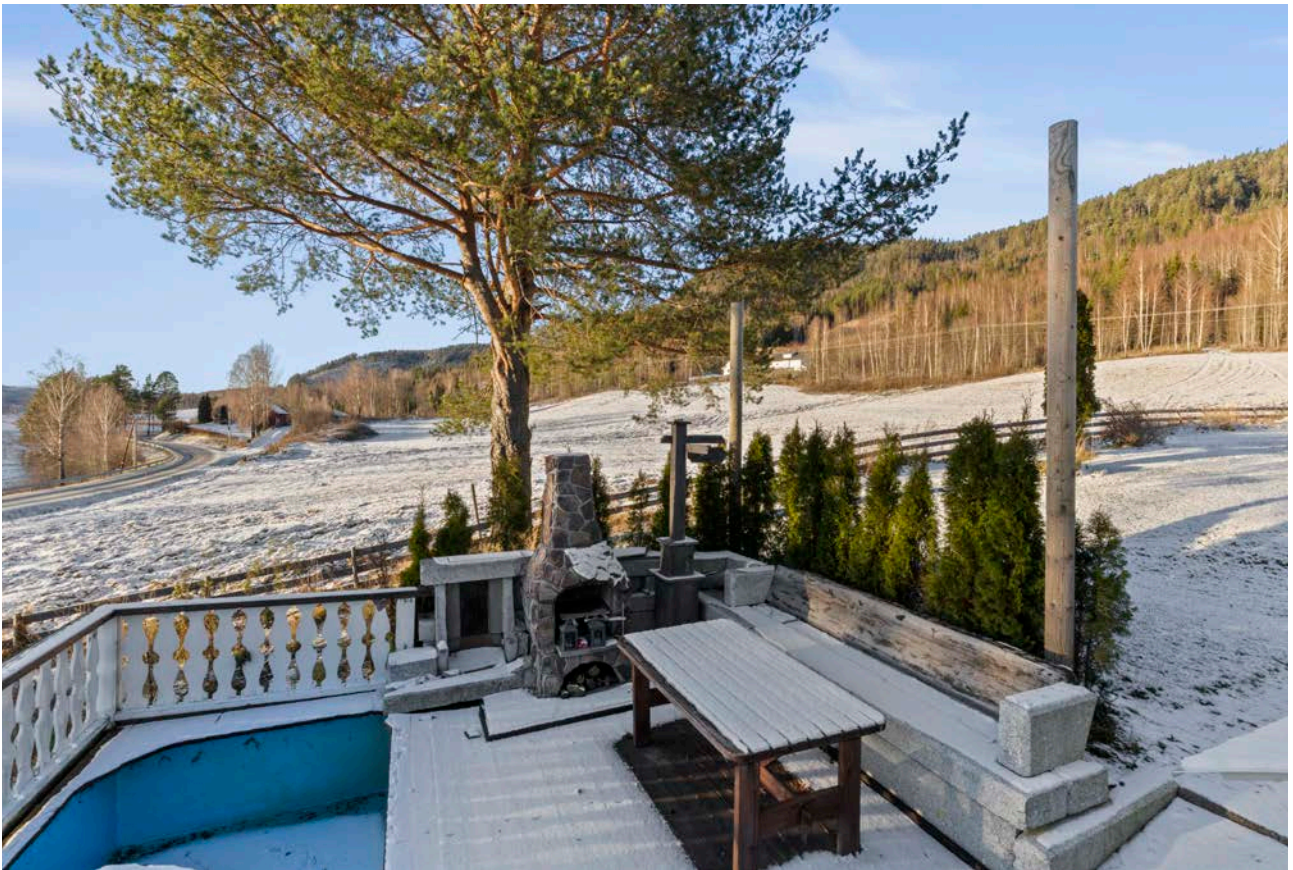


Elektrisk styrt vifte over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.



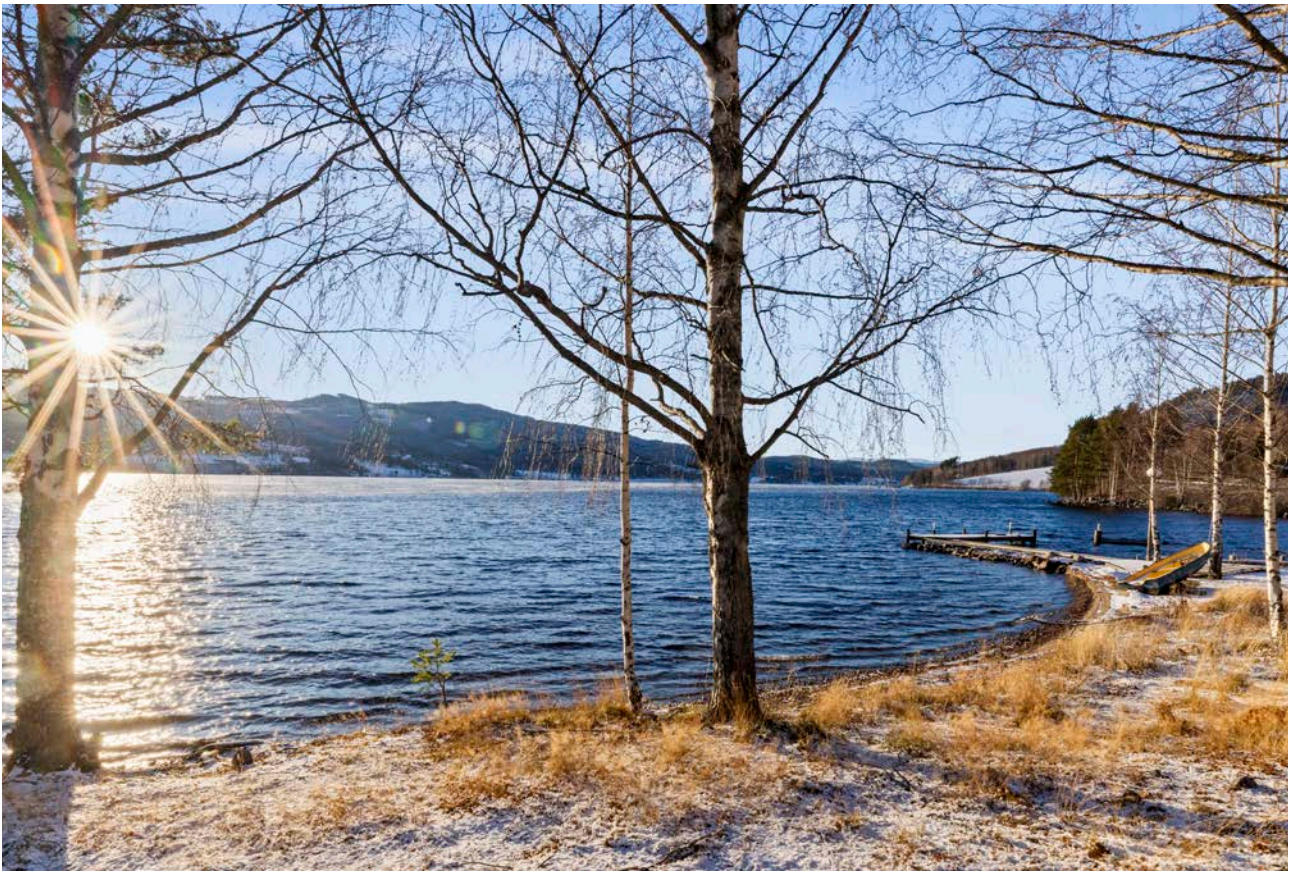
Eiendommen ligger stille og tilbaketrukket på en stor tomt på nærmere 5 mål, omgitt av natur og med god avstand til naboer





Romslige uteområder med god plass til lek, hagearbeid og hyggelige sammenkomster.









Brandbu sentrum



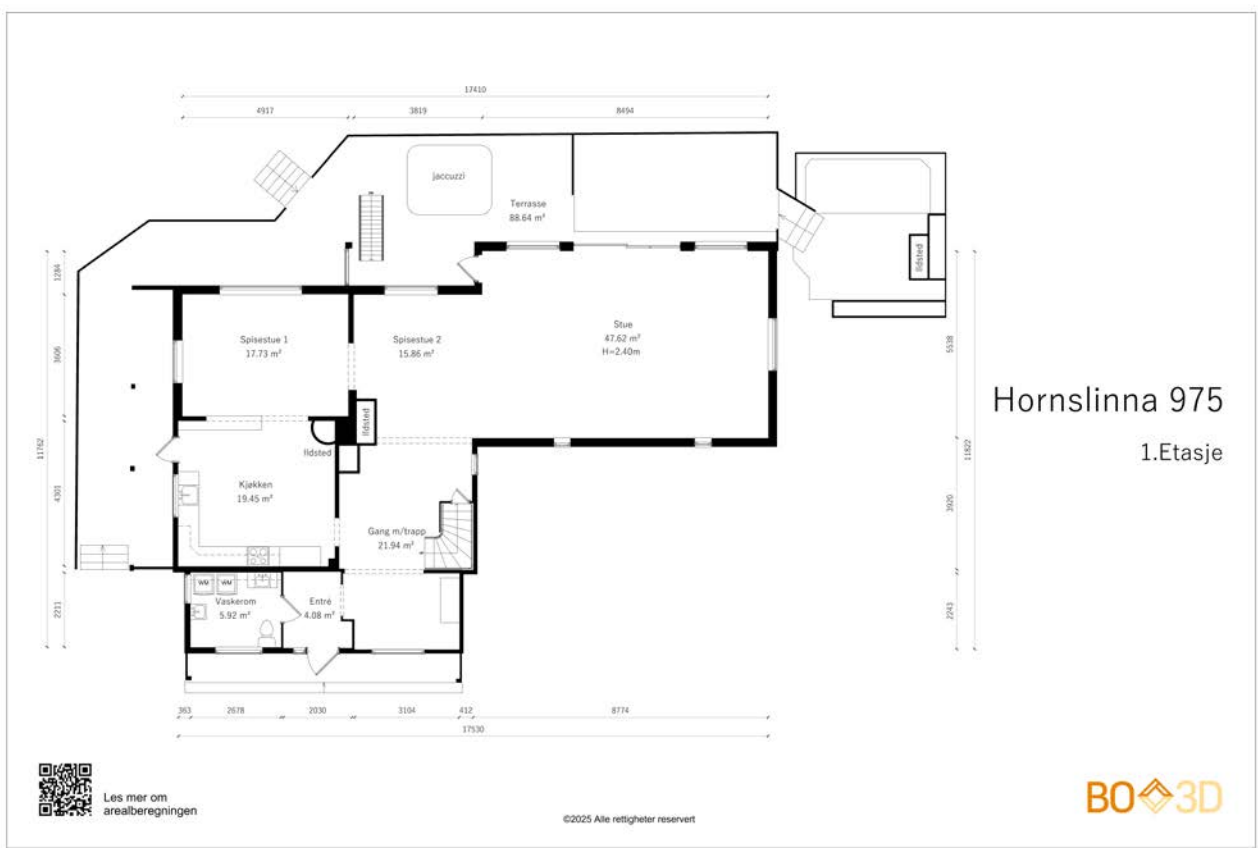
Brandbu sentrum



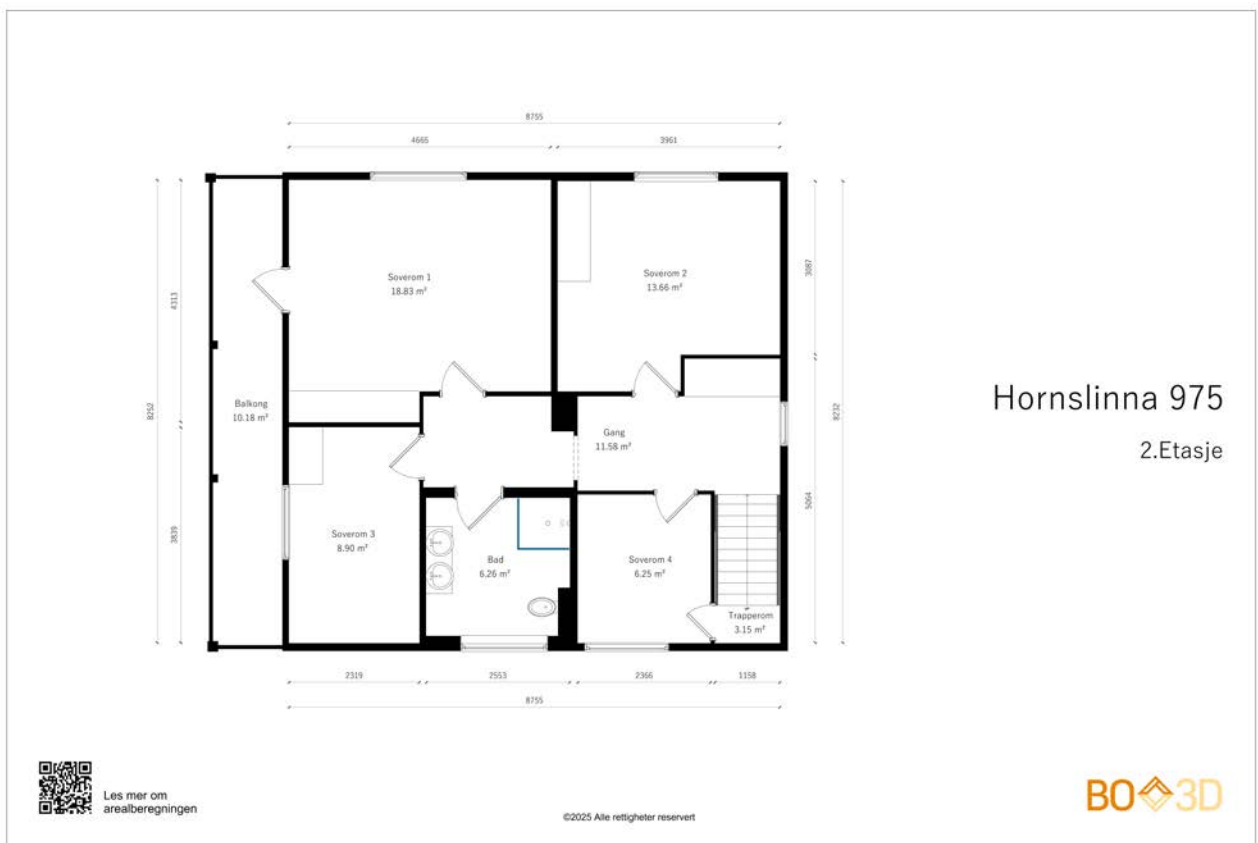
Brandbu sentrum



Brandbu sentrum



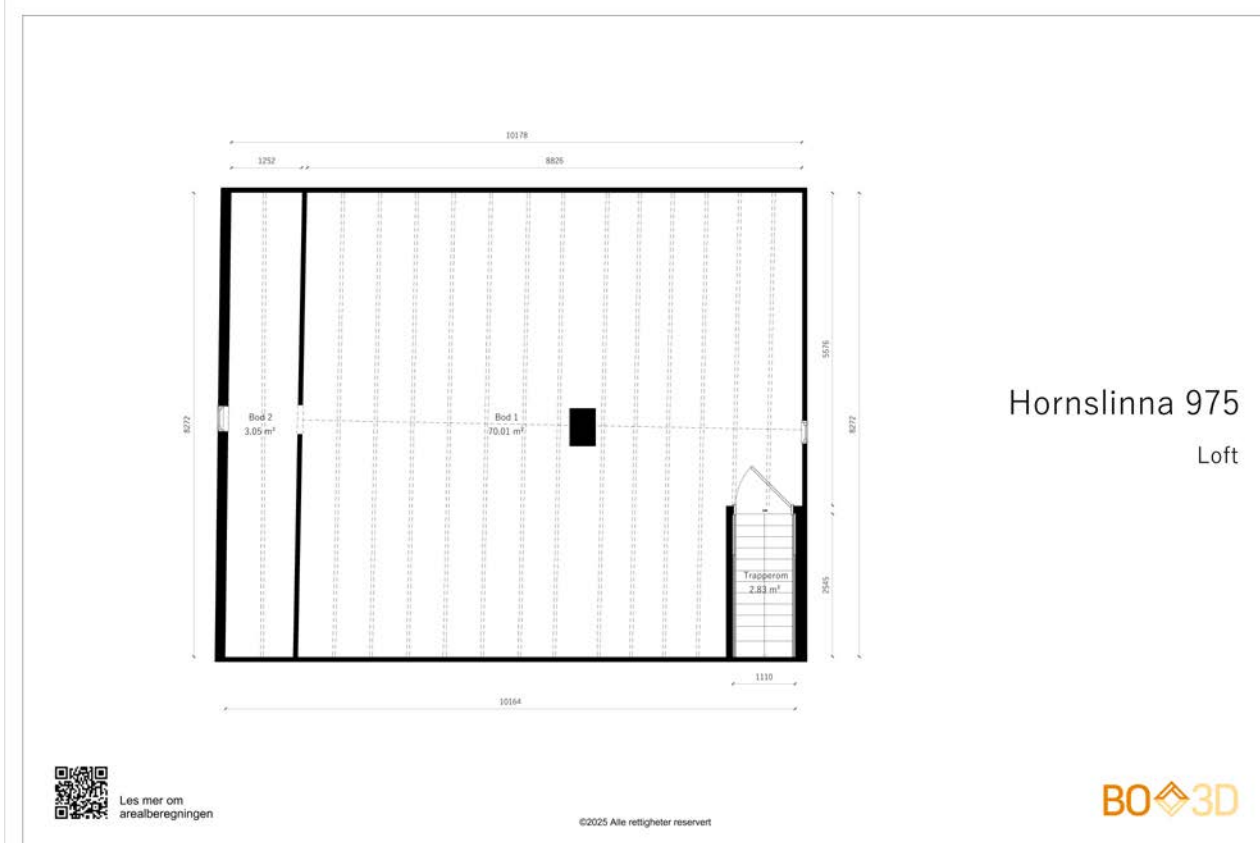
Takstmanns plantegning - 1.Etasje



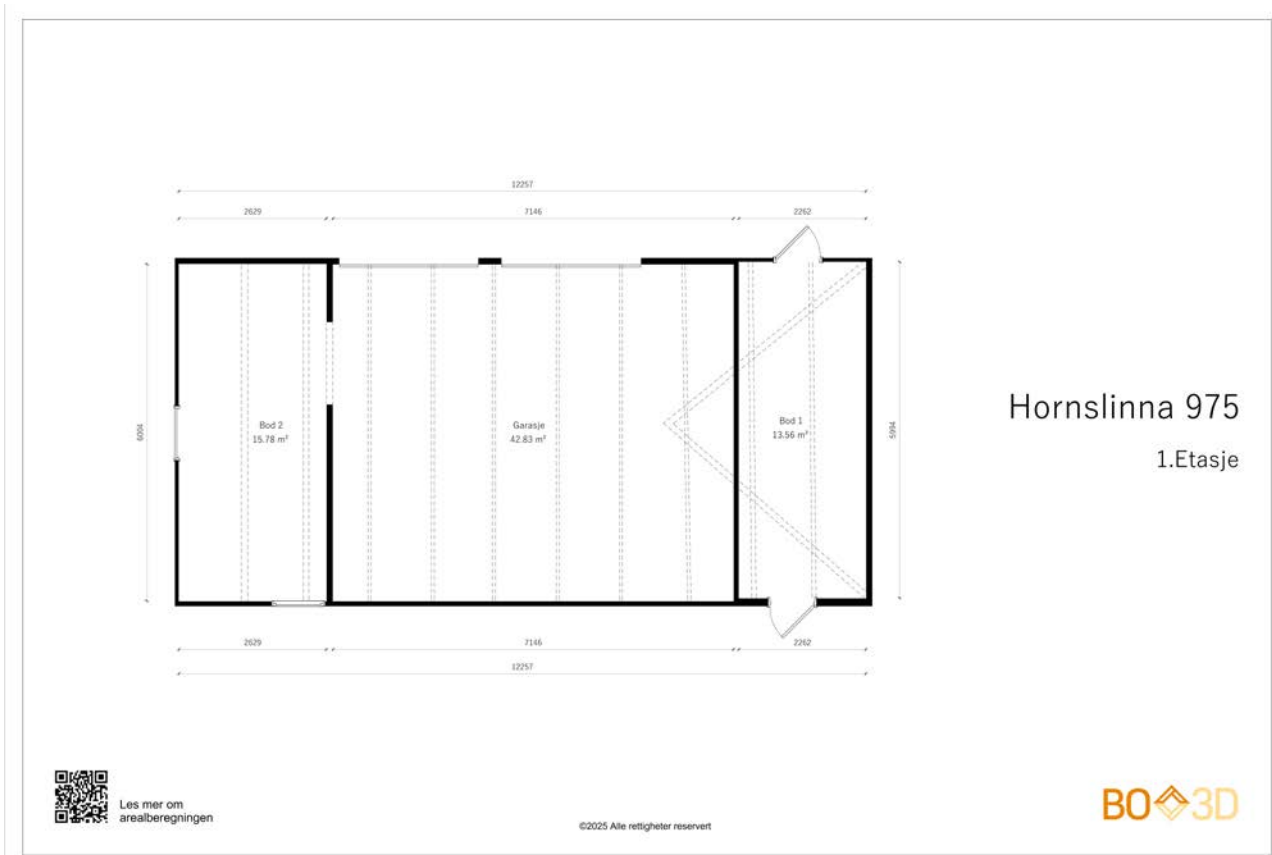
Takstmanns plantegning - 2.Etasje



Takstmanns plantegning kjeller: Boligen har godt med oppbevaring med 3 boder samt 2 boder i garasjen.



Takstmanns plantegning loft.



Takstmanns plantegning garasje -1.Etasje



Pictures from owner 03 .jpg

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hornslinna 975, 2760 BRANDBU

OPPDRAKSNUMMER

18-0069/25

SELGER

Lars Strande

MATRIKSEL

Gårdsnummer 20, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.
i Gran kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Selger informerer at han har hatt et forbruk på strøm og nettleie på kr. 2.098 for oktober. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.956 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med gressplen og diverse buskevekster. Adkomst til eiendommen via privat grusvei. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasjeuthus og annet.

SOLFORHOLD

Soloppgang i øst og solnedgang i vest.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.11.2025. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1957

BYGGEMÅTE

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.

Boligen fremstår som vedlikeholdt og med nyere tilbygg, flate og tekniske installasjoner, men noe bruksslitasje forekommer.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG:

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besikttet fra kaldloft.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere på siden som vender mot veien. Takrenner og beslag er byttet i 2016 i følge eier.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Det er etterisolert på deler av det opprinnelige huset. Eier anslår ca. 85 %.

Tilbygget har konstruksjoner fra 2016.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besikttet fra kaldloft.

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Taket er i følge eier betongstein fra Jaren Betong og er fra rundt 1982 (med forbehold) på hovedhuset. Taket på tilbygget er fra 2016.

Vinduer i trerammer med isolerglass. Dobbeltglassvinduer på loft og i kjeller.

Profilert ytterdør med glassfelt og sidefelt med enveis speilglass. Tre balkong-/terrassedører med glassfelt. Døren på kjøkkenet er produsert i 2014, døren i stuen er produsert i 1992. Døren på soverommet i 2. etg. er produsert i 2015. En skyvedør i tilbygget med glassfelt. Skyvedøren er produsert i 2016

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller.

Tegpipe fra byggeår (1957). 1. etg.: Peisovn på kjøkkenet med glassdør. Det er ikke peisplate. Innsatspeis i spisestuen. Kjeller: Gammel vedovn, muligens fra byggeår. Ovnen har ikke vært i bruk på mange år. Feieluke og sotluke er lokalisert i kjelleren og på loftet.

Rør:

Kjeller: Kobberrør trukket synlig gjennom bodrom. Nyere rør. Samlestokk med rør i rør. Bryter til brønnpumpe plassert i den ene boden. Det er stoppekraner på rørene.

1. etg.: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Vaskerom: Forkrommede rør koblet på kobberrør trukket opp fra

gulvet. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner.

2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Gang: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørkurser er merket. Eier opplyser at alle rør er byttet i 2016.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i kjelleren. Det er stakeluke på røret. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Luft til luft varmepumpe. Inndelen er plassert i stuen i tilbygget. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på beforingen. Pumpen er produsert i 2024.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter plassert i kjelleren. Bereideren er fuktsikret med sluk.

2. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 23 kurser. Hovedsikring på 50 A. Inntakssikring er plassert på loftet. I følge samsvarserklæring er hele anlegget i hovedhuset byttet i 2016. Det er ikke gjort arbeider i garasjen. Brannvarslere i trappen i 1. etg. og i 2. etg. Forskriftsmessig brannslukningsapparater. (6 kg. pulverapparater merket ABC).

Garasje

Parkering og lager. Byggeår 1957 som er basert på opplysning fra eier. Kombinert bod og garasje med to kjøreporter og to boder. Garasjen er i trekonstruksjon. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein. Konstruksjonen er ikke isolert. Ikke vurdert nærmere. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn. Synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig på tilbygget. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Drenering og fuktsikring er fra 2016. Eier opplyser at det er gravd ut mellom hovedhuset og uthuset, samt bak uthuset. Der er det lagt ned duk og kult (drenerende masser). Dybde er ca. 1 meter. Drenering og fuktsikring fra byggeår på opprinnelig bygg. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig. Grunnmur i betong i den eldste delen. Lecamur i tilbygget fra 2016 og rundt jaccuzzien. Opparbeidet skrånende eiendom med plen, busker og bed. Gruslagt gårds plass Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til å være tilfredsstillende.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn. Det er opplyst at brønnen er omtrent 35 meter dyp. Det er bryterstyring av både pumpe til brønn i kjelleren. Det er inngått serviceavtale med entreprenør. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal og at det er ikke er kjente problemer med anlegget pt.

Eget minirensanlegg. Det er løpende avtale på service og tømning av slam. Renset vann leder ut i terreng. Bryter er plassert utvendig på husvegg. Anlegget er fra 2023.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:

Undertaket er besiktiget fra kaldloft. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Gjelder hovedbygget og gjelder også lekter, sløyfer osv.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

Nedløp og beslag:

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp. Carport: Det er ikke takrenner eller bordtaksbeslag på carporten. Det er ikke montert snøfangere på forsiden av huset. Dette skal bemerkes i denne type rapporter.

Tiltak: Det anbefales som et minimum å montere bordtaksbeslag på carporten. Uten beslag vil takfoten være mer eksponert for fukt, snø etc. og treverk vil ha forkortet levetid. Snøfangere anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.

Veggkonstruksjon:

Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. På den eldste delen observeres noe oppsprekninger og alderstegn på den eldste panelen. Det observeres ingen store skader.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er gjort fuktmålinger med pigger i treverk flere steder uten å avdekke fukt. Det er derfor vurdert at fuktmerker er gamle merker.

Skjønsmessig er dette ganske vanlige funn i eldre hus.

Konsekvens/tiltak: Det er vurdert at det ikke er umiddelbare behov for tiltak. Konstruksjonen er direkte tilgjengelig. Det anbefales likevel å følge med ved egne inspeksjoner som del av normalt ettersyn og vedlikehold.

Utvendige vinduer:

Avvik: 1. etg., vaskerom: Sprekk/hull i glasset på det ene vinduet. Oppsprukket treverk på midtsprosse på det ene vinduet og generell bruksslitasje. Eldre dobbelglassvindu.

2. etg.: Vindu på toppen av trappen subber i karm. Noe avflasket maling og oppsprukket treverk. Ingen store skader.

Loft: Gamle vinduer med bruksslitasje.

Tiltak: 1. etg.: Bytte glass. Pusse og male. Smøre opp bevegelige deler. 2. etg.: Justere vindu. Loft: Vinduene nærmer seg bytte.

Utvendige dører:

Ytterdør til kjelleren. Avvik: Eldre dør. Bruksslitasje. Kjellerdøren mangler listverk. Det er brukt isolasjonsskum som isolasjon på kjellerdøren. Skum er ikke UV bestandig og kan gå i oppløsning uten gerikter (lister).

Tiltak: Det bør monteres listverk rundt kjellerdøren for å beskytte isolasjonsskum mot UV-stråling og for å sikre tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong 1 etg: På del av terrassen foran huset er det underliggende membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne skal holde vann ute fra underliggende rom undr jaccuzzien. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene.

Balkong 2 etasje. Høyde på rekkverk 88 cm.

Avvik: Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Oppkanter på membran inntil husveggen v/jaccuzzien har ikke beslag for å holde membranen på plass.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Endring av rekkverk gjelder på den nyeste delen foran tilbygget. Høydekravet kom i 2010. På den eldste delen er sannsynligvis høyden bygget lovlig før 2010. Da er det ikke krav til retting, men det skal uansett synliggjøres i denne type rapporter.

Tiltak: Membran inntil husveggen: Membranløsning bør lukkes med beslag. Per i dag er dette et svakt punkt og øker risikoen for fukt som kan trenge inn mellom membran og husvegg.

Radon: ikke foretatt radonmåling og ikke utført med radonsperre. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>). Tiltak: Det bør utføres radonmåling.

Pipe og ildsted:

Kjeller gammel vedovn som ikke har vært i bruk på mange år.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er opplyst at det er utført tilsyn i 2024. I tilsendte dokumenter fra kommunen er det påvist avvik med manglende peisplate. I tillegg mangler det ubrennbar plate under feieluke på loftet.

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Riss/sprekker er observert i kjelleren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Montere plate under feieluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot glør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig Rom under terreng:

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig i kjelleren og dermed direkte tilgjengelig for fuktsøk/-måling.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt.

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 høstvær.

(Man må skille mellom fuktsøk og fuktmåling. Fuktsøk er et overflatesøk etter fukt. Tallverdier skal ikke oppgis.

Fuktmåling med pigger gir tallverdier som kan oppgis). Fuktmåling med pigger gir tallerdier som kan oppgis).

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avdekket forhøyede verdier på fuktsøk.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå som gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc. 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. Forhøyede fuktverdier kan medføre økt fare for mugg, svertesopp etc.

Innvendige trapper:

Avik: Mangler håndløper på vegg i trappeløpet på en side av trappen. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Høydekravet er 90 cm. Målt høyde er ca. 77 cm.

Tiltak: Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å montere håndløper på to sider av trappen. Det samme gjelder høyde på rekkverk.

Tekniske installasjoner- Vannledninger - 2

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet. Det er rust på mutteren til stoppekranen og noe fukt på kupling. Det er vurdert at dette er kondens. Misfarging på rørstuss i servantskap, kan være en gammel lekkasje. Det er ikke registrert fukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for ned i kjeller og til sluk. Rust svekker materialet. Per nå er det vurdert at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men overvåk kranen. Drypper det mye og ofte må rørlegger kontaktes. Da kan det være annen årsak enn kondens. Det anbefales å kontakte rørlegger for en vurdering og utbedring av påviste avvik.

Ventilasjon:

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilbygget er ikke ventilert utover åpning av vinduer og dører. I denne type rapporter er dette vurdert som avvik. Det mangler ventilbeslag (til lukking og åpning) på vinduene i 2. etg.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg garasje:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Garasjen har egen kurs i sikringsskapet i hovedhuset. Anlegget i garasjen er ikke byttet i 2016 og det foreligger ikke dokumentasjon på den delen av anlegget.

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

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Må ses i sammenheng med rom under terreng. Tilbygget har drenering og fuktsikring fra 2016. Eier opplyser at det er gravd en grøft på inngangssiden og lagt ned duk og kult. Grøften er ikke gravd inntil bygningskroppen og ca. 1 meters dybde.

Drenering og fuktsikring fra byggeår på opprinnelig bygg. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig. Selve

dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av

eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Avvik: Hovedbygget mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilbygget: Det er ikke montert klemlist på synlig knotteplast på tilbygget.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Risikoen ved svikt i drenering og/eller fuktsikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner. Klemlist bør monteres. Manglende klemlist gjør at knotteplasten henger ut fra veggen. Dette kan medføre fuktinntrengning inn mot kjellermuren.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. I områdeanalyse innhentet fra Ambita er eiendommen merket med aktsomhetsområde for jord- og snøskred. Se utskrift fra Ambita for utløpssoner osv.

Andre tiltak: Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon eller vurdering fra fagkyndig for å avklare risikoen for jord- og snøskred på eiendommen hvis mulig. Konsekvens av å ligge i aktsomhetsområde kan være økt fare for skade på bygning og personer ved eventuelle skredhendelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er bryterstyring av både pumpe til brønn i kjelleren. Det er inngått serviceavtale med entreprenør. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal og at det ikke er kjente problemer med anlegget.

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Dokumentasjon av god vannkvalitet må foreligge for at det kan settes TG 1 på dette punktet.

Konsekvens/Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dette er krav på kjøkkenet utifra alder.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk:

Ventilator tilkoblet kanal med avtrekk ut.

Avvik: Betjeningsdisplay henger provisorisk på en knagg. Det er også noe lyd i form av litt piping i viften.

Tiltak: Montere betjeningsdisplay. Utføre feilsøk på lyd. Kontakt leverandør ved behov for utbedring

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert knirk i gulvet.

Gammelt belegget med bruksslitasje. Ett mindre område er omtrent i vater.

Konsekvens/tiltak: Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Noen småskader i belegget.

Konsekvens/tiltak Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det kan ikke utelukkes tiltak i nær fremtid med henvisning til alderen på belegget.

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Avvik: Småskader/riper i emaljen i servanten.

Tiltak: Estetisk. Ved utbedring må den byttes.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Kjellerlem ned i rommet under Jacuzzien.

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Eldre dør/lem. Råte på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskifting. Råte på kjellerlem bør utbedres. Råten kan spre seg. Utskifting anbefales. Kostnadsestimat: under kr. 20.000,-

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter. Kjeller og loft er ikke målt. Disse gulvene er ikke avrettet og er ikke del av oppholdsrom.

1. etg., målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 7 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i gang: 20 mm. over 2 meter og ca. 30 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 21 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Avvik: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg. Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris. Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfarging gjelder flere steder, også i Lecamuren. Skråriss tyder på setninger, vertikale riss tyder på svinn og horisontale riss tyder på jordtrykk. Dette kan være gamle skader, men det kan ikke utelukkes eller garanteres at setninger ikke utvider seg. Setninger er observert i den eldste delen av bygget.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Riss og misfarging bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Tiltak for utbedring må vurderes for å hindre videre setningsskader og fuktskader, da dette kan svekke konstruksjonen. Som et minimum bør konstruksjonen overvåkes. Estimert er ikke ment som en pris på utbedring. Pris må hentes inn fra entreprenør etter undersøkelser. Pris kan derfor avvike fra estimatet.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Krypkjeller. Krypkjeller under tilbygget. Rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyser at grunn er dekket med plast for å minimere fordamping av fukt inne i kryprommet. Rommet er ventilert med sjalusirist.

Krypkjellere er generelt en risikokonstruksjon. God utlufting i kombinasjon med god drenering og fuktsikring utvendig må være i orden.

Avvik: Ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tiltak: Vær oppmerksom på risikoen. Hvis mulig bør det etableres luke for tilkomst sånn at periodiske inspeksjoner er mulig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024 Stor nyere Mitsubishi Varmepumpe installert desember 2024.

2016 Tilbygg i stue. Automatsikringer 2 etasje

Hovedtaket er vasket og malt

Taket på tilbygget

Takrenner og beslag er byttet i 2016 i følge selger
Etterisolert deler av det opprinnelige huset. Eier anslår ca. 85%
Tilbygget har konstruksjoner fra 2016

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert i henhold til kp2022 endelig vedtatt 27.05.2025 i tillegg er det regulert som LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er det kommuneplan under arbeid med id KP2022. kommuneplanens arealdel. Status er endelig vedtatt arealplan. Platype; Kommuneplanens arealdel.

Områdeanalyse for eiendommen.

Eiendommen har aktsomhetsområde for jord- og flomskredfare, med status risiko. Dette er sist oppdatert 28.03.2025. Det er også område for aktsomhetsområde for snøskred sist oppdatert 17.02.2025
Gult farenivå for flomfaresoner sist oppdatert 13.10.2025 og støysoner sist oppdatert 26.05.2025.
Det er ikke funnet på eiendommen aktsomhetsområde for steinsprang, forurenset grunn, kulturminner, lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner, kvikkleire, skredfaresoner, stormflo i følge opplysninger mottatt av kommunen. Kommunen opplyser også at fravær av treff på 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 nødvendig.

OPPVARMING

Peis og vedovn. Varme i baderomsgulvet og i gulvet i entréen. Varmepumpe i tilbygget. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv og Bredbånd fra Telenor. Selger har betalt kr 1.910,- pr. mnd. Dette kan variere fra abonnement og leverandør.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og carport samt plass til parkering til flere biler på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er ikke tilknytning til offentlig vann eller avløp. Det er privat septikanlegg og tilknytning til privat avløpsanlegg. Avløp via mini renseanlegg med overløp til grøft. Vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

BEBYGGELSE

Området beskrives som et etablert og landlig boligområde med spredt småhusbebyggelse med hovedsakelig eneboliger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager:

Bjørklund barnehage (1-5 år) 11 min, ca. 12 km

Bergsens bondegårds-barnehage (1-5 ... 17 min ca. 18,4 km

Marka barnehage (1-5 år) 17 min, ca. 18,5 km

Skoler:

Brandbu barneskole ca. 4-5 km. og ca. 7-10 minutter med bil

Brandbu ungdomsskole ca. 4-6 km. og va. 8-12 minutter med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det går lokal bussrute langs fylkesvei 34 ved Horn, med holdeplasser tilknyttet for eksempel ruten Linje 112 (Brandbu-Horn) og ruten Linje 125/Linje 126.

En øvrig rute er Linje 455 (Brandbu skyssstasjon via Jaren/Moen) som stopper ved Brandbu skyssstasjon.

Ifølge kommunens skole-transport informasjon er det bussholdeplasser ved Brandbu-området hvor elever blir hentet og levert.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på tilbygg til enebolig datert 28.04.2022.

Det er oppført en carport inntil husvegg på 12 kvm. mot Nord. Grunnet carportens størrelse er det ikke søknadspiktig. Vigma Bygg AS har informert om bygget til kommunen i søknad om endring av tillatelse datert 19.04.2022.

Megler har vært i kontakt med byggesak hos Gran kommune 04.11.2025 og fått oppgitt at det ikke foreligger flere tegninger av boligen hos kommunen. Kommunen sier også at dette er normalt da bygningen er fra før 1965 og det da ikke var krav til søknad. Kommunen sier at dersom det ikke er bygget noe ulovlig anser man at boligen er godkjent slik den står i dag.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Utover byggesak fra 19.04.2022 foreligger det ikke ytterligere godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at bruken av rommene kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Til info dersom det foretas eller er foretatt 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 søknadspiktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspiktig, 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.

INNHold

Innholdsrik enebolig med godt med oppbevaring i kjeller med 3 boder, rom innredet til opphold

1. etasje: Entré, romslig åpent kjøkken, vaskerom, 2 spisestuer, stue og gang

2. etasje: Baderom, 4 soverom og gang

Loft: Bod/lager. I tillegg er det stor garasje på eiendommen på 73 kvm med 2 boder og garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.11.2025, utført av Erik Øyum .

STANDARD

Velkommen til Hornslinna 975.

Drømmer du om en enebolig som kombinerer ro, romslighet og nydelig vidstrakt utsikt? Da vil denne eiendommen garantert falle i smak. Huset ligger vakkert til med et fritt og luftig utsyn over Randsfjorden – et panorama du kan nyte fra de fleste rom i hele boligen. Her våkner du til solglitter i vannet og avslutter dagen med gyldne solnedganger som maler landskapet i varme toner.

Eiendommen ligger stille og tilbaketrukket på en stor tomt på nærmere 5 mål, omgitt av natur og med god avstand til naboer. Dette er stedet for deg som verdsetter fred og privatliv – men også for familien som ønsker

trygge, romslige uteområder med god plass til lek, hagearbeid og hyggelige sammenkomster.

Uteområdet byr på flere koselige soner og terrasseplattinger i ulike nivåer. Her kan du nyte en stille morgenkaffe, samle venner til grillkvelder eller slappe av i solstolen mens du lar blikket hvile over fjorden. Eiendommen byr på en innbydende uteplass som legger til rette for hygge og samvær året rundt. Her finner du en egen sone med grillplass og utepeis, ideelt for lange sommerkvelder og sosialt samvær. I tillegg er det et nedfelt område som enkelt kan fylles med vann og benyttes som et lite enkelt basseng uten rensing eller filter – et herlig avkjøleende innslag på varme dager. I tillegg en også en vedfyrt jacuzzi. Røykrør er trukket ut av lecamur og oppover terrassen. Basseng og jacuzzi er ikke vurdert av takstmann. Selger opplyser at begge deler fungerer. Tomten har også en romslig og solrik gressplen med rikelig plass til lek og aktiviteter, blant annet mulighet for å sette opp fotballmål. Dette gjør hagen ideell for både store og små, og skaper et uteområde som kan nytes av hele familien.

Boligen ble i stor grad oppusset i 2016 og fremstår som både moderne og funksjonell – samtidig som den opprinnelige sjarmen er godt ivaretatt. Oppgraderinger omfatter blant annet:

Varmepumpe med luft til luft varmpumpe fra 2024

Nytt elektrisk anlegg

Nytt og stilrent kjøkken

Nye gulv i store deler av huset med heltre eikegulv

Downlights og spotter i tak

Ny vedovn på kjøkkenet

Den sjarmende vedovnen mellom stue og kjøkken er bevart, og bidrar til en lun og hyggelig atmosfære – perfekt på kalde høst- og vinterdager. Rom for trivsel og gode stunder.

1. Etasje:

Entré / Hall

I det du trer inn i gangen får du mulighet til å henge fra deg litt a yttertøyet. Men videre kommer du inn i hallen. Her er det god plass til både oppbevaring og sittegruppe – ideelt som en hyggelig forstue. Hallen gir enkel tilgang til boligens øvrige rom og setter tonen for resten av huset. Oppbevaring under trappen.

Vaskerom

Praktisk plassert rett ved inngangen, slik at det er enkelt å holde orden. Her er det plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring. Ypperlig for når ungene kommer inn etter en dag ute eller bare en tur ute i skog og mark sammen med familien og venner. Opplegg for vaskemaskin og trommel. (Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke). Servant og utslagsvask med ett greps blandedbatteri. Plastsluk i gulvet. Gulvstående toalett. Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Rommet er fra 1991. Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Stue

Stuens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den spektakulære utsikten mot Randsfjorden – et levende maleri som endrer seg med årstidene. Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og stor spisestue, og rommet egner seg ypperlig for både rolige familiekvelder og hyggelige sosiale sammenkomster. Spotter i taket gir et moderne uttrykk, mens den klassiske vedovnen tilfører varme og karakter. Fra stuen har du direkte utgang til en stor balkong på hele 89 kvm. samlet med plass til både lounge, spiseplass og solstoler – et naturlig samlingspunkt gjennom store deler av året. Det er lys lys, stikkontakt og markise på balkongen. Terrassen/balkongen er omtrent sydvendt på langsiden (mot veien) og østvendt på kortveggen. Det er et lite basseng på den ene delen av terrassen. Dette er ikke et basseng med rensing eller filtere, men kan fylles etter behov. Det er også en vedfyrt jacuzzi. Vedovn er plassert i underliggende rom. Røykrør er trukket ut av lecamur og opp over terrassen. Basseng og jacuzzi er ikke vurdert, men det er opplyst at begge deler fungerer.

Kjøkken

Kjøkkenet er husets hjerte – et rom som inviterer til matlaging, latter og gode samtaler. Her finner du en moderne kjøkkeninnredning med rikelig benkeplass og smarte oppbevaringsløsninger. Store vinduer vender ut mot

Randsfjorden, slik at du kan nyte den fantastiske utsikten også mens du står ved kjøkkenbenken. Rommet er stort nok til både spiseplass og sofakrok med tv, og den nyere vedovnen gir ekstra hygge når temperaturen synker ute. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2016. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integreert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator tilkoblet kanal med avtrekk ut.

2. Etasje:

Baderom

Flislagt tidsriktig baderom med godt med oppbevaring og dobbel servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Innfellbare dusjdører. Vinduer til utlufing. Eier opplyser at han ikke har problemer med badet. Badet er fra 2016. Elektrisk styrt vifte over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

4 Soverom

Godt med soverom alle av god størrelse. Første soverom har god plass til oppbevaring i innebygget garderobeskap. God plass til innredning med dobbeltseng og tilhørende nattbord og plass til kontorpult for hjemmekontor om ønskelig. Safen som står på rommet vil medfølge handelen. Den vil IKKE bli fjernet. Her kan du våkne opp til flotte utsikten mot Randsfjorden. Du kan nyte utsikten fra 2 av soverommene i huset. Begge romslige med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord og annet etter ønske. I tillegg innebygget garderobeskap. De to andre soverommene er litt mindre men allikevel med plass til seng og annen møblering etter ønske. Her bor du i rolige omgivelser og kan nyte en god nattesøvn.

Hyller på vegg på de to soverommene ved trappen medfølger handelen da dem er fastmontert.

Safe i soverom ved trappen medfølger og vil IKKE bli flyttet.

Kjeller

I kjelleren er det 3 boder med muligheter for godt med oppbevaring. I tillegg er det et rom som er innredet til varig opphold. Da det ikke foreligger byggetegninger på grunn av alder er det ikke mulig å sjekke om dette rommet er godkjent som varig opphold. Se punkt ferdigattest for ytterligere informasjon.

Den romslige tomten gir deg mange valgmuligheter – enten du drømmer om frodige hageprosjekter, dyrking av grønnsaker, eller ønsker plass til lek og aktivitet for små og store. Det er rikelig med parkeringsplass på egen tomt, og eiendommens beliggenhet gir deg både stillhet og nærhet til naturen.

Gulv: Heltre eikegulv, fliser og laminat.

Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt glatt himling og malt panel. Downlights i spisestue, kjøkken og stue og stort soverom i 2. etg. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Kjeller: Friskluftsvanter i to boder. Klaffventiler i luftepipe.

1. etg.: Ventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Elektrisk vifte på vaskerommet. Spalteventiler i vinduene i den opprinnelige delen av bygget. Tilbygget har ingen ventiler.

2. etg.: Elektrisk vifte på badet. Spalteventiler i vinduene i i soverommene.

Varmtvannsbereider 300 liter plassert i kjeller.

Automatsikringer. Hele anlegget er byttet i hovedhuset i 2016 i henhold til samsvarserklæring fra T. Pettersen AS.

Fra samsvarserklæring: Det er byttet installasjon i hele huset. Fakturagrunnlag viser hva som er etablert av T. Pettersen. Nb. uthus/garasje er det ikke utført noe el installasjon.

Samsvarserklæring fra 2023 som gjelder tilkobling av renseanlegg. Arbeid utført av Minel AS. Se erklæringer for nærmere spesifikasjon.

Velkommen til en hyggelig visning!

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Medfølger: Varmepumpe fra Mitsubitshi. Safe på soverom i 2 etasje medfølger og vil IKKE bli tatt bort. Hyller på vegg på de to soverommene ved trappen.

Medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.

NB! Alt som blir tatt bort fra vegger vil etterlate seg merker. Boligen er brukt og boligen selges med slike merker.

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: 235 m²

BRA - e: 169 m²

BRA totalt: 404 m²

TBA: 99 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 96 m²

1. etasje

BRA-i: 139 m² Entré, kjøkken, vaskerom, 2 spisestuer, stue, gang

2. etasje

BRA-i: 72 m² Bad, 4 soverom, gang

3. etasje

BRA-i: 24 m² Loft: Bod/Lager

TBA fordelt på etasje

1. etasje

89 m²

2. etasje

10 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m² 2 boder, garasje

IKKE MÅLBARE AREALER

I følge takstmann er det 6 kvm i kjeller som ikke er målverdig areal men et gulvareal på totalt 102 kvm. På loftet er det et ikke målverdig areal på 55 kvm men et gulvareal på totalt 79 kvm. Ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er mellom ca. 201 og 208 cm. i kjelleren. Høyde under jacuzzi er ca. 169 cm. og ikke målbart, men medtatt som ALH. Ca. 230 cm. i spisestuen i den eldste delen og ca. 240 cm. i tilbygget. Varierende høyder i 2. etg. Det måles mellom ca. 229 cm. og 235 cm.

1. etg.: Balkong/terrasse (TBA) avrundet til 89 m². 2 .etg.: Balkong (TBA) avrundet til 10 m²

Lovlighet: Enebolig

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Megler har vært i kontakt med byggesak hos Gran kommune 04.11.2025 og fått oppgitt at det ikke foreligger flere tegninger av boligen hos kommunen. Kommunen sier også at dette er normalt da bygningen er fra før 1965 og det da ikke var krav til søknad. Kommunen sier at dersom det ikke er bygget noe ulovlig anser man at boligen er godkjent slik den står i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei

Lovlighet Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Se kommentar under hovedbygget om byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Svar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 690 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 717,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er eiendomsskatt i Gran kommune. Eiendomsskatt er basert på en formuesverditakst fra kommunen på kr. 2 468 000,00

Hvorav det da er Skatt på kr. 5 703,00 på eiendommen.

Bunnfradrag er kr. 50 000,00 i kommunen.

Antall boenheter 1

Dato vedtatt 14.02.2008

Eiendomsstype Bolig

Promillesats: 3.4 ‰

Fritak: Ingen

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt 5 869,00 kr

Feiing 368,00 kr

Slam 480,00 kr

Sum 6 717,00 kr

Prognose kommunale avgifter på eiendommen inneværende år:

Feiing/tilsynsavgift: Grunnlag: 1 stk, enhetspris: 460.00, andel: 1/1 Årsprognose: 460,00 kr

Kontrav priv avløp, Grunnlag: 1 Anl , enhetspris: 480.00, andel: 1/1, Årsprognose: 480,00 kr

Tømming tett tank, Mva: 15%, Grunnlag: 3.4 m³, enhetspris: 485.30, andel: 1/1, Årsprognose: 1 650,02 kr

Eiendomsskatt boligeiendommer, Grunnlag: 1677600 0/00, enhetspris: 3.40, andel: 1/1, Årsprognose: 5 704,00 kr.

Sum 8 294,02 kr

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

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

Pipe:

Siste utførte tiltak hos feier 17.01.2023 hvorav det var tilsyn. Det er utført tiltak røykløp 12.06.2025.

Det ble avdekket følgende avvik og anmerkning: Det mangler plate foran ildsted på ildsted på kjøkken.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 869,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Når eiendommen blir solgt er det sannsynlig at formuesverdi og eiendomsskatten vil bli høyere.

ANDRE UTGIFTER

Selger informerer at det er etablert serviceavtale med August Norge for tømning av slam. Selger ble 20.06.2025 fakturert kr. 2.094,- . Dette blir fakturert pr. halvår. Beløpet blir fakturert to ganger årlig. Totalt årlig pt. kr. 4.188,- pr. år. Avgift kan variere og kan endre seg.

Når det gjelder brønn og rensing så har selger ikke hatt noe service i sin eietid.

Bredbånd:

Strømkostnad:

VELFORENING/HUSEIERLAG

I følge selger har han ikke betalt velavgift så lenge han har bodd her.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 874 844,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 499 376,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil. Ved salg vil formuesverdi bli høyere.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 5 690 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 142 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 161 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 851 240,- (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:

3446/20/7:

12.04.1957 - Dokumentnr: 995 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VEG

Meglernes kommentar:

1. Kjøperne og senere eiere av eiendommen har all gjerdeplikt om denne.
2. Kjøperne og senere eiere av den kjøpte eiendommen har rett til å anlegge vannledning fra Randsfjorden over arealet tilhørende gnr. 20, bnr. 1 mellom verkstedtomten og Randsfjorden. Kjøperne og senere eiere av eiendommen har dessuten rett til på eiendommen Horn gnr. 20, bnr. 1 sin udyrkede mark nord for den kjøpte eiendommen å oppta vannolle og har rett til, også over eiendommen Horn gnr. 20, bnr. 1 sin dyrkede mark å anlegge vannledning derfra og frem til den kjøpte eiendommen. Skade som volder dyrket mark (herunder avling) ved anlegg eller vedlikeholdsarbeider, blir å erstatte av eierne av den kjøpte eiendommen.
3. Nåværende og fremtidige eiere av Horn gnr. 20, bnr. 1 har rett til driftsveg for tømmer og reksleveg over den solgte eiendommen langs denne eiendoms østgrense til riksvegen. Eierne av den kjøpte eiendommen er berettiget til å foreta slike foranstaltninger at denne veg kan legges helt inntil bekken og til å kreve at tømmerdriften delvis skjer på adkomstvegen til bebyggelsen for den kjøpte eiendommen, alt forsåvidt fremdriften av tømmeret og annet skogsvirke derved ikke blir vesentlig hindret.
4. Kjøperne og senere eiere av den kjøpte eiendommen har rett til å nytte arealet ut for verkstedstomtens nordøstre hjørne som adkomstvei til bebyggelsen på verkstedtomten.
5. Hvis den solgte eiendommen (herunder en ideel andel i denne), på hvilken som helst måte, går over til andre enn kjøpernes gjenlevende ektefelle og/eller avkom, har nåværende og fremtidige eiere av Horn, gnr. 20, bnr. 1 forkjøpsrett som må være utøvet innen 3 måneder etter at den forkjøpsberettigede er underrettet om den situasjon som gjør forkjøpsretten aktuell. Denne ønsker eier i gnr. 20, bnr. 1 ikke benytte seg av ved dette salg. Megler har mottatt skriftlig bekreftelse på dette. Servitutten blir stående på eiendommen for senere salg.

28.10.1971 - Dokumentnr: 6300 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Meglernes kommentar:

Gnr. 20, bnr. 7 i Gran har fått tillatelse av vegvesenet til å oppføre tilbygg til snekkerverksted på i alt ca. 180 kvm. i en avstand av 15 meter fra midtlinje av riksveg 35 km 42.380 vedtar for nåværende eier og senere eiere av eiendommen nevnte betingelser:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller veg.
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg)
4. Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen to år fra dato da dispensasjonen ellers bortfaller.
5. Avkjørselen settes i forskriftsmessig stand og oppretting av kantstein eller opptak av grøft 1 m fra vegbanekant, på begge sider av avkjørselen og på avgrensingen mellom veg og kioskområdet. Avkjørselen utformes i henhold til vegkontorets skisse datert 02.09.1971 og i henhold til bestemmelse om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og vegdirektorens regler av 16 juli 1964.

29.03.1957 - Dokumentnr: 854 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:20 Bnr:1

06.08.2007 - Dokumentnr: 624315 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3446 Gnr:20 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 224521 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0534 Gnr:20 Bnr:7

FORSIKRINGSSLSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

9723562

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

Megler har ikke rekvirert info fra e-verk.

Selger har godkjent salgsoppgavens innhold.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen. Det er tinglyst forkjøpsrett på eiendommen gnr. 20, bnr. 1 i Gran kommune. Selger har innhentet skriftlig bekreftelse fra forkjøpsrettshaver om at forkjøpsretten ikke vil bli gjort gjeldende ved dette salget.

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

12.02.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 4 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Oppdragstaker har rett til vederlag i samsvar med eiendomsmeglingslovens kapittel 7

Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt direkte utlegg.

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.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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 bygnings sakkyndig 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.

KONSESJON

Eiendommen er over 2 mål og det kreves derfor egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLERNE

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 deknings salg 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 egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Matrikkelkart og rapport
Gebyr kommunale avgifter
Boligmappa
Samsvarserklæring Minel elektriske anlegget
Samsvarserklæring tilkobling renseanlegg
Brannforebygging
Eiendomsskatt
Vegstatuskart
Va
Ledningskart
Kommuneplan
Vedtatte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel
Tegnforklaring reguleringsplan
Reguleringsplan
Planrapport
Hornslinna
Kommuneplanforslagskart
Områdeanalyse utvalg
Eiendomskart med grenser
Servitutter
Legalpant
Tegninger til tilbygg fra kommunen
Søknad om endring tilbygg
Ferdigattest tilbygg

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.

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 vil 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.

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

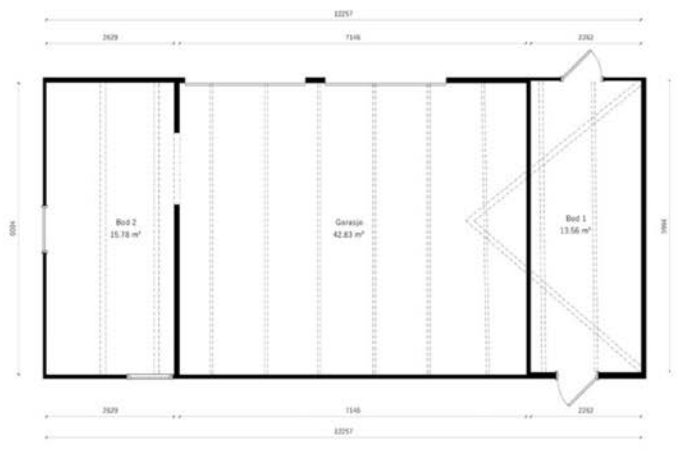
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HORNSLINNA 975

Selgers egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Matrikkelkart og rapport
Gebyr kommunale avgifter
Boligmappa
Samsvarserklæring Minel elektriske anlegget
Samsvarserklæring tilkobling renseanlegg
Brannforebygging
Eiendomsskatt
Vegstatuskart
Va
Ledningskart
Kommuneplan
Vedtatte bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel
Tegnforklaring reguleringsplan
Reguleringsplan
Planrapport
Hornslinna
Kommuneplanforslagskart
Områdeanalyse utvalg
Eiendomskart med grenser
Servitutter
Legalpant
Tegninger til tilbygg fra kommunen
Søknad om endring tilbygg
Ferdigattest tilbygg



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0069/25	
Selger 1 navn	
Lars Strande	
Gateadresse	
Hornslinna 975	
Poststed	Postnr
BRANDBU	2760
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: LS

1

Document reference: 18-0069/25

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma opphørt.

Arbeid utført av

Kestas Bygg.

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

Nei Ja

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 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

Tilleggs kommentar

Boligen har borehull med mer en tilstrekkelig vannmengde. Nytt kloakk rense system installert 2023. Vann og avløp fungerer perfekt. Til boligen følger egen båt rett i eksisterende brygge 70 meter fra boligen.

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 avhendingsloven § 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Strande	84608ed284465a94cf9d 4fbf4887a019df1830f4	04.11.2025 19:03:43 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 18-0069/25


- 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

 Hornslinna 975, 2760 BRANDBU

 GRAN kommune

 # gnr. 20, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 404 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 13722-3223

Referansenummer: JL1779

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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 kontakinfo og medarbeidere.

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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 vedlikeholdt og med nyere tilbygg, flater og tekniske installasjoner, men noe bruksslitasje forekommer. 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: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stige-trinn til feier og snøfangere på siden som vender mot veien.

Takrenner og beslag er byttet i 2016 i følge eier.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Det er etterisolert på deler av det opprinnelige huset. Eier anslår ca. 85 %. Tilbygget har konstruksjoner fra 2016.

Skråtak i trekonstruksjoner. Besiktiget fra kaldloft.

Vinduer i trerammer med isolerglass. Dobbelglassvinduer på loft og i kjeller.

Profilert ytterdør med glassfelt og sidefelt med enveis speilglass. Tre balkong-/terrassedører med glassfelt. Døren på kjøkkenet er produsert i 2014, døren i stuen er produsert i 1992. Døren på soverommet i 2. etg. er produsert i 2015. En skyvedør i tilbygget med glassfelt. Skyvedøren er produsert i 2016.

1. etg.: Balkong/terrasse i tre og flere nivåer med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Balkongen er på ca. 89 m² samlet. Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Terrassen/balkongen er omtrent sydvestvendt på langsiden (mot veien) og østvendt på kortveggen. 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Balkongen er på ca. 10 m². Balkongen er omtrent østvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltre eikegulv, fliser og laminat. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Downlights i spisestue, kjøkken og stue og stort soverom i 2. etg. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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 tilfældige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Teglpipen fra byggeår (1957). 1. etg.: Vedovn på kjøkkenet med

glassdør. Det er ikke peisplate. Innsatspeis i spisestuen. Kjeller: Gammel vedovn, muligens fra byggeår. Ovnen har ikke vært i bruk på mange år. Feieluke og sotluke er lokalisert i kjelleren og på på loftet.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig i kjelleren og dermed direkte tilgjengelig for fuktsøk/-måling.

Krypkjeller under tilbygget. Rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyser at grunn er dekket med plast for å minimere fordamping av fukt inne i kryprommet. Rommet er ventilert med sjalusirist.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Peis og vedovn. Varme i baderomsgulvet og i gulvet i entréen. Varmepumpe i tilbygget. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel. Servant og utslagsvask med ett greps blandebatteri. Plasts luk i gulvet. Gulvstående toalett. 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. Rommet er fra 1991.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.

Det er utført hulltaking bak servanten i tilstøtende benkeskap på kjøkkenet. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkelig 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.

Bad:

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2016.

Elektrisk styrt vifte over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er

Beskrivelse av eiendommen

utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integreert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2016.

Ventilator tilkoblet kanal med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier opplyser at rør er byttet i 2016. Det er noen eldre rør.

Kjeller: Kobberrør trukket synlig gjennom bodrom. Nyere rør. Samlestokk med rør i rør. Bryter til brønnpumpe plassert i den ene boden. Det er stoppekraner på rørene. 1. etg.: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Vaskerom: Forkrommede rør koblet på kobberrør trukket opp fra gulvet. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. 2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørkurser er merket. Eier opplyser at alle rør er byttet i 2016.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig inne i kjelleren. Det er stakeluke på røret. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Luft til luft varmpumpe. Inndelen er plassert i stuen i tilbygget. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på beforingen. Pumpen er produsert i 2024.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter plassert i kjelleren. Bereideren er fuksikret med sluk.

2. etg.: Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 23 kurser. Hovedsikring på 50 A. Inntakssikring er plassert på loftet.

I følge samsvarserklæring er hele anlegget i hovedhuset byttet i 2016. Det er ikke gjort arbeider i garasjen.

Brannvarslere i trappen i 1. etg. og i 2. etg. Forskriftsmessig brannslukningsapparater. (6 kg. pulverapparater merket ABC).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig på tilbygget. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Drenering og

fuktsikring er fra 2016.

Eier opplyser at det er gravd ut mellom hovedhuset og uthuset, samt bak uthuset. Der er det lagt ned duk og kult (drenerende masser). Dybde er ca. 1 meter.

Drenering og fuksikring fra byggeår på opprinnelig bygg. Det er ikke synlig fuksikring utvendig.

Grunnmur i betong i den eldste delen. Lecamur i tilbygget fra 2016 og rundt jaccuzzien.

Opparbeidet skrånende eiendom med plen, busker og bed. Gruslagt gårdsplass. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn. Det er opplyst at brønnen er omtrent 35 meter dyp.

Det er bryterstyring av både pumpe til brønn i kjelleren. Det er inngått serviceavtale med entreprenør. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal og at det ikke er kjente problemer med anlegget.

Eget mini renseanlegg. Det er en løpende avtale på service og tømning av slam. Renset vann ledes ut i terreng. Bryter er plassert utvendig på husveggen. Anlegget er fra 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Megler har vært i kontakt med byggesak hos Gran kommune 04.11.2025 og fått oppgitt at det ikke foreligger flere tegninger av boligen hos kommunen. Kommunen sier også at dette er normalt da bygningen er fra før 1965 og det da ikke var krav til søknad. Kommunen sier at dersom det ikke er bygget noe ulovlig anser man at boligen er godkjent slik den står i dag.

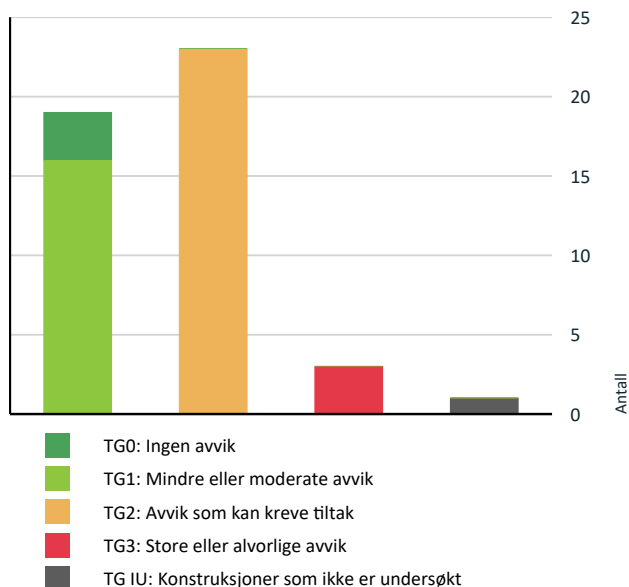
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Se kommentar under hovedbygget om byggetegninger.

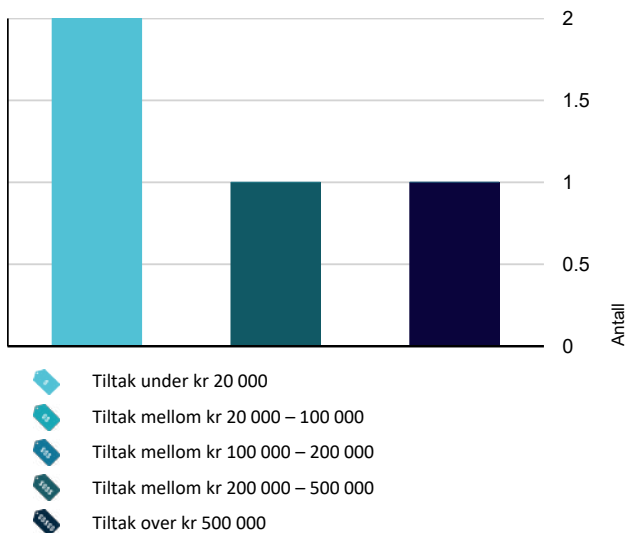
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Dører 3	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg garasje	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har en standard med heltre eikegulv, laminat, malte flater, panel og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt og med nyere tilbygg, flater og tekniske installasjoner, men noe bruksslitasje forekommer. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygg (stue). Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er i følge eier betongstein fra Jaren Betong og er fra rundt 1982 (med forbehold) på hovedhuset. Taket på tilbygget er fra 2016. Hovedtaket er vasket og malt i 2016.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gjelder hovedbygget og gjelder også lekter, sløyfer osv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere på siden som vender mot veien.

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

Takrenner og beslag er byttet i 2016 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Carport: Det er ikke takrenner eller bordtaksbeslag på carporten.

Det er ikke montert snøfangere på forsiden av huset. Dette skal bemerkes i denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Carport: Det anbefales som et minimum å montere bordtaksbeslag på carporten. Uten beslag vil takfoten være mer eksponert for fukt, snø etc. og treverk vil ha forkortet levetid.

Snøfangere anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel.

Det er etterisolert på deler av det opprinnelige huset. Eier anslår ca. 85 %. Tilbygget har konstruksjoner fra 2016.

Det er synlig musesperre bak panelen på tilbygget. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På den eldste delen observeres noe oppsprekninger og alderstegn på den eldste panelen. Det observeres ingen store skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket panel ved behov for å hindre videre forringelse. Dette er vurdert å være del av normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er gjort fuktmålinger med pigger i treverk flere steder uten å avdekke fukt. Det er derfor vurdert at fuktmerker er gamle merker. Skjønnsmessig er dette ganske vanlige funn i eldre hus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vurdert at det ikke er umiddelbare behov for tiltak. Konstruksjonen er direkte tilgjengelig. Det anbefales likevel å følge med ved egne inspeksjoner som del av normalt ettersyn og vedlikehold.

TG 1 Vinduer

1. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Ett 3- lags vindu på gavlveggen i tilbygget. Kombinasjon av tophengsling og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 1991 i den opprinnelige delen og 2016 i tilbygget. Vinduene fra 1991 har alderstegn, men fremstår som fungerende og hele.

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene har tophengsling. Produksjonsår er 1991. Vindu fra 2016 på badet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 2 Vinduer - 2

Kjeller: Dobbelglassvinduer, sannsynligvis fra byggeår.

1. etg., vaskerom: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene har tophengsling. Eldre dobbelglassvindu under trappen med blyglassinnleg.

2. etg.: 2- lags isolerglass i trerammer på to soverom mot riksveien. Vinduene har tophengsling.

Loft: Enkeltglassvinduer. Eldre vinduer.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg., vaskerom: Sprekk/hull i glasset på det ene vinduet. Oppsprukket treverk på midtsprosse på det ene vinduet og generell brukslitasje. Eldre dobbelglassvindu.

2. etg.: Vindu på toppen av trappen subber i karm. Noe avflasset maling og oppsprukket treverk. Ingen store skader.

Loft: Gamle vinduer med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. etg.: Bytte glass. Pusse og male. Smøre opp bevegelige deler.

2. etg.: Justere vindu.

Loft: Vinduene nærmer seg bytte.

TG 1 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt og sidefelt med enveis speilglass.

Tre balkong-/terrassedører med glassfelt. Døren på kjøkkenet er produsert i 2014, døren i stuen er produsert i 1992. Døren på soverommet i 2. etg. er produsert i 2015. En skyvedør i tilbygget med glassfelt. Skyvedøren er produsert i 2016.

De eldste dørene har noe brukslitasje, men fremstår som fungerende og uten store skader.

TG 2 Dører - 2

Ytterdør til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør. Brukslitasje.

Kjellerdøren mangler listverk. Det er brukt isolasjonsskum som isolasjon på kjellerdøren. Skum er ikke UV bestandig og kan gå i oppløsning uten gerikter (lister).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres listverk rundt kjellerdøren for å beskytte isolasjonsskum mot UV-stråling og for å sikre tetthet.

TG 3 Dører 3

Kjellerlem ned i rommet under jaccuzien.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Eldre dør/lem. Råte på kjellerlemmen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Råte på kjellerlemmen bør utbedres, da råten kan spre seg og svekke lemmen ytterligere. Utskifting av lemmen anbefales for å unngå økt skadeomfang og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerlem

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

1. etg.: Balkong/terrasse i tre og flere nivåer med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. På del av terrassen foran huset er det underliggende membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Denne skal holde vann ute fra underliggende rom under jaccuzzi. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 89 m² samlet. Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Terrassen/balkongen er omtrent sydvendt på langsiden (mot veien) og østvendt på kortveggen.

Det er et lite basseng på den ene delen av terrassen. Dette er ikke et basseng med rensing eller filtere, men kan fylles etter behov. Det er også en vedfyrt jaccuzzi. Vedovnen er plassert i underliggende rom. Røykrør er trukket ut av lecamur og opp over terrassen. Basseng og jaccuzzi er ikke vurdert, men det er opplyst at begge deler fungerer.

2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Balkongen er på ca. 10 m².

Balkongen er omtrent østvendt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Oppkanter på membran inntil husveggen v/jaccuzzi har ikke beslag for å holde membranen på plass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Endring av rekkverk gjelder på den nyeste delen foran tilbygget. Høydekravet kom i 2010. På den eldste delen er sannsynligvis høyden bygget lovlig før 2010. Da er det ikke krav til retting, men det skal uansett synliggjøres i denne type rapporter.

Membranløsning bør lukkes med beslag. Per i dag er dette et svakt punkt og øker risikoen for fukt som kan trenge inn mellom membran og husvegg.



Oppkant på membran er ikke beskyttet med beslag.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Heltre eikegulv, fliser og laminat. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Downlights i spisestue, kjøkken og stue og stort soverom i 2. etg. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Kjeller og loft er ikke målt. Disse gulvene er ikke avrettet og er ikke del av oppholdsrom.

1. etg., målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 7 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i gang: 20 mm. over 2 meter og ca. 30 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 21 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglpipes fra byggeår (1957).

1. etg.: Vedovn på kjøkkenet med glassdør. Innsatspeis i spisestuen.

Kjeller: Gammel vedovn, muligens fra byggeår. Ovnens har ikke vært i bruk på mange år.

Feieluke og sotluke er lokalisert i kjelleren og på på loftet.

Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider på loftet, i 1. etg., 2. etg. og i kjelleren.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Det er opplyst at det er utført tilsyn i 2024. I tilsendte dokumenter fra kommunen er det påvist avvik med manglende peisplate. I tillegg mangler det ubrennbar plate under feieluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

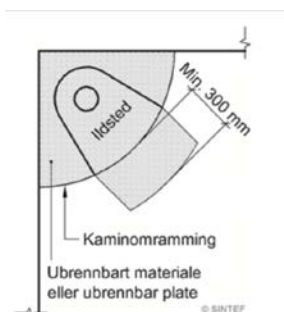
Riss/sprekker er observert i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Montere plate under feieluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot glør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Prinsippkisse peisplate. (Kilde: Sintef).

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig i kjelleren og dermed direkte tilgjengelig for fuktsøk/-måling.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/mugglukt.

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 høstvær.

(Man må skille mellom fuktsøk og fuktmåling. Fuktsøk er et overflatesøk etter fukt. Tallverdier skal ikke oppgis. Fuktmåling med pigger gir tallverdier som kan oppgis).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avdekket forhøyede verdier på fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc. 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.

Forhøyede fuktverdier kan medføre økt fare for mugg, svertesopp etc.

! TG IU Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygget. Rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eier opplyser at grunn er dekket med plast for å minimere fordampning av fukt inne i kryprommet. Rommet er ventilert med sjalusirist.

Kryp kjellere er generelt en risikokonstruksjon. God utlufting i kombinasjon med god drenering og fuktsikring utvendig må være i orden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen. Hvis mulig bør det etableres luke for tilkomst sånn at periodiske inspeksjoner er mulig.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyden på rekkverk/håndløper skal vurderes etter dagens krav. Høydekravet er 90 cm. Målt høyde er ca. 77 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å montere håndløper på to sider av trappen. Det samme gjelder høyde på rekkverk. Dette begrunnes i sikkerhetsmessige forhold.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Peis og vedovn. Varme i baderomsgulvet og i gulvet i entréen. Varmepumpe i tilbygget. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel. Servant og utslagsvask med ett greps blandebatteri. Plastsluk i gulvet. Gulvstående toalett. 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. Rommet er fra 1991.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Malt himling med downlights.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Punktstjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er registrert knirk i gulvet.

Gammelt beleg med bruksslitasje. Ett mindre område er omtrent i vater.

Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg (som fungerer som membran) er lagt under klemring. Eldre beleg.

Vurdering av avvik:

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

Noen småskader i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det kan ikke utelukkes tiltak i nær fremtid med henvisning til alderen på belegget.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og utslagsvask med ett greps blandebatterier. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og trommel. Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riper/småskader i overflate i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er vurdert å være estetisk. Ved utbedring må servanten byttes.

Tilstandsrapport



Riper/småskader i servanten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Spalteventil i vindu.



Test av avtrekk. Papiret henger. Eldre vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak servanten i tilstøtende benkeskap på kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. 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.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2016 og bel utført av Kestas Bygg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstell: 2016 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot slukene (to sluk) på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemringer. Synlig membran lagt under klemring i begge sluk.

TG er satt på alder. Eier opplever ikke problemer med bruk. Det foreligger ikke sjekklister, bilder eller annen dokumentasjon.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel servant og underskap med ett greps blandebatterier. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dreneringsåpning i susterne for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integriert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til lekkasjestopper kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betjeningsdisplay henger provisorisk på en knapp. Det er også noe lyd i form av litt piping i viften. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere betjeningsdisplay. Utføre feilsøk på lyd. Kontakt leverandør ved behov for utbedring.



Betjeningsdisplay henger provisorisk på en knapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

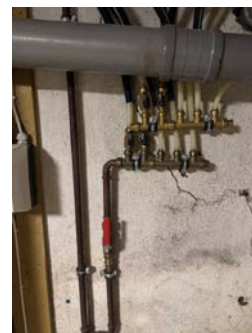
TG 1 Vannledninger

Eier opplyser at rør er byttet i 2016. Det er noen eldre rør.

Kjeller: Kobberrør trukket synlig gjennom bodrom. Nyere rør. Samlestokk med rør i rør. Bryter til brønnpumpe plassert i den ene bode. Det er stoppekraner på rørene.

1. etg.: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Vaskerom: Forkrommede rør koblet på kobberrør trukket opp fra gulvet. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner.

2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskapet med stoppekraner. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørkurser er merket.



Samlestokk med rør i rør.

Tilstandsrapport



Rørskap i gangen i 2. etg.



Manglende tettemuffer i benkeskapet på kjøkkenet.

TG 2 Vannledninger - 2

Inntaksrør i kjellermuren med hovedstoppekran.

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet.

Bad 2. etg.: Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet.

Det er rust på mutteren til stoppekranen og noe fukt på kupling. Det er vurdert at dette er kondens.

Misfarging på rørstuss i servantskap, kan være en gammel lekkasje. Det er ikke registrert fukt på beferingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for ned i kjeller og til sluk.

Rust svekker materialet. Per nå er det vurdert at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men overvåk kranen. Drypper det ofte og mye må rørlegger kontaktes. Da kan det være en annen årsak enn kondens.

Det anbefales å kontakte rørlegger for en vurdering og utbedring av påviste avvik.



Hovedinntak og stoppekran.



Mulig gammel lekkasje i servantskap. Det er ikke fukt på beferingen.

TG 1 Avløpsrør

Eier opplyser at alle rør er byttet i 2016.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soillrør i plast er delvis tilgjengelig inne i kjelleren. Det er stakeluke på røret. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.



Soillrør med stakeluke i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Kjeller: Friskluftsentilering i to boder. Klaffventiler i luftepipe.

1. etg.: Ventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Elektrisk vifte på vaskerommet. Spalteventiler i vinduene i den opprinnelige delen av bygget. Tilbygget har ingen ventiler.

2. etg.: Elektrisk vifte på badet. Spalteventiler i vinduene i i soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilbygget er ikke ventilert utover åpning av vinduer og dører. I denne type rapporter er dette vurdert som avvik. Det mangler ventilbeslag (til lukking og åpning) på vinduene i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima.

TE 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Inne delen er plassert i stuen i tilbygget. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Pumpen går på befaringen. Pumpen er produsert i 2024.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter plassert i kjelleren. Bereideren er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Bereideren er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på bereidere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Alderen medfører økt risiko for sviikt og lekkasje.

TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

2. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 23 kurser. Hovedsikring på 50 A. Inntakssikring er plassert på loftet.

I følge samsvarserklæring er hele anlegget i hovedhuset byttet i 2016. Det er ikke gjort arbeider i garasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Ref. samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring fra 2016. Arbeidene er utført av T. Pettersen AS.

Fra samsvarserklæringen: "Det er byttet installasjon i hele huset. Se fakturaunderlag for hva som er etablert av T. Pettersen AS. NB. Uthus/garasje er det ikke utført noe el installasjon."

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023 som gjelder tilkobling av renseanlegg. Arbeidene er utført av Minel AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg garasje

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Garasjen har egen kurs i sikringsskapet i hovedhuset. Anlegget i garasjen er ikke byttet i 2016 og det foreligger ikke dokumentasjon på den delen av anlegget.

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

Nei

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

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

⚠ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere i trappen i 1. etg. og i 2. etg. Forskriftsmessig brannslukningsapparater. (6 kg. pulverapparater merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig på tilbygget. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Drenering og fuktsikring er fra 2016.

Eier opplyser at det er gravd ut mellom hovedhuset og uthuset, samt bak uthuset. Der er det lagt ned duk og kult (drenerende masser). Dybde er ca. 1 meter.

Drenering og fuktsikring fra byggeår på opprinnelig bygg. Det er ikke synlig fuktsikring utvendig.

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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Gjelder hovedbygg.

Det er ikke montert klemlist på synlig knotteplast på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risikoen ved svikt i drenering og/eller fuktsikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner.

Klemlist bør monteres. Manglende klemlist gjør at knotteplasten henger ut fra veggen. dette kan medføre fuktinntrengning inn mot kjellermuren.



Knotteplasten henger ut fra veggen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong i den eldste delen. Lecamur i tilbygget fra 2016 og rundt jaccuzien.

Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfarging gjelder flere steder, også i Lecamuren.

Skråriss tyder på setninger, vertikale riss tyder på svinn og horisontale riss tyder på jordtrykk. Dette kan være gamle skader, men det kan ikke utelukkes eller garanteres at setninger ikke utvider seg. Setninger er observert i den eldste delen av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Riss og misfarging bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Tiltak for utbedring må vurderes for å hindre videre setningsskader og fuktskader, da dette kan svekke konstruksjonen. Som et minimum bør konstruksjonen overvåkes.

Estimat er ikke ment som en pris på utbedring. Pris må hentes inn fra entreprenør etter undersøkelser. Pris kan derfor avvike fra estimatet.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Horisontale, vertikale og skrå riss/sprekker i kjellermuren.

TG 2 Terrenforhold

Opparbeidet skrånende eiendom med plen, busker og bed. Gruslagt gårds plass. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I områdeanalyse innhentet fra Ambita er eiendommen merket med aktsomhetsområde for jord- og snøskred. Se utskrift fra Ambita for utløpssoner osv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon eller vurdering fra fagkyndig for å avklare risikoen for jord- og snøskred på eiendommen hvis mulig. Konsekvens av å ligge i aktsomhetsområde kan være økt fare for skade på bygning og personer ved eventuelle skredhendelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn. Det er opplyst at brønnen er omtrent 35 meter dyp.

Det er bryterstyring av både pumpe til brønn i kjelleren. Det er inngått serviceavtale med entreprenør. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal og at det ikke er kjente problemer med anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon av god vannkvalitet må foreligge for at det kan settes TG 1 på dette punktet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vannkvalitet bør dokumenteres.

TG 1 Septiktank

Eget mini renseanlegg. Det er en løpende avtale på service og tømming av slam. Renset vann ledes ut i terrenget. Bryter er plassert utvendig på husveggen. Anlegget er fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Pakering og lager.

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Kombinert bod og garasje med to kjøreporter og to boder. Garasjen er i trekonstruksjon. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein. 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

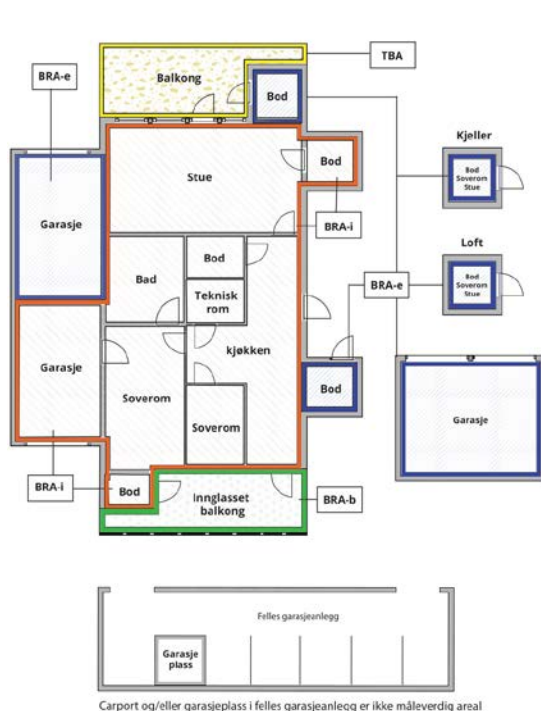
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		96		96		6	102
1. etasje	139			139	89		139
2. etasje	72			72	10		72
Loft	24			24		55	79
SUM	235	96			99	61	392
SUM BRA	331						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			3 boder, rom innredet til opphold
1. etasje	Entré, kjøkken, vaskerom, 2 spisestuer, stue, gang		
2. etasje	Bad, 4 soverom, gang		
Loft	Bod/lager		

Kommentar

Himlingshøyde er mellom ca. 201 og 208 cm. i kjelleren. Høyde under jaccuzzi er ca. 169 cm. og ikke målbart, men medtatt som ALH. Ca. 230 cm. i spisestuen i den eldste delen og ca. 240 cm. i tilbygget. Varierende høyder i 2. etg. Det måles mellom ca. 229 cm. og 235 cm.

1. etg.: Balkong/terrasse (TBA) avrundet til 89 m². 2 .etg.: Balkong (TBA) avrundet til 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Megler har vært i kontakt med byggesak hos Gran kommune 04.11.2025 og fått oppgitt at det ikke foreligger flere tegninger av boligen hos kommunen. Kommunen sier også at dette er normalt da bygningen er fra før 1965 og det da ikke var krav til søknad. Kommunen sier at dersom det ikke er bygget noe ulovlig anser man at boligen er godkjent slik den står i dag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		73		73	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 boder, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Se kommentar under hovedbygget om byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	120
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Lars Strande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	20	7		0	4955.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hornslinna 975

Hjemmelshaver

Strande Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende rett nord for Brandbu på østsiden av Randsfjorden. Det er ca. 15- 20 minutters kjøretid inn til Brandbu som har matbutikker og servicetilbud. Kollektivtilbudet består av buss. Tog går fra Bleiken og Jaren stasjoner.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har et mini renseanlegg med overløp til grøft.

Skattetakst og formuesverdi

År

2024

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	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	20.11.2025	Rettet en skrivefeil.
3	23.11.2025	Endret en tekst under pkt. om servant vaskerom etter tilbakemelding.
4	24.11.2025	Endret pkt. om manglende komfyrvakt etter tilbakemelding og bilde fra eier.
5	02.12.2025	Tydeliggjort en setning om utgraving mellom byggene.
6	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL1779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ECO2918
Matrikkel: 3446-20/7/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Lars Strande



Adresse:
Hornslinna 975,
2760 BRANDBU

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering R1 (Kloakkanlegg)	MINEL AINSTALL AS	Elektriker	2023-10-05
NELFO Sluttkontroll R1 (Kloakkanlegg)	MINEL AINSTALL AS	Elektriker	2023-10-05
NELFO Samsvarserklæring (Tilkobling av rensesanlegg med alarm)	MINEL AINSTALL AS	Elektriker	2023-10-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



 **Boligmappa**

Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Minel Ainstall AS
Kontaktperson:	Jonas Prestkvern
Adresse:	Sørvangsbakken 29
Postnr/Sted:	2770 Jaren
Telefon:	40477200
E-post:	post.ainstall@minel.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	992514914
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Lars Strande
Kontaktperson:	
Adresse:	Hornslinna 975
Postnr/Sted:	2760 BRANDBU
Telefon/Mobil:	95894173
E-post:	
Kundenummer:	10558

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Lars Strande		
Adresse:	Hornslinna 975		
Postnr/Sted	2760 BRANDBU	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
776	19.09.2023	04.10.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:			
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Tilkobling av renseanlegg

 <p>Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.</p>	<p>Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.</p>
<p>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</p>	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjørn Rognstad
Dato:	04.10.2023
Signatur:	



Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

Besvarelse: =Ja =Nei

3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Minel Ainstall AS
Kontaktperson:	Jonas Prestkvern
Adresse:	Sørvangsbakken 29
Postnr/Sted:	2770 Jaren
Telefon:	40477200
E-post:	post.ainstall@minel.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	992514914
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Lars Strande
Kontaktperson:	
Adresse:	Hornslinna 975
Postnr/Sted:	2760 BRANDBU
Telefon/Mobil:	95894173
E-post:	
Kundenummer:	10558

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Lars Strande		
Adresse:	Hornslinna 975		
Postnr/Sted	2760 BRANDBU	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
776	19.09.2023	04.10.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:			
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Tilkobling av renseanlegg

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjørn Rognstad
Dato:	04.10.2023
Signatur:	


Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

 Besvarelse: =Ja =Nei

3D4D16D5-2706-43BC-95E6-771A5E897496

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Minel Ainstall AS
Kontaktperson:	Jonas Prestkvern
Adresse:	Sørvangsbakken 29
Postnr/Sted:	2770 Jaren
Telefon:	40477200
E-post:	post.ainstall@minel.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	992514914
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	Lars Strande
Kontaktperson:	
Adresse:	Hornslinna 975
Postnr/Sted:	2760 BRANDBU
Telefon/Mobil:	95894173
E-post:	
Kundenummer:	10558

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Lars Strande		
Adresse:	Hornslinna 975		
Postnr/Sted	2760 BRANDBU	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
776	19.09.2023	04.10.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:			
Utført iht:	<input type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Tilkobling av renseanlegg

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Bjørn Rognstad
Dato:	04.10.2023
Signatur:	

Opplysningene under er fra gjennomføringsplan

Ansvar for utførelse:	Samsvarserklæring:	Påført merknad:
Lars Strande (selvbygger)	22.10.2021	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		Versjon 2 - datert 22.10.2021 Versjonnummer er feil
Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Energiforsyning	Bygningen har elektrisitet og biobrensel som varmesystem
Vannforsyning	Det er tilknytning til annen privat vannforsyning (innlagt vann)
Avløpsløsning	Det er tilknytning til privat avløpsanlegg

Andre opplysninger

Hvis du ikke oppfylder vilkårene i tillatelsen, lov- eller forskriftskrav kan kommunen følge det opp som en ulovlighets sak, jf. pbl kapittel 32.

Du kan klage på vedtaket

Du må sende klagen som e-post til postmottak@gran.kommune.no eller som brev til Gran kommune, postboks 41, 2714 Jaren **senest 3 uker** etter at du mottar dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

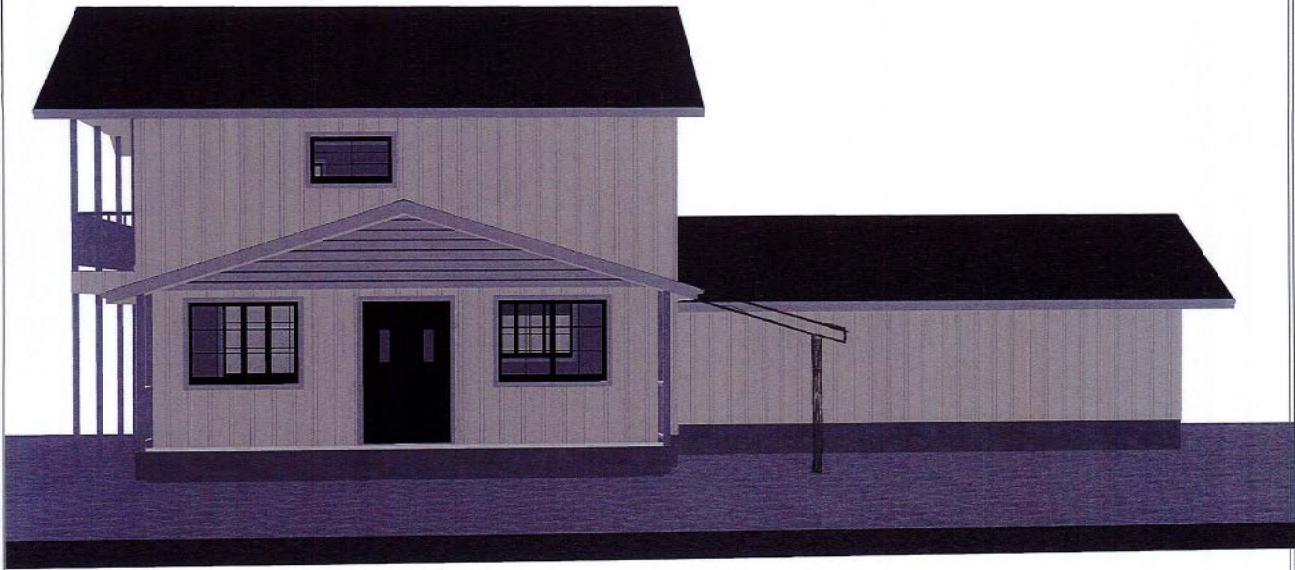
Plan, bygg, oppmåling

Karoline Unnli Mathisen
fagansvarlig byggesak

Robert Lampinen Eriksrud
saksbehandler byggesak

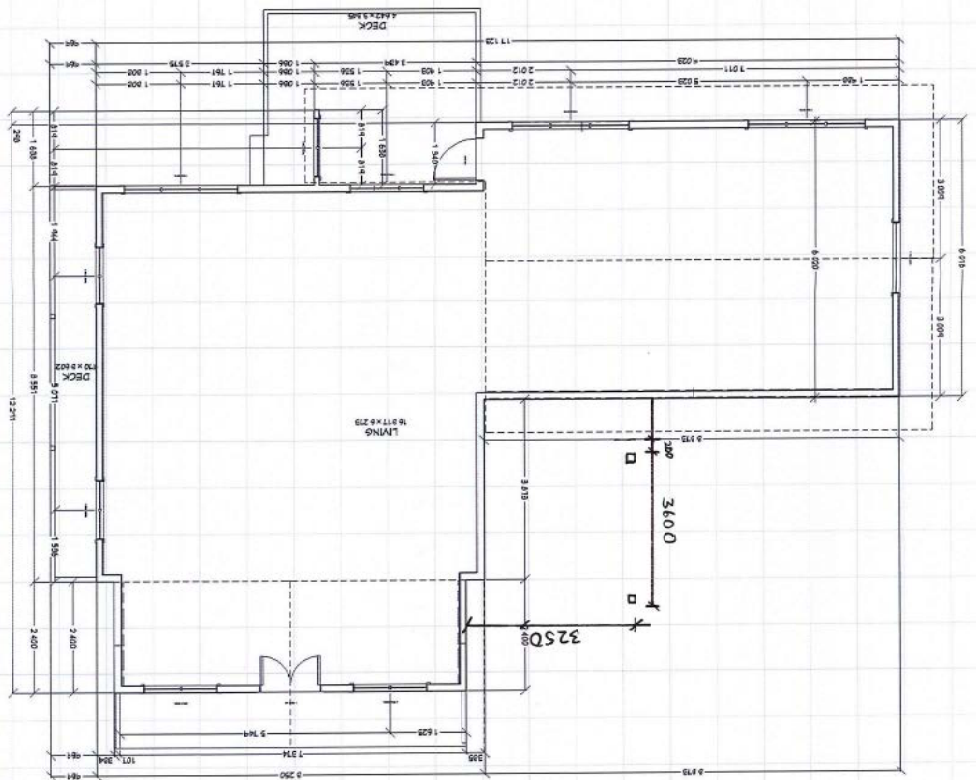
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

E 2



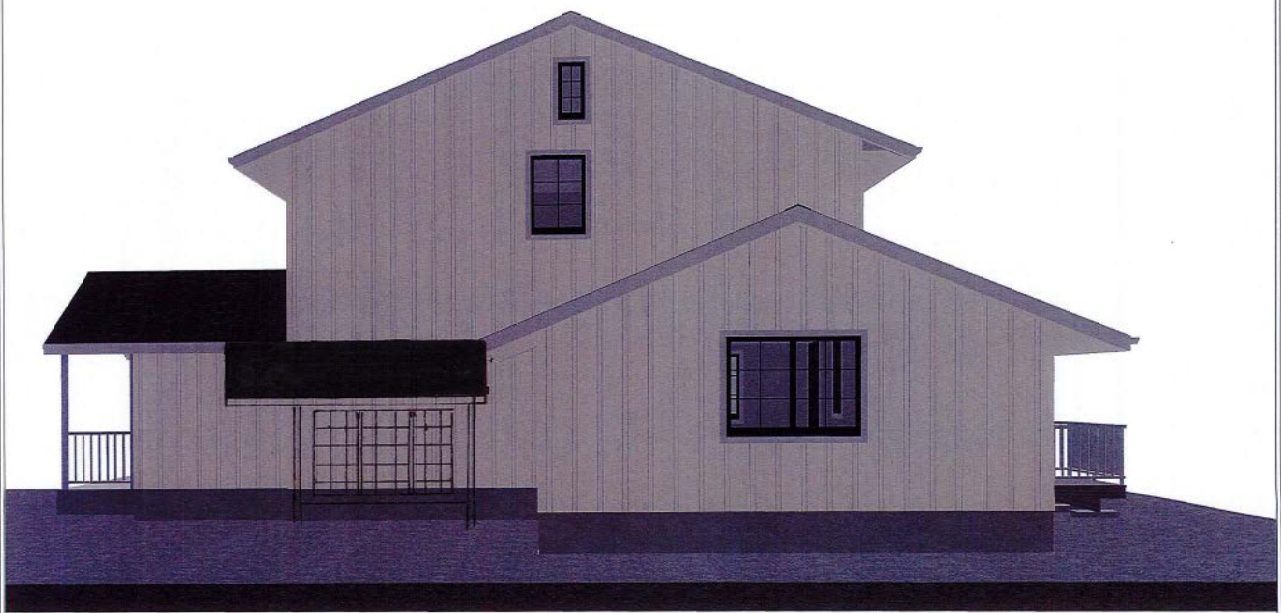
DATE		7/18/2016
SCALE:		
SHEET:		
DRAWING PROVIDED BY:		A#
PROJECT DESCRIPTION:		
SHEET TITLE:		
DATE	BY	

E 1



DATE		7/18/2016
SCALE:		
SHEET:		A#
DRAWING PROVIDED BY:		
PROJECT DESCRIPTION:		
SHEET TITLE:		
DATE	BY	

E3



DATE:	
BY:	
SCALE:	
SHEET TITLE	
PROJECT DESCRIPTION:	
DRAWING PROVIDED BY:	
DATE:	7/19/2016
SCALE:	
SHEET:	
A#	

Nabolagsprofil

Hornslinna 975

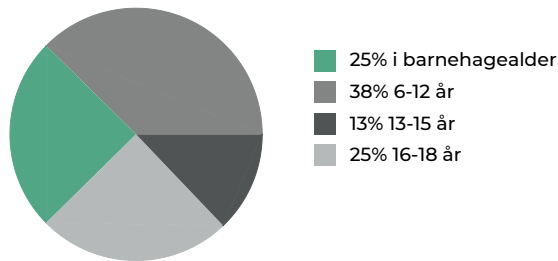
Offentlig transport

🚶 Kalvskinn	1 min 🚶
Linje 112, 126	0.1 km
🚶 Bleiken stasjon	12 min 🚶
Linje RE30	13.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚶

Skoler

Bjøneroa skole (1-10 kl.)	42 min 🚶
56 elever, 5 klasser	5.3 km
Hadeland videregående skole	24 min 🚶
849 elever	26.2 km
Raufoss videregående skole	40 min 🚶
450 elever	46 km

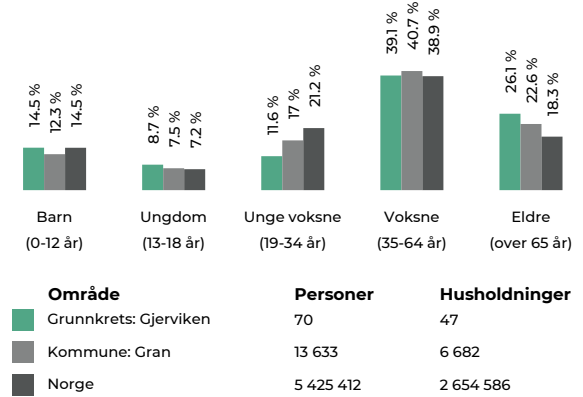
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Bjørklund barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
24 barn	12 km
Bergseng bondegårds-barnehage (1-5 ...)	17 min 🚶
31 barn	18.4 km
Marka barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
41 barn	18.5 km

Dagligvare

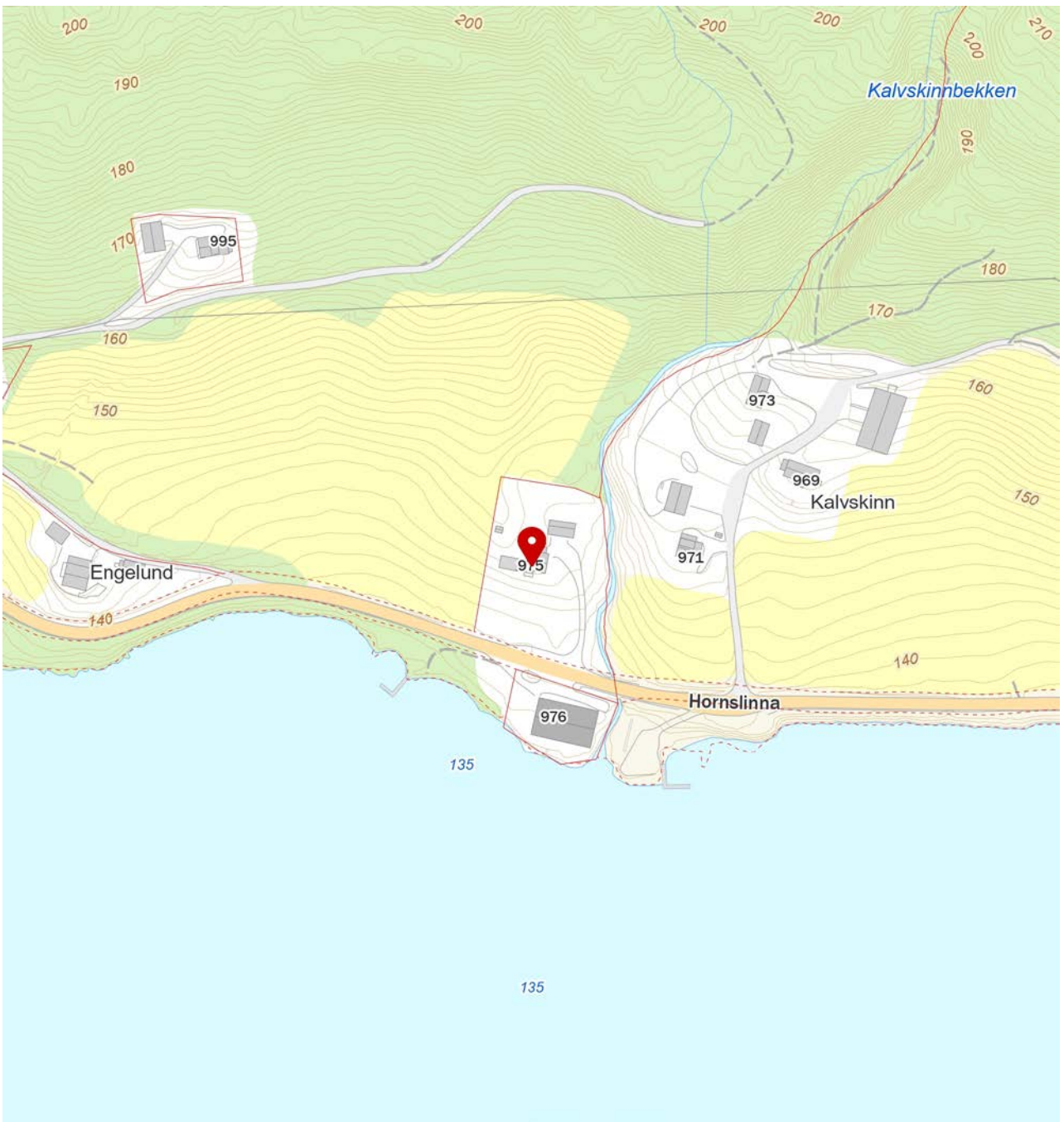
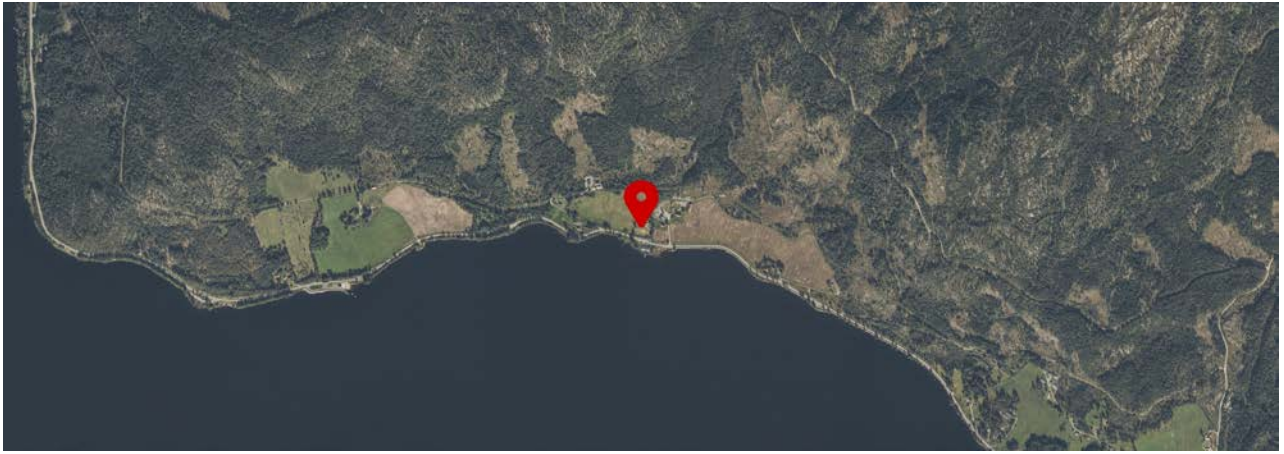
Coop Extra Brandbu	15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	17 km
Spar Brandbu	15 min 🚶
Post i butikk	17 km

Sport

🏠 Badstua ballbane	4 min 🚶
Ballspill	4.6 km
🏠 Grimebakken gressbane	6 min 🚶
Fotball	7.4 km
🏠 MOVA Brandbu	16 min 🚶
🏠 Hov Treningssenter	18 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

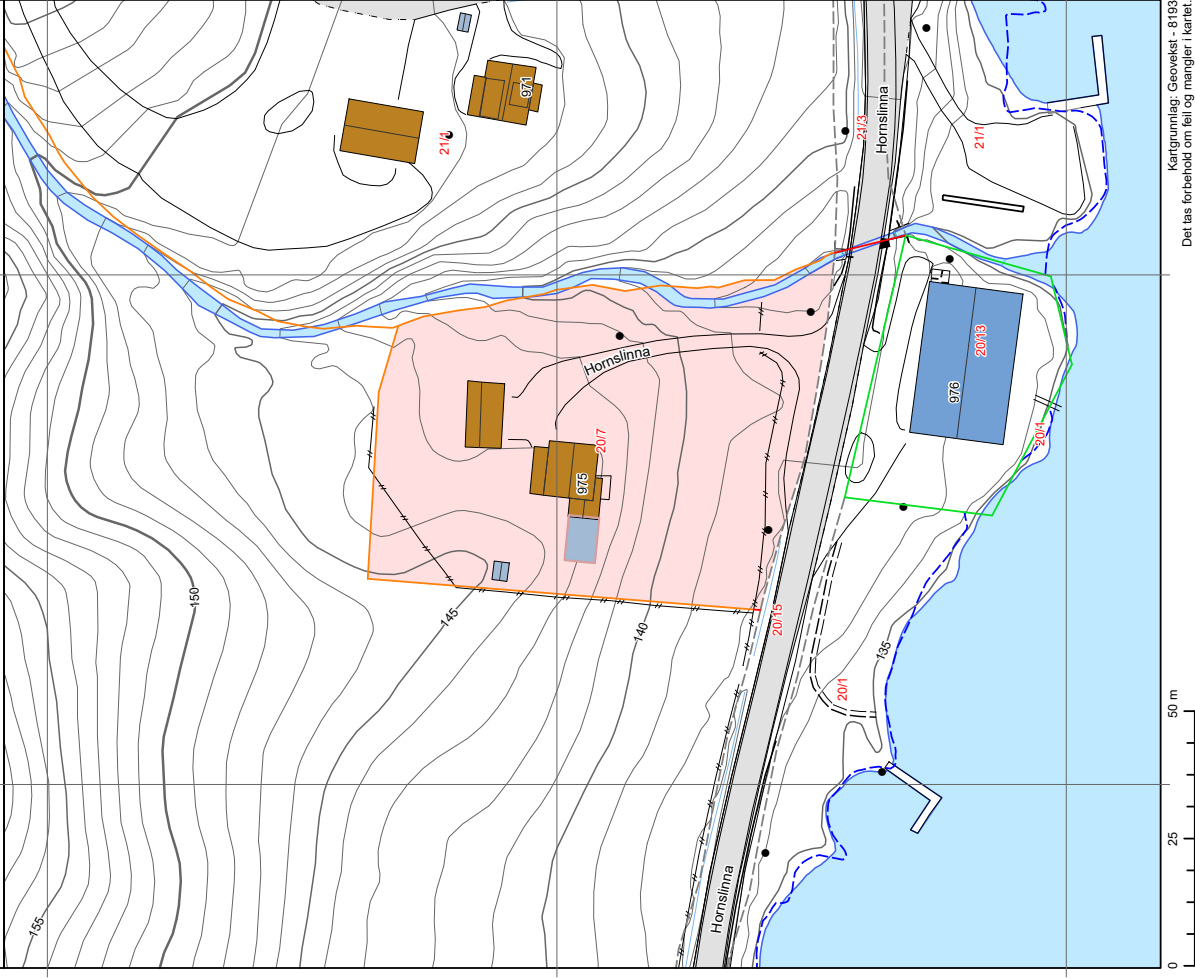
ambita

Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/20/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/20/7/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2025



0 25 50 m

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

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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
 - Skisseyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm

- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/groft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terrenng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- Bygning Tiltak, endring
- Bygning Tiltak, nybygg
- Bygning Tiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Gran kommune

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

Utskriftsdato: 23.10.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragsiakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hornslinna 975, 2760 BRANDEBU								

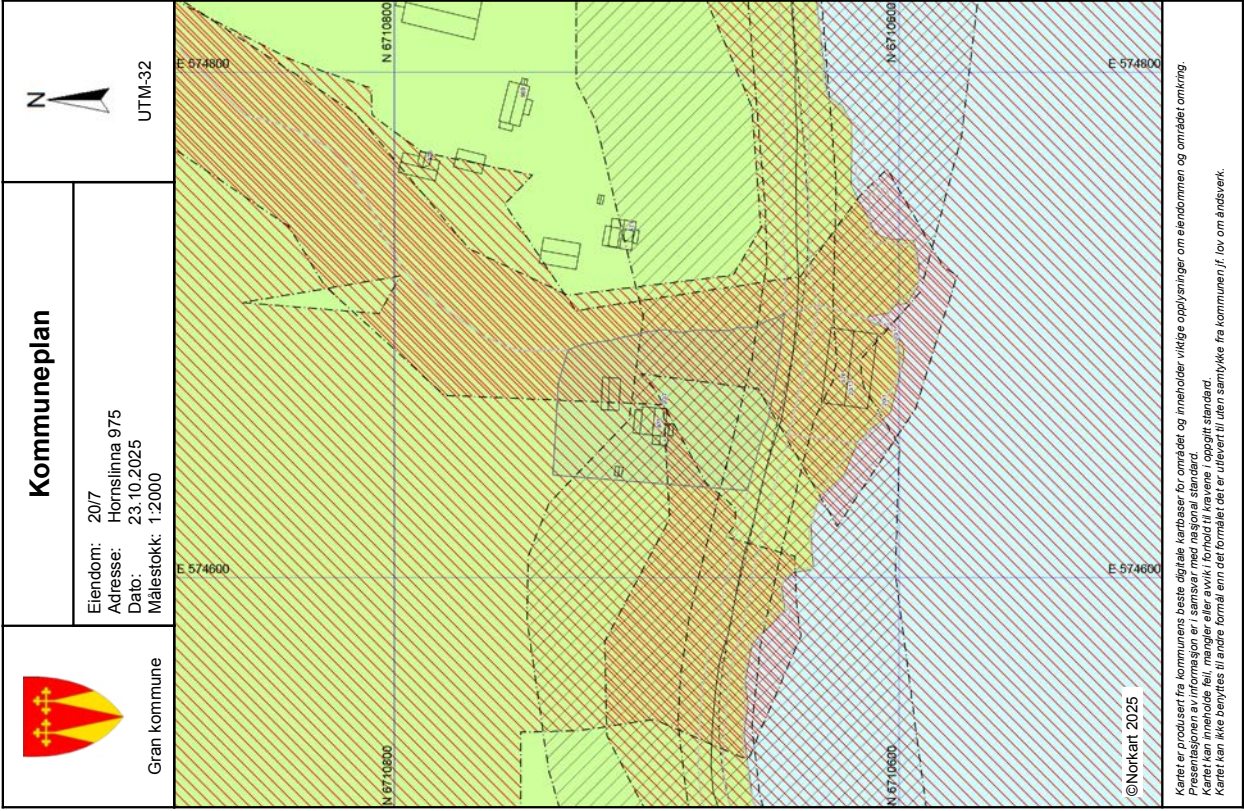
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 468 000,00 kr
Skatt	5 703,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3.4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 23.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunernr.	3446	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	7	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse	Hornsinna 975, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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.arbeidplaner.no/3446/dokumenter/1515/Vedlatte%20besluttninger%20og%20erinningsplan%20for%20kommuneplanens%20arealdel.pdf>

Delareal	Delareal	3 603 m ²
KPHensynsonenavn	KPHensynsonenavn	H310_2023
KPFare	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	Delareal	756 m ²
KPHensynsonenavn	KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	Delareal	3 613 m ²
KPHensynsonenavn	KPHensynsonenavn	H320
KPFare	KPFare	Flomfare

Delareal 4 956 m²
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende

Delareal 2 872 m²
KPHensynsonenavn H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhed:	Gårdsnr 20, Bruksnr 7	Kommune:	3446 Gran
Adresse:	Hornslinna 975, gatentr 4035	Grunnkrets:	201 Gjeviken
Veiadresse:	2760 Brandbu	Valgkrets:	2 Brandbu
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	3090201 Brandbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunnneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Horneng	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.03.1957	Har feste grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 955,6 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje veggkant				

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	170256	Strande Lais	1/1	Bosatt i Norge
		Hornslinna 975, 2760 Brandbu		

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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes 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	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3446/20/7	0,0
Annen forretningsstype	Forretning: Matrikkelført:	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/7	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/13	0,0
		Berørt	3446/20/15	0,0
		Berørt	3446/21/1	0,0
		Berørt	3446/21/2	0,0
		Berørt	3446/21/3	0,0
		Berørt	3446/22/15	0,0
Annen forretningsstype	Forretning: Matrikkelført:	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/7	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/13	0,0
		Berørt	3446/20/15	0,0
		Berørt	3446/21/1	0,0
Annen forretningsstype	Forretning: Matrikkelført:	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/7	0,0
	06.08.2019	Berørt	3446/20/13	0,0
		Berørt	3446/20/15	0,0
		Berørt	3446/21/1	0,0
		Berørt	3446/21/2	0,0
		Berørt	3446/21/3	0,0
		Mottaker	3446/21/3	4 227,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver	3446/20/7	-1 000,0
	21.06.2007	Mottaker	3446/20/13	1 000,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	Avgiver	3446/20/1	0,0
	29.03.1957	Mottaker	3446/20/7	0,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig**

Opplysninger om boliger/bruksenheter:		BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Adresse	Type	331,0		2		
Hornslinna 975	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggelseareal:	106,0	Rammeutlelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	331,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrifisert, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigstilt:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	331,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt	Antall boliger:		Antall etasjer:	1
Bygningsnr:	157438561				3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			65,0		65,0				
H01	1		196,0		196,0				
H02			70,0		70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekts til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggelseareal:		Rammeutlelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	70,0	Ferdigstilt:	
Oppvarming:		BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt bruk (GAB):	
Vannforsyning:		Antall boliger:		Antall etasjer:	
Bygningsnr:	157438573				1

Etasjeopplysninger:

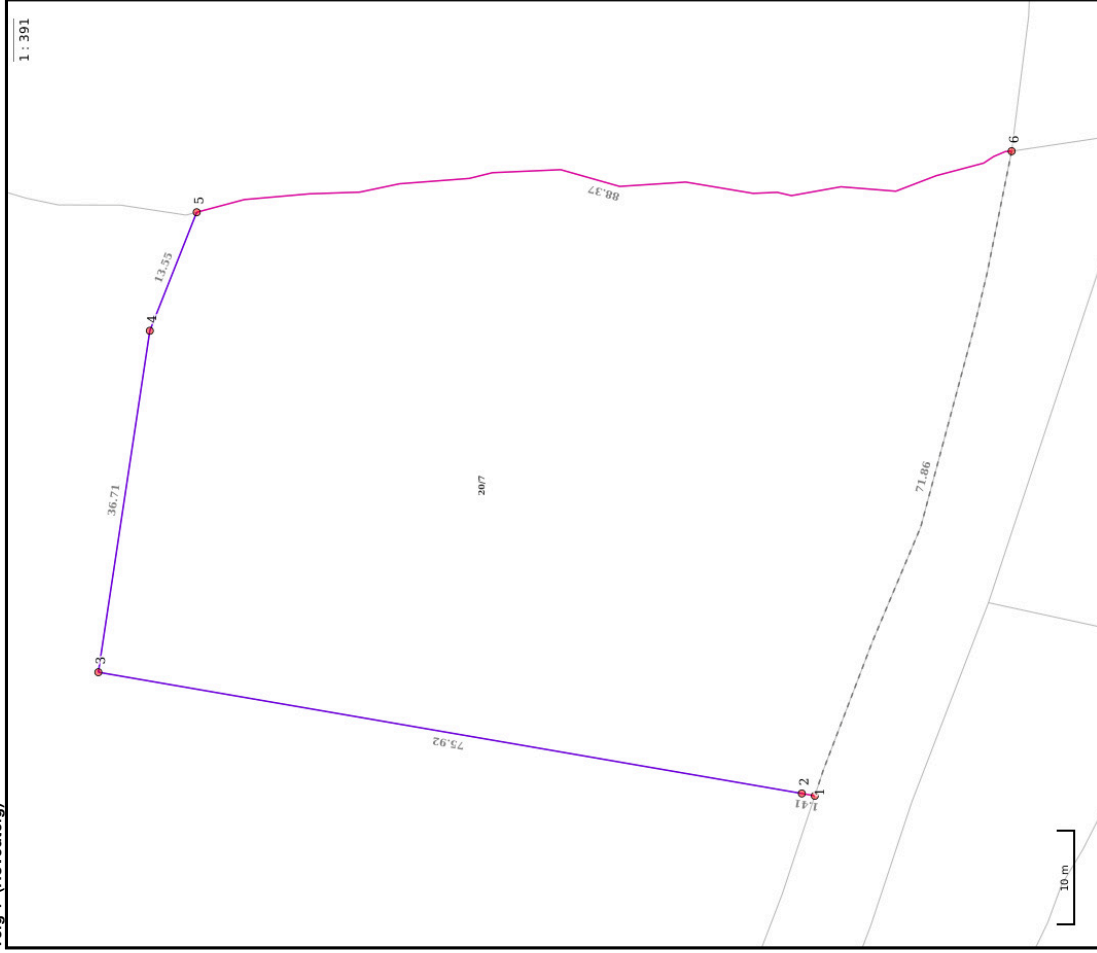
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0				

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

Symboler

- Bygningspunkt
- Serfrak kulturminne
- Fektiv / Teigdelar
- Punktfeste

se ambia.com/serfrak for fargestrekning

Areal og koordinater

Areal: 4 955,60m² Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 710 660,03	574 634,22	1,41m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 710 661,43	574 634,34	75,92m	Digitalisert på dg.bord fra strek-kart: Byanoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestøpe
3	6 710 737,11	574 640,37	36,71m	Digitalisert på dg.bord fra strek-kart: Byanoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestøpe
4	6 710 734,96	574 677,02	13,55m	Digitalisert på dg.bord fra strek-kart: Byanoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestøpe
5	6 710 731,14	574 690,02	88,37m	Digitalisert på dg.bord fra strek-kart: Byanoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 710 645,43	574 704,38	71,86m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambia lar 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. Ambias kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som riktige brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambia er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLESLER:

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.

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	7	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse	Hornslinna 975, 2760 BRANDRBU						

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	5 869,00 kr
Feiling	368,00 kr
Slam	480,00 kr
Sum	6 717,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiling/tilysavgift	0%	1 stk	460,00	1/1	0%	460,00 kr
Kontrav priv avløp	0%	1 Anl	480,00	1/1	0%	480,00 kr
tømming tett tank	15%	3,4 m3	485,30	1/1	0%	1 650,02 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	1677600 0/00	3,40	1/1	0%	5 704,00 kr
Sum						8 294,02 kr

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

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

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

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



Gran kommune

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

Utskriftsdato: 23.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	7	Festnr.	Seksjonsnr.
------------	------	----------	----	----------	---	---------	-------------

BruksenhetId	560559066	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157438581	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Hornslinna 975, 2760 BRANDBU

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 560559066.

BruksenhetId	69937615	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157438581	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hornslinna 975, 2760 BRANDBU

Situasjon

Røykvarslere	Slukkerutstyr			
	Enkel	Slange	Pulver	Skum
4	1	0	3	0
				1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Peisnnsats		
Stue	Peisnnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2023	tllsyn	12.06.2025	feiling

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjøkken. Type: Peisnnsats. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Mangler plate foran ildstedet.
Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjøkken. Type: Peisnnsats. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Mangler plate foran ildstedet.

Informasjon for bruksenhetId 69937615

BruksenhetId	69937695	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157438573	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

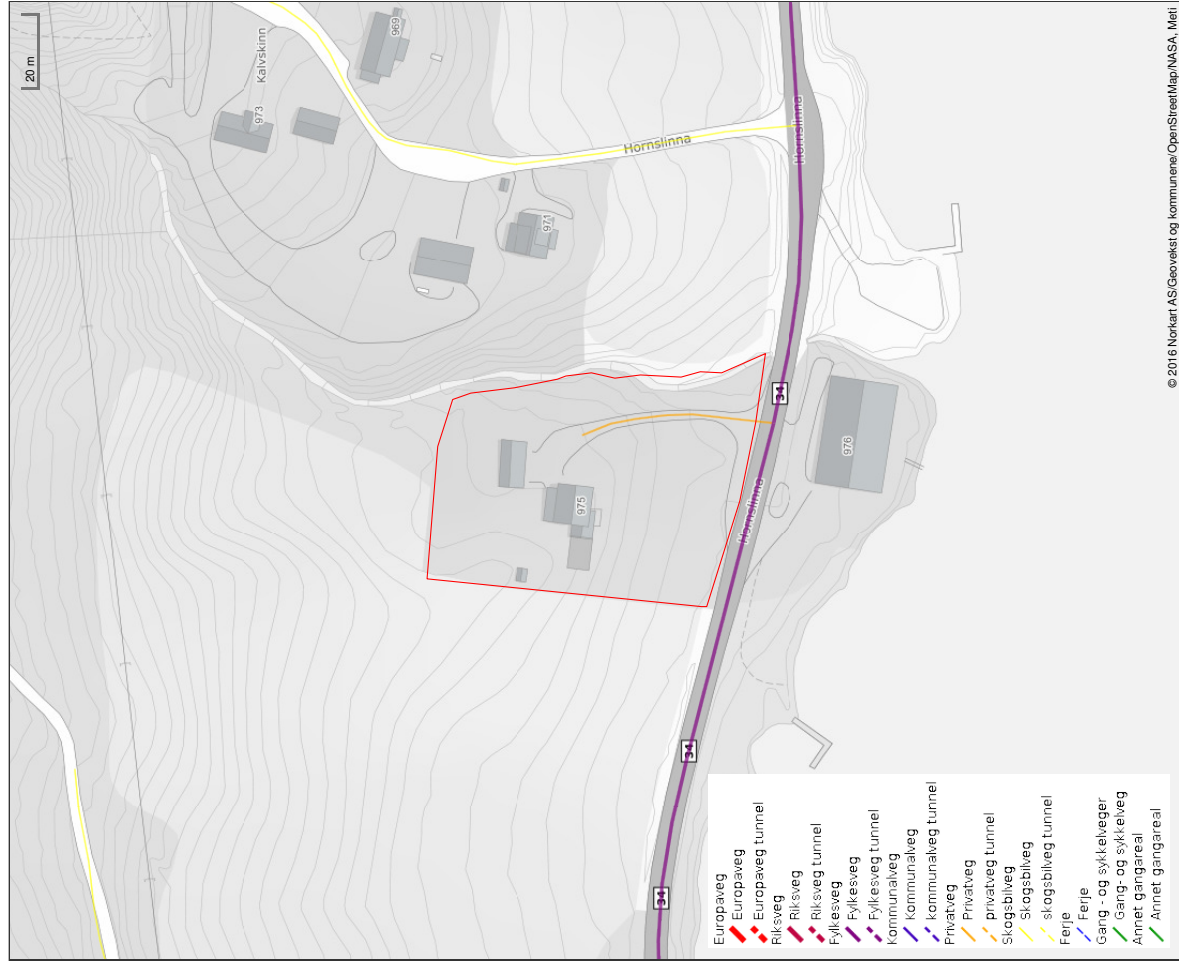
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69937695.

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.



Vegstatuskart for eiendom 3446 - 2017//





Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragsiakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	7	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hornslinna 975, 2760 BRANDBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treiff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLE:

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

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	20	Bnr:	7	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hornslinna 975, 2760 BRANDBU						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen

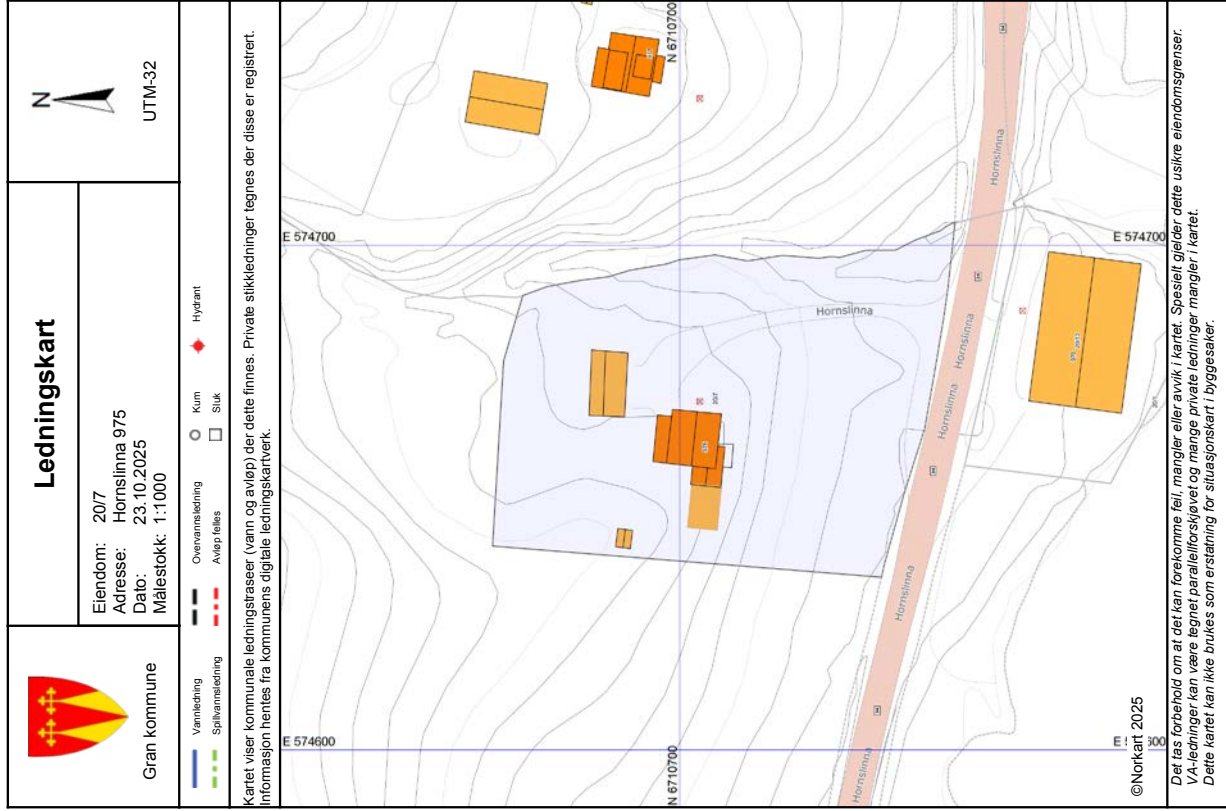
Restanser:

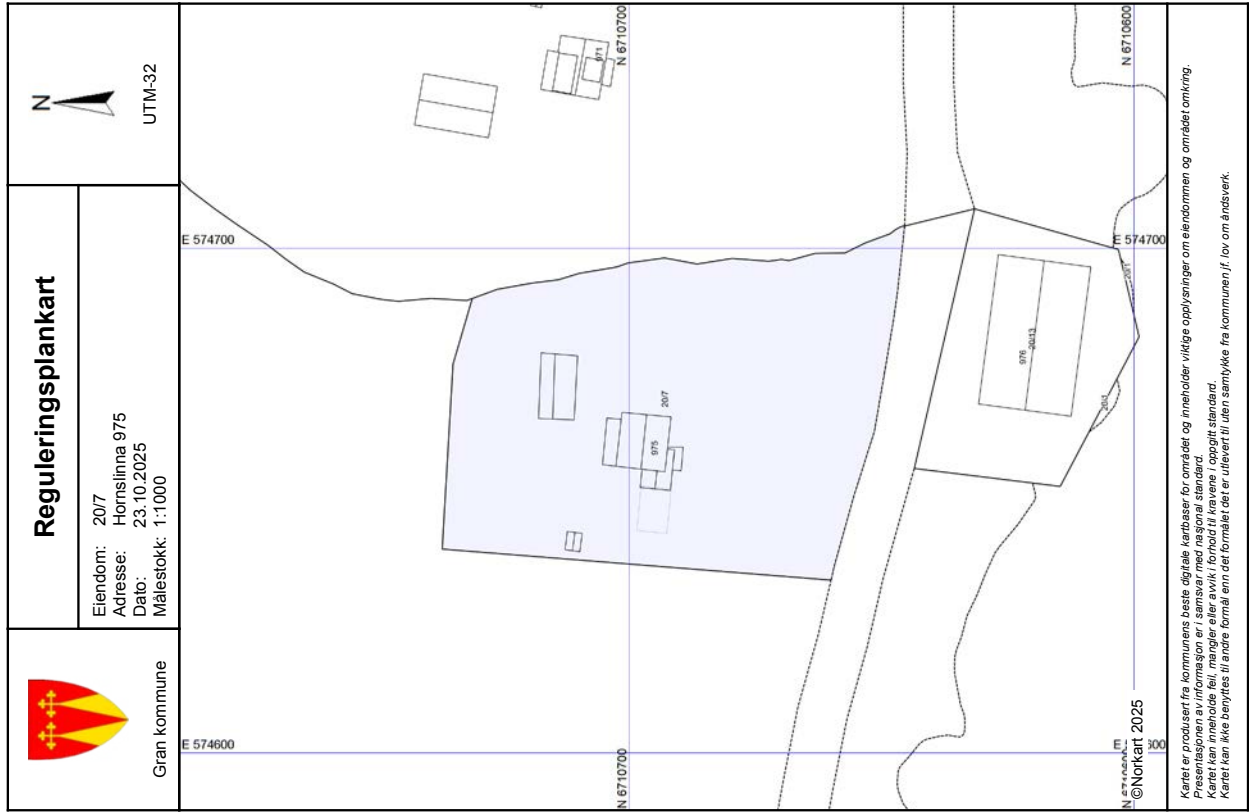
Dato: Beløp:

190925 1661,00

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:







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.



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





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 formålsbestemmelsene 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 (§§ 11-1-1.23), 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	18
§ 1.13 Støy	21
§ 1.14 Massehåndtering	21
§ 1.15 Privat uteoppholdsareal	22
§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser	23
§ 1.17 Universell utforming	23
§ 1.18 Estetiske krav	24
§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk	25
§ 1.20 Naturmangfold	26
§ 1.21 Folkehelse	27
§ 1.22 Vannmiljø	27
§ 1.23 Drikkevann	27
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	28
§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse	28
§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse	30
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse	31
§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål	32
§ 2.5 Områder for råstoffutvinning	32
§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting	33
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	34



§ 3.1	Veg.....	34
§ 3.2	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer	35
4.	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder) ...	35
§ 4.1	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.....	35
§ 4.2	Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder	38
§ 4.3	Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder	39
5.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	40
§ 5.1	Småbåthavn	40
6.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	41
§ 6.1	Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)	41
§ 6.2	Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190)	41
§ 6.3	Støysoner (H210 og H220)	42
§ 6.4	Ras- og skredfare (H310)	43
§ 6.5	Flomfare (H320).....	43
§ 6.6	Faresone skytebane (H360).....	44
§ 6.7	Hensyn friluftsliv (H530).....	44
§ 6.8	Hensyn landskap (H550)	44
§ 6.9	Hensyn bevaring naturmiljø (H560)	45
§ 6.10	Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)	45
§ 6.11	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710).....	46
§ 6.12	Båndlegging etter lov om naturvern (H720).....	46
§ 6.13	Båndlegging etter andre lover (H740)	46
7.	BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER	47
§ 7.1	Bestemmelserområder til landbruksmassetak.....	47
TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER		48
VEDLEGG.....		50
Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart.....		50

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, friluftsliv- og reiseliv er viktige næringer i kommunen.



§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer

Lovhjemmel: pbl § 71-6

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 § 71-9 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 § 71-9 nr.1

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 §§ 71-10 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:

- 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 1000m²
- Massedeposering, uttak og utfylling som berører areal mindre enn 1 dekar, volumet er under 1000m³, 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, grønnsstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonsstilbud 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

- 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 vannbøtende 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 supplementeringer 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 utbygginger innenfor et utbyggingssområde 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 ivaretagelse av klima og miljø i avtalen. Eksempler på dette vil være ivaretagelse av stedege arter og vegetasjon, fossilfrie anleggsplasser, energikilder og systemer, grønn mobilitet o.l.

Retningslinjer:

- *Utbyggingssavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere 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 utbyggingssavtale i planprosessen, forhandler fram utbyggingssavtalen og legger den fram for Kommunestyret for utleggelse til offentlig ettersyn og høring. Deretter kan utbyggingssavtalen 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:

- Alle byggetiltak over 400 m² BRA (bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
- 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.
- 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 energitredning. Energitredningen 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 tilknyttet 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 betyggende 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

- 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».
- 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.
- Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger ved minst 10 boenheter samlet, hvor forholdene ligger til rette for det.

§ 1.8.4 Veg og avkjørsler

- 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.
- 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.
 - Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
 - Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
 - 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).

- Avkjørsler langs kommunale vegger: 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

- Overvann, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, med åpne og naturbaserte løsninger tilpasset lokale forhold.
- Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.
- Overvannstiltak skal samordnes med øvrige grøntstrukturer, parkområder, lekeområder o.l. Bruk av permeable flater i stedet for tette flater og mulighet for fordøyning på tak skal alltid vurderes. Generelt skal 20-årsnedbør med klimafaktor¹⁾ iht. anbefaling fra Norsk Klimaservice-senter, håndteres på egen grunn, med mindre nedstrøms forhold tilsier strengere krav (jf. punkt f).
- Det skal ikke ledes mer overvann til overvannsnettet enn det som godkjennes av vann- og avløpsavdelingen. Taknedløp tillates ikke ført inn på offentlig overvannsnett.
- 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.
- Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.
- 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 treledsstrategien med infiltrasjon, fordøyning 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	Biloppstillingsplasser	Sykkelplasser	Grunnlag
Enebolig/tomannsbolig	Min. 1 max. 2	2	Pr. boenhet
Sekunderbolig i enebolig	Min. 1 max. 1	1	Pr. boenhet
Rekkehus/kjede hus	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 m ² BRA
Forretning, detaljhandel	Min. 0,5 Max. 1,5	2	Pr. 100 m ² BRA
Forretning, plasskrevende	Min. 1,25 Max. 2	0,2	Pr. 100 m ² 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 m ² BRA
Forsamlings- og konferanselokaler	1	1	Pr. 100m ² BRA
Hotell og overnattingssteder	0,5	0,5	Pr. gjesterom
Serveringssteder	1	0,5	Pr. 50m ² 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
Videregående skole	Kiss 'n ride 0,5	0,5	Pr. elev
	Kiss 'n ride 0,3 sykkel 0,2 mopped/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 bruksemdring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser på egen grunn i henhold til tabell. 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 veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplankart eller reguleringsplanbestemmelser.



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 § 71-9, 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 oppholdsrommer 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 strålevernmyndighetenes 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 §§ 71-9 nr.5 og 1-8, Vannressursloven § 3, Forskrift om produksjonstilsikkudd i jordbruket § 4

§ 1.11.1 Kantsoner

a. Langs alle vassdrag i kommunen avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 71. Dette gjelder også alle myrer.

b. Unntak: Innenfor kantsonen, angitt over, gjelder følgende unntak:

- der eksisterende dyrket mark grenser inn til vassdraget, skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilsikkudd 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' definert i pbl § 7-6 skal ikke finne sted i byggeforbudssonen på 50 meter langs mindre vassdrag med årssikker vannføring² og mindre vann enn 5 daa.

c. Langs følgende vassdrag fastsettes byggeforbudssonen til 100 meter:

- Fjorda
- Leira – Hurdalsjøvassdraget
 - Abborputten
 - Auretjern
 - Avrillbekken
 - Breidtjernet
 - Fjellsjøen
 - Grunntjernet
 - Grøa
 - Grønsjøbekken
 - Grønsjøen
 - Gullenputten
 - Gullentjernet
 - Handkleputten
 - Hammartjernet
 - Hekentjernet
 - Helmenputten
 - Huldertjernet
 - Kalven
 - Korpeputten
 - Kvernsjøen
 - Kvernsjøputten
 - Langeiva
 - Langen
 - Lomtjern
 - Lomtjernelva
 - Lustjenna
 - Lærnebrennputten
 - Lærnesæterputten
 - Malsjøbekken
 - Malsjøen
 - Maritjernet
 - Merratjern
 - Mærraputten
 - Nedre Lomtjern
 - Ognilla



2. Utbedring og vedlikehold av lovlig etablerte⁴ (tidligere godkjent) anlegg for avløp til boliger når dette kan hindre forurensning.
 3. Fasadeendring.
 4. Gjenåpne lukkede bekker.
 5. Flytebygger av midlertidig karakter som ikke krever terrenginngrep eller konstruksjon i strandsonen (bunn eller vankant) 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 byggeforbudsssonen.
- h. Leira-Hurdalsvassdraget skal forvaltningsklasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verma 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 årsikker 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 f.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.

- Ognillelva
 - Puttbekken
 - Randsjøelva
 - Randsjøen
 - Skyten
 - Slettangbekken
 - Slettangen
 - Steinsjøen
 - Storåa
 - Store Avrillen
 - Stråtjerna
 - Svartputten
 - Svera
- Kalksjøer som har status som utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven § 52):
 - Askjuntjernet
 - Bergstjernet
 - Breitjernet
 - Bråtjernet (også kalt Vienbråtjernet)
 - Elgtjernet (også kalt Eldtjernet)
 - Glordtjernet
 - Grunningen
 - Høybytjernet
 - Jarevatnet
 - 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 veien.
 - e. Byggegrensen langs Vigga er generelt 100 m, men følger offentlig veger kv. 4027 Storlinna, fv. 2324 Jarenevegen, 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 følgende tiltak forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster:
 1. Innbygging av lovlig etablerte⁵ (tidligere godkjent) takoverbygg bygningsdel samt tilbygg på bygningsdel når tilbygget ikke etableres nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsdel.

- e. Eksisterende vassdrag³ 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 tilstrebtes å oppnå færrest mulig kryssinger med vegger. 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 flomvannføringsen i henhold til Vannressursloven og teknisk forskrift.
- g. Byggeforsbudsone 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. 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.

Innenfor kartlagte flomsone kan kommunen avslå å starte reguleringsplanarbeid for 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 resipient¹, jf. treleddsstrategien. Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor² 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 vassdrag³ skal det avsettes og bevares kantvegetasjon i samsvar med vannressursloven § 11 i samsvar med § 1.11.1. Dette gjelder også alle myrer.



§ 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 maksimalverdier 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, forurensete 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 1000m², 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 masseinntak, og må behandles i medhold av plan- og bygningsloven enten gjennom reguleringsplan 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. forureningsloven
- 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 forurensete masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere
- 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:

Boligtipe	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 § 71-9, 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 vårrjevndøgn.
- 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 § 71-9, 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 awei alternative løsninger basert på et prinsipp om inkludering og likeverd



§ 1.18 Estetiske krav

Lovhjemmel: pbl § 71-9, 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 særpreget, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. Nær- og fjernvirkning til åspr profiler, 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 åspr profiler og landskaps siluetter.
- 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 kulturav 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 kulturav og som er angitt i hensynsnoten for bevaring av kulturmiljø H570 er å anse som bevaringsverdige enkeltbygninger 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 bevaringsverdige 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 bevaringsverdige 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 kulturmiljøet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og tekkning, 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 bevaringsverdige.

§ 1.19.3 Rivning etter skade

- a. Ved søknad om rivning av bevaringsverdige bygg etter brann eller vesentlig skade som følge av manglende vedlikehold kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand.
- b. Eventuell tillatelse til rivning av bevaringsverdige bygg gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad, jf. pbl § 31-5 1.ledd. Den nye bebyggelsen må ivareta § 1.19.1.

¹Se 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, muddring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.



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 utnyttning 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, trafiksikkerhetstiltak 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 ivarettatt 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 turstinnett 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



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 særleg hensyntas.
- Det må utredes flomfare for tiltak innenfor aktsomhetsområde flom og avbøtende tiltak gjennom plan for området.

g. Bolig 26 Haugsbakkli

- 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 støvende 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 tilfredsstillt.

§ 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 større 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 = 350 m²
 - f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m² per plass eksklusive manøvreringsareal per

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 bygningssmasse vurderes for å få ned klimagassutslipp.

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 Skjervumfeltet 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 støvende 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 bestemmelse 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 tilfredsstillt.





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 pultrakk 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 m².
- e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m².

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 m², 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 finnes 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, støv, 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, forretningsbebyggelse 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 være 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 utnyttning 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.

Utelegring

- e. Utelegring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjermende 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.

Tjeneste i Haugsbakken

Området ligger innenfor gul og rød støvsone:

- 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 støvfølsom bebyggelse eller støvende 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 støvfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støvsone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støvfølsomt 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 støvsone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støvfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

§ 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 ilknende) 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 friluftformål, 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 fritidsleiligheter 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 etablert³⁾ (tidligere godkjent) med det formålet er å anse som driftsbygninger, når disse er i bruk som sporadisk opphold/overnattig 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 brukes 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, takteking 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.

- Våningshus og kårboliger skal ha saltak som harmoniserer med takvinklene på annen bebyggelse på tunet, slik at det skapes en helhet.
- Ved gjenreising eller erstatning av tidligere revet bolighus på tunet skal bygningen ha tilsvarende proporsjoner, volum, detaljbruk, materialbruk og fargebruk som tidligere bygning hadde.
- Ved plassering av nye bygninger (bolig eller driftsbygninger) på et eksisterende tun skal den eksisterende/historiske tinstrukturen være avgjørende for godkjenning av plasseringen.
- Dersom det er nødvendig for driften av landbruksseiendommen, etter en særskilt vurdering, kan det tillates en kårbolig under følgende forutsetninger:
 - Kårboliger skal plasseres på tunet på landbruksseiendommen 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:

- Hvis det ikke er behov for kårbolig på eiendommen i fremtiden.
- Hvis kårboligen ikke ligger på tunet.
- Hvis fradeling kan sje uten store ulemper for resteieendommen.

§ 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 kulturlandskapsensyn 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

- Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
- Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet i samme bygningen som eneboligen.
- Maksimalt antall boenheter pr. eiendom er to. Disse to må være i samme boligbygning.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

- Grad av utnyttning pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
- Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA = 350m²
- 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.
- Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9. Parkering
- Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

- 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. Halvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboieendommer. 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 kulturlandskapsenheter 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 kulturlandskapsenheter 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 $BYA=120 \text{ m}^2$.
- e. Største bygning skal ikke være større enn $BYA=100 \text{ m}^2$.
- 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 hensynsone 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):

- 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.
- Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
- Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
- 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 masselageret og eventuelt settes vilkår som sikrer dette.



Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):

- Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
 - 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.
 - Terreng og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannstand 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):
- 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 enkelt saker ved bygge- og anleggstilltak/aktivitet. Boliger og annen støymfintlig 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)

- Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone skredfare H310, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.
- 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.
- Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
- områder der skogen er en viktig premis for skredfare 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 byggt teknisk 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 festsettes derfor ikke noen maks grense for hyttestørrelse innenfor hensynssonene 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 trafiksikkerheten 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 vegger og anlegg for telejenester 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 terrenget.
- De registrerte verdienene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.
- Seknader 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 bufferzoner 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. Områdernes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjelder 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:

- Maurtvedt naturminne (H720_1) Vermedato: 15.05.1953
Forskrift: [FOR-1985-01-18-45](#)
- Puttmyra (H720_2)
Forskrift: [FOR-1988-01-15-77](#)
- Kjørkjetangen (H720_3)
Forskrift: [FOR-1988-01-15-78](#)
- Tønnerudtangen
Forskrift: [FOR-1990-10-12-842](#)
- Jarevatnet (H720_5)
Forskrift: [FOR-1990-10-12-843](#)
- Røykenvika (H720_6)
Forskrift: [FOR-1990-10-12-844](#)
- Hovstjern (H720_7)
Forskrift: [FOR-2002-12-13-1540](#)
- Gullenhaugen (H720_8)
Forskrift: [FOR-2007-12-21-1634](#)
- Lysen (H720_9)
Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Marifjell (H720_10)
Forskrift: [FOR-2017-12-15-2082](#)
- Jøvika og Tønnerud
Forskrift: [FOR-2019-03-15-239](#)
- Avrillen (H720_12)
Forskrift: [FOR-2019-03-15-240](#)
- Vesleåa (H730_13)
Forskrift: [FOR-2021-06-23-2093](#)
- Rognhaugen (H730_14)
Forskrift: [FOR-2023-06-20-1057](#)
- Høkleberget (H730_15)

§ 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 BESTEMMELSESMÅRÅDER

§ 7.1 Bestemmelser om måråder 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 tilgrensede 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 bevaringsverdige 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 <small>INGENIØR- OG KONSULANTFIRMA</small>	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAF. NR. 3.1.02. Side 1 av 4 Utarb. av: - TB
<p><u>KLAUSULERING</u></p> <p>Som del av ekspropriasjonstillatelsen er det av SIPP vedtatt klausuleringsbestemmelser både for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten.</p> <p>All bebyggelse i Grøas lokale nedbørfelt fjernes, besøuten fjernes eksisterende bebyggelse som ligger på halvveien mellom Grøa og Skyten, utenfor Grøas lokale nedbørfelt.</p> <p>Eksisterende bebyggelse på tungen mellom Grøa og Skjelbreia utenfor Grøas lokale nedbørfelt, tillates bare benyttet til samme formål i samme uttrekning som hittil.</p> <p>Ny bebyggelse i Grøas nedbørfelt, samt i områdene mellom nedbørfeltet og Skjelbreia, Våja og Skyten er forbudt.</p> <p>Forbudet gjelder ikke eventuell reoppføring av Ragnvald Sogns stabbur og to hytter i tillegg, på egen eiendom, i Skjelbreias nedbørfelt. Stabburet og hyttene plasseres så langt ned mot vannet og så langt syd som praktisk mulig.</p> <p>Nye veier for almen ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørfelt.</p> <p>Eksisterende fylkesveg gis to-sidig guard-rail s.l. innenfor Grøas lokale nedbørfelt. Avkjørsler for vannverket og skogsdriften stenges med låsbar bom. Parkering forbyes.</p> <p>Informasjon om drikkevannskilde gis ved effektiv skilting.</p> <p>Gjerdet kan settes opp mellom vegen og vannet langs enkelte strekninger etter helsemyndighetenes nærmeste bestemmelse.</p> <p>Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørfelt er forbudt. Slim fra kloakkrensingsanlegg tillates ikke nyltet eller deponert i/på Grøas nedbørfelt. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyltet eller deponert i/på Grøa og nedbørfeltet.</p>		
Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK	





HYDROCONSULT <small>BYLØSNINGS- OG RÅDGIVNINGSSKOLEN</small>	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02.
		Side 2 av 4 Utarb. av: TB
Klausuleringsbe- stemmelse for sup- pleringsvannkilden, Grøa. (forts.)	Søppel fra bebyggelsen på tangen mellom Grøa og Skjelbeck, og skrot ut av nedbørsfeltet og deponeres på sted avtalt med kommunens tekniske etat og helseforvaltning.	
	Gjødning av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.	
	Pesticider tillates ikke nytt til i Grøas lokale nedbørsfelt.	
	Gjødning av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødning, som tillates nytt til begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødning pr. plante) for å aksellerere veksten av bærte som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting. Gjødning 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, fiskeing og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.	
	Ferdsløp på isen i Grøa med motorkjøretøyer er forbudt.	
	Det etableres en sikringsone rundt Skyten som bestemmes ved SIFF's berøring av 2. juni 1978 og vist på Hydroconsults tegning av 12. juni 1978.	
	Eksisterende hytter i nedbørsfeltet kan bli stående under forutsatt 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	

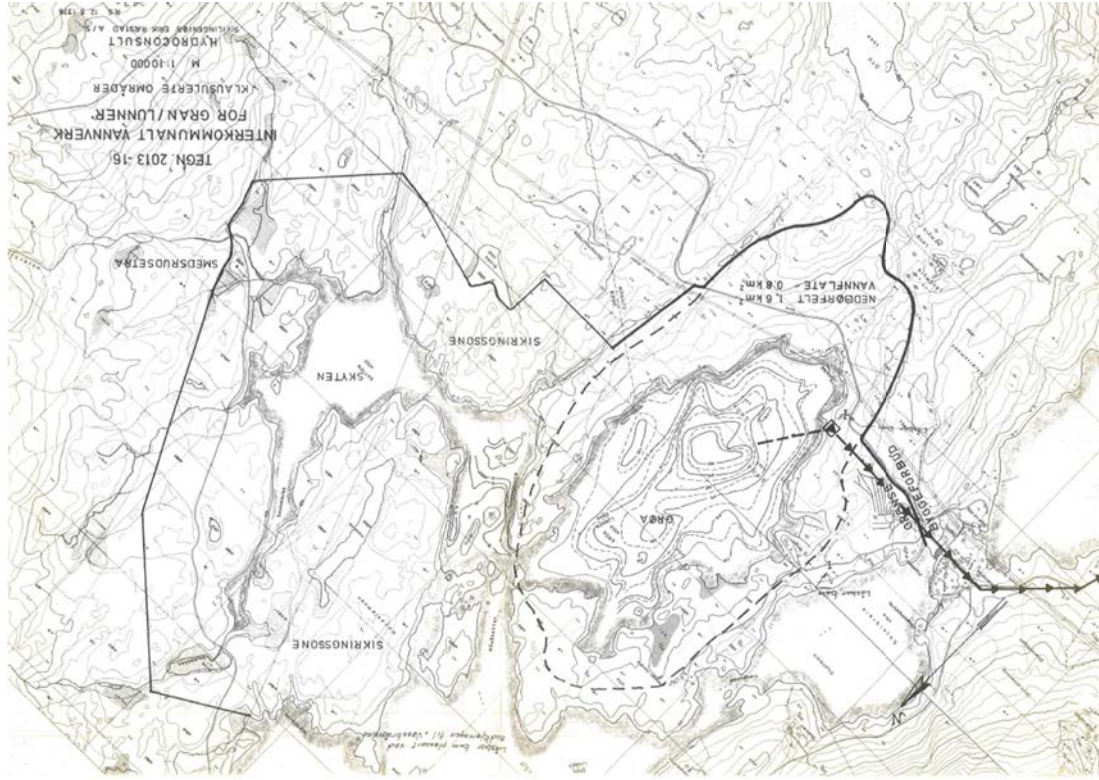
HYDROCONSULT <small>BYLØSNINGS- OG RÅDGIVNINGSSKOLEN</small>	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02.
		Side 3 av 4 Utarb. av: TB
Klausuleringsbe- stemmelse for sup- pleringsvannkilden, Skyten (forts.)	Smedsrundera kan bibeholdes som hytte i samme utstrækning som nå. Utleie av hytta og kultivering 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 Skyten nedbørsfelt. Større hyttekonstruksjoner tillates ikke. Hva som kan anses for "større" avgjøres av SIFF.	
	Skogbilvegen nordøst for Skyten stenges ved låsbar bom ved avkjørselen fra "vassbråvegen".	
	Nye vegger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperrt 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.	
	Gjødning av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødning, som tillates nytt til begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødning pr. plante) for å aksellerere veksten av bærte 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	



<p>HYDROCONSULT Institutt for vann og avfall</p>	<p>VANNKILDEN Beskyttelsestiltak</p>	<p>KAP. NR. 3.1.02. Side 4 av 4 Utarb. av: TB</p>
<p><u>Skiltning/bom</u></p> <p>I samsvar med klausuleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 og 3.2 er det oppsatt læsbar bom</p> <ul style="list-style-type: none"> - ved avkjøringen til pumpestasjonen - ved avkjøringen til Søndre Tungen - ved avkjøringen til "vassbråvegen" (i Skytens sikringsone) <p>Nøkkel til bom skal kun de ha som har næringsinteresser eller hytter i området. Dette administreres av anleggets driftsledelse.</p> <p>Opplysnings-skilt om vannkilden er plassert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ved avkjøringen til pumpestasjonen - ved avkjøringen til Tungen - ved fylkesvegen på Grås østside. 		
<p>Dato: 8.1.81 Rev.: 10.6.81</p> <p style="text-align: right;">GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK</p>		

Vedlegg

Kart, tegn. 2013-16





Gran Kommune
www.gran.kommune.no
postmottak@gran.kommune.no


Organisasjonsnummer
961 381 541



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-2017, Hornslinna 975, 2760 BRANDBU

 Risiko			
Navn	Sist oppdatert	Status	
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Risiko	
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko	

 Vær oppmerksom på			
Navn	Sist oppdatert	Status	
Flomfaresoner	13.10.2025	Vær oppmerksom	
Radonutsatt område	13.10.2025	Vær oppmerksom	
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom	

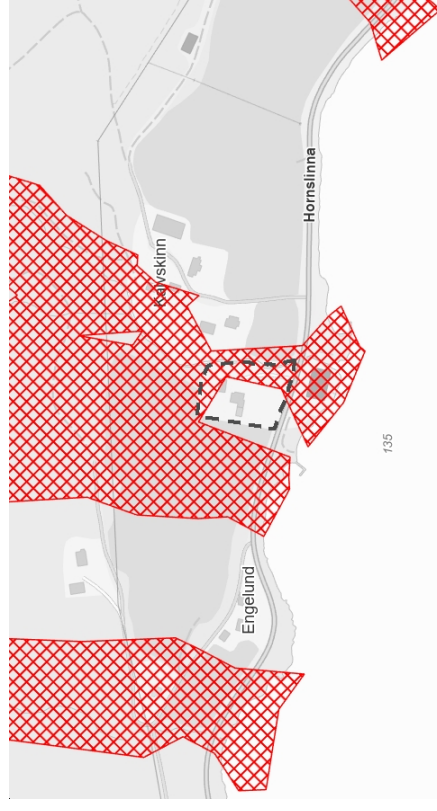
 Ikke oppdaget på eiendommen			
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.			
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0,45 km
Forurenset grunn	13.10.2025	Ikke funnet	7,5 km
Kulturminner - Lokalliteter, Enkeltminner og Sirkingssoner	13.10.2025	Ikke funnet	0,1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0,08 km
Kvikkleire	13.10.2025	Ikke funnet	0,91 km
Skredfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	2,4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	69 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er frittatt 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.


Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 28.03.2025

Potensielt utløpsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

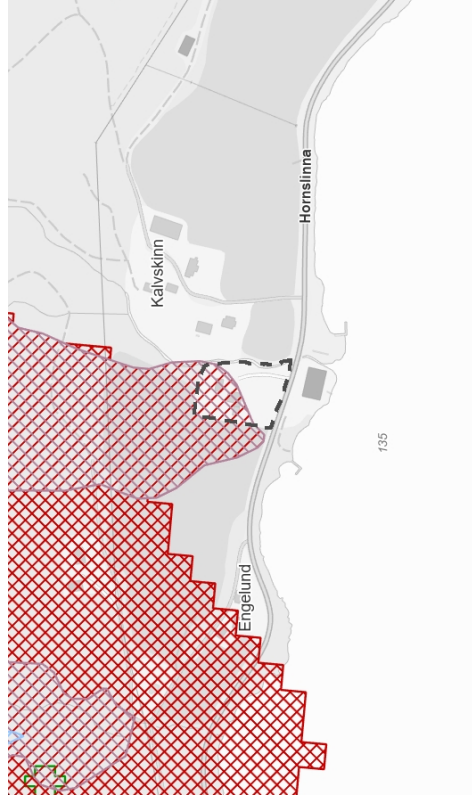
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfarene ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 17.02.2025
 Aktsomhetsområde for snøskred: Nei S3
 S2 uten skogeffekt S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

- Aktsomhetsområde sikkerhetski 2 (S2) med skogeffekt
- Skog som reduserer skredfare
- Aktsomhetsområde sikkerhetski. 3 (S3)
- Aktsomhetsområde sikkerhetski. 2 (S2) uten skogeffekt
- Aktsomhetsområde sikkerhetski. 3 (S3)

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

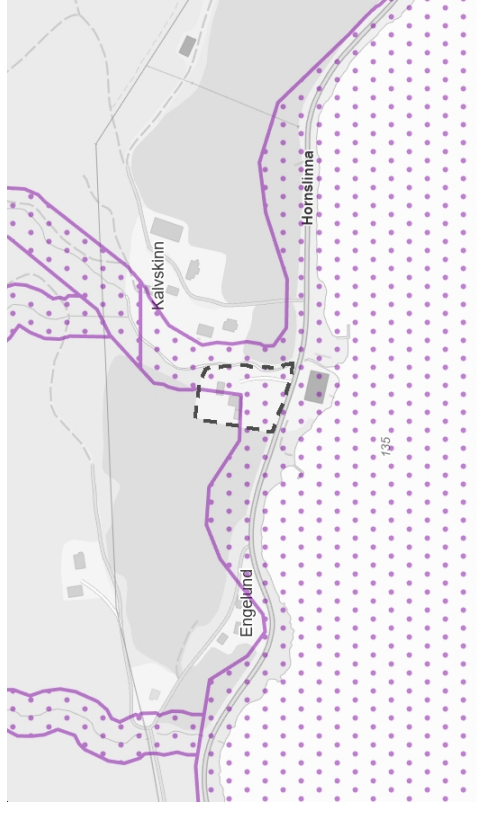
Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket: 13.10.2025
 Aktsomhetsområde for flom: Nei Ja
 Gjentaksintervall flom: Nesten aldri 500-1000 år 50-200 år 10-20 år



Tegnforklaring

- Vann / elv
- Aktsomhetsområde for flom
- Flom - gjentaksintervall 10-20 år
- Flom - gjentaksintervall 50-200 år
- Flom - gjentaksintervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Uvalgte vassdrag med stor skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.10.2025

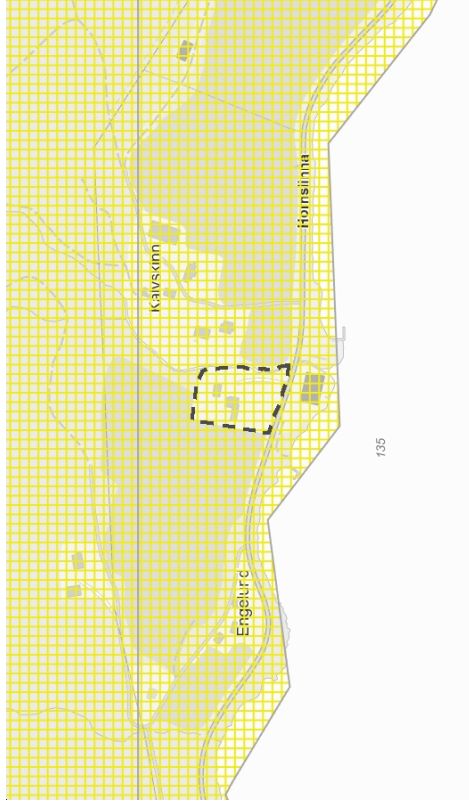
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og innluftsmålinger av radon. Innluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomikkerne (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. Innluftsmålinger 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 innluftsmålinger. 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «usikker aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med innluftsmålinger til områder uten innluftsmålinger, 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)

Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg

Ingen

Ingen

Gul støysoner

Rød støysoner

Ingen

Ingen

Gul støysoner

Gul støysoner

Rød støysoner

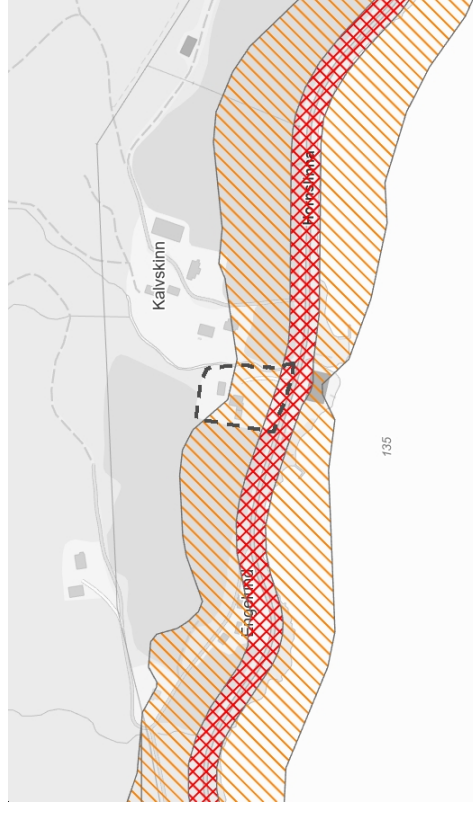
Ingen

Ingen

Gul støysoner

Gul støysoner

Rød støysoner



Tegnforklaring

Gul støysoner

Rød støysoner

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyle- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Reininglinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød og øvingsfelt gjennomstøyt gjennom døgnet er større enn 65 desibel (L_{den}>65dB) og gul (L_{den}>55dB) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognose for 15-20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdegntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, lungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (L_{den}>68 dB) og gul (L_{den}>58dB) støysoner.

Datasettet for skyle- 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 støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skylefeltet/skylebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

1712/71 SS/ÅB

6300/71-28/10.

ERKLÆRING

Undertegnede Engelund og Engen eier av
eiendommen Horneng gnr. 20 bnr. 7
i Gran herred som etter søknad av 6/6-71
har fått tillatelse av vegvesenet til å oppføre tilbygg til snekkerverksted på
ialt ca 180 m² i en avstand av
15 m fra midtlinje av riks- veg 35 km 42.380

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte betingelser:

1. Eierens fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eierens må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg.)
4. Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen to år fra dato da dispensasjonen ellers bortfaller.
5. Avkjørselen settes i forskriftsmessig stand og oppretting av kantstein eller opptak av grøft 1 m fra vegbanekant, på begge sider av avkjørselen og på avgrensingen mellom veg og kioskområdet. Avkjørslene utformes i henhold til vegkontorets skisse datert 2/9-71 og i henhold til bestemmelse om avkjørslar i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964.

Til vitnerlighet:

Willy Thommadsen
Odeas Kjosliassen

Royskenrik den 16/10-71
Forn Engen
Margrethe Engen

995/57. 12/4

S k j ø t e .

Underskrevne Bent Strande overdrar til sin datter Margrethe Engen født 30. oktober 1929 og hennes mann Ivar Engen født den 26-6-26, eiendommen Horneng gnr. 20 bnr. 7 av skyld mark 0,05 i Brandbu.

Kjøpesummen kr. 2.500,- er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen er skjedd på følgende vilkår:

1. Kjøperne og senere eiere av den kjøpte eiendom har all gjerdeplikt om denne.
2. Kjøperne og senere eiere av den kjøpte eiendom har rett til å anlegge vannledning fra Randsfjorden over arealet tilhørende Horn gnr. 20 bnr. 1 mellom verkstedtomten og Randsfjorden. Kjøperne og senere eiere av eiendommen har dessuten rett til på eiendommen Horn gnr. 20 bnr. 1's udyrkede mark nord for den kjøpte eiendom å oppta vannolle og har rett til, også over eiendommen Horn gnr. 20 bnr. 1's dyrkede mark å anlegge vannledning derfra og fram til den kjøpte eiendom. Skade som voldes dyrket mark (herunder avling) ved anlegg eller vedlikeholdsarbeider, blir å erstatte av eierne av den kjøpte eiendom.
3. Nåværende og fremtidige eiere av Horn gnr. 20 bnr. 1 har rett til driftsveg for tømmer og reksleveg over den solgte eiendom langs denne eiendoms østgrense til riksvegen.

Eierne av den kjøpte eiendom er berettiget til å foreta slike foranstaltninger at denne veg kan legges helt inntil bekken og til å kreve at tømmerdriften delvis skjer på adkomstvegen til bebyggelsen for den kjøpte eiendom, alt for såvidt fremdriften av tømmeret og annet skogsvirke derved ikke blir vesentlig hindret.

4. Kjøperne og senere eiere av den kjøpte eiendom har rett til å nytte arealet ut for verkstedtomtens nordøstre hjørne som adkomstveg til bebyggelsen på verkstedtomten.
5. Hvis den solgte eiendom (herunder en ideell andel i denne), på hvilken som helst måte, går over til andre enn kjøpernes gjenlevende ektefelle og/eller avkom, har nåværende og fremtidige eiere av Horn gnr. 20 bnr. 1 forkjøpsrett som må være utøvet innen 3 måneder etter at den forkjøpsberettigede er underrettet om den situasjon som gjør forkjøpsretten aktuell.

Horn i Brandbu, den 9. april 1957.

Som kjøpere:

Margrethe Engen
Ivar Engen.

Som selger:

Bent Strande.

Vi bekrefter at Bent Strande er over 21 år og har underskrevet dette skjøte i vårt påsyn.

Horn i Brandbu, den 9. april 1957.

1 Reidun Hobbelhagen. 2. Rolf Kvestad.

Som Bent Strandes ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Horn i Brandbu, den 9. april 1957.

Til vitterlighet: Reidun Hobbelhagen Olga Strande. *Olga*

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

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

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: 18-0069/25

Adresse: Hornslinna 975, 2760 BRANDBU, gnr. 20, bnr. 7 i
Gran kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.02.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	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)

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	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/