PRIVATMEGLEREN
PARK

AUGEDALSVEGEN 62

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

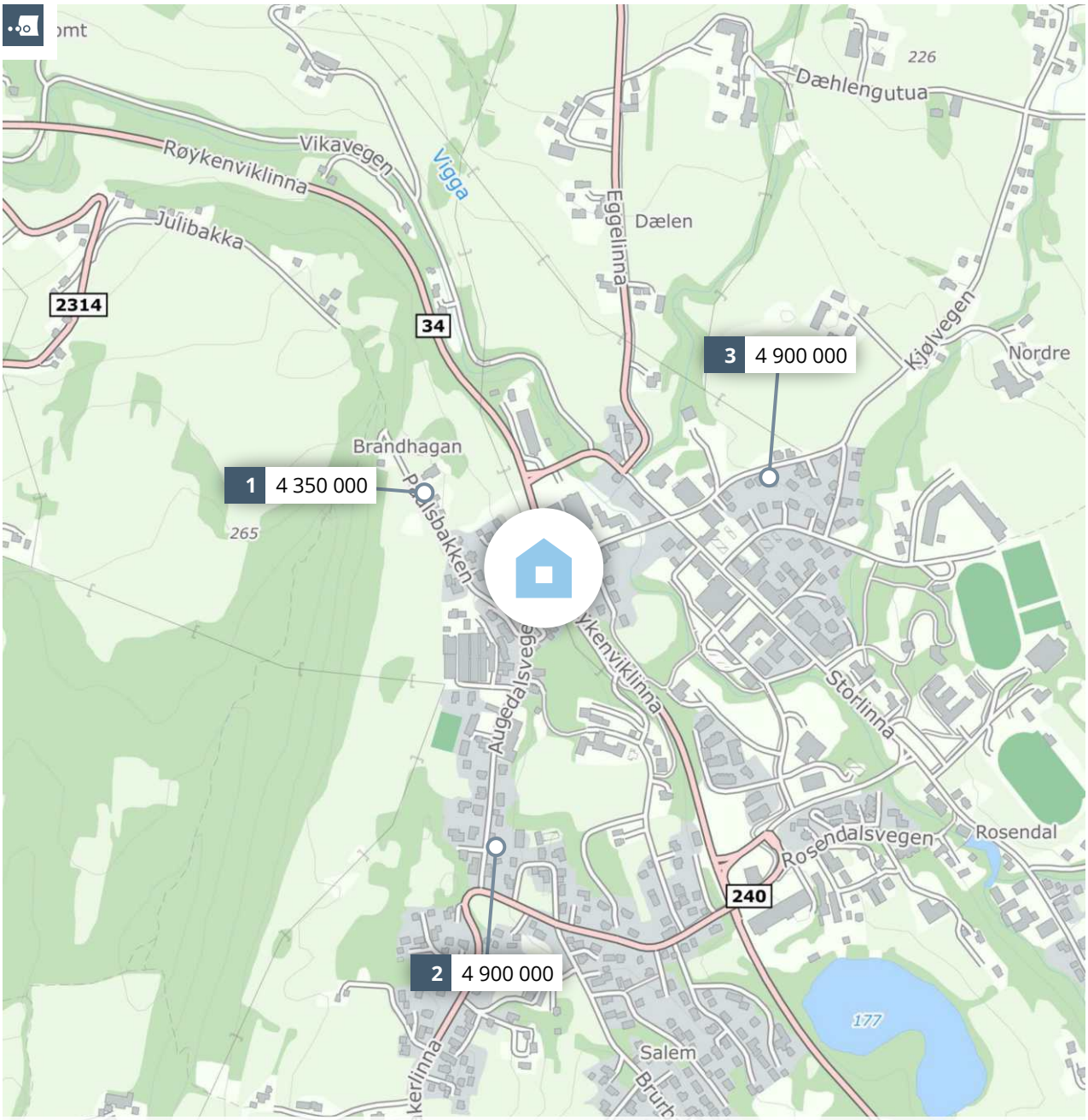
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

AUGEDALSVEGEN 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Gjestvang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 77 BNR 76 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3446 GRAN GRUNNKRETS BRUA

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	19 355
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	248 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					961 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Paalsbakken 15 136 m² 1900 55,2 daa 3 sov	19.02.2024	3 990 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**31 985**
2	Augedalsvegen 3 230 m² 1961 1 683 m² 4 sov	21.08.2025	4 900 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**21 304**
3	Kjølvegen 11 272 m² 1960 1 420 m² 6 sov	19.12.2022	5 350 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**18 015**

Boligen går over tre plan og byr på lyse og åpne oppholdsrom med gode soner for både hverdag og sosiale sammenkomster. Stuen er særlig romslig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, samt direkte utgang til en stor, overbygget terrasse som forlenger oppholdsarealet på en naturlig måte.

Kjøkkenet har en moderne utforming med gode arbeidsflater, kjøkkenøy og integrerte løsninger, og ligger i åpen tilknytning til spisestuen med plass til større spisebord. Boligen har tre gode soverom, hvor hovedsoverommet har tilknytning til en praktisk walk-in garderobe med god oppbevaringsplass.

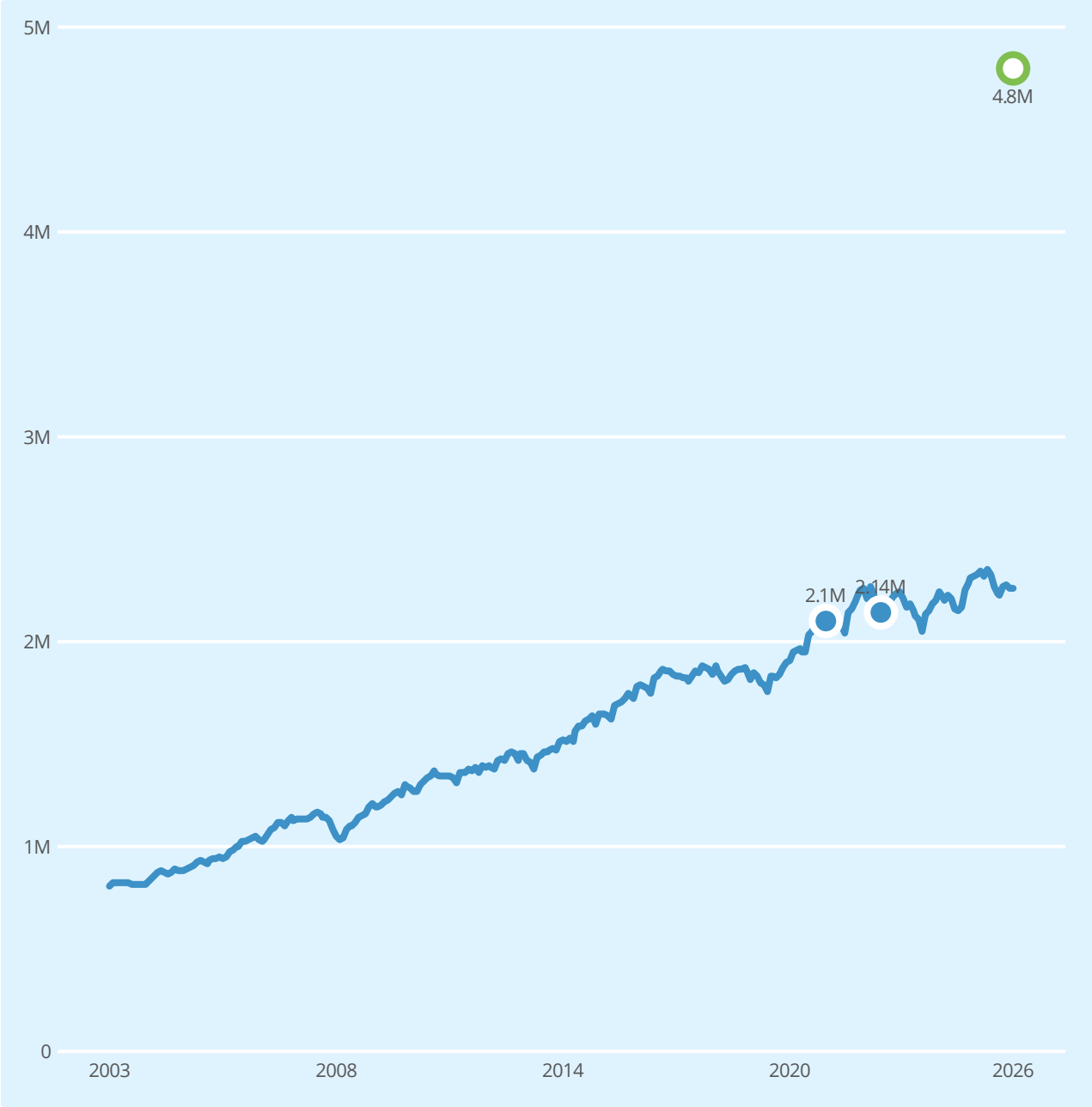
Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet med kort gangavstand til Brandbu sentrum. Lett adkomst med gode parkeringsforhold på egen tomt, samt garasje med to parkeringsplasser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2022	28.11.2022	28.12.2022	2 200 000	2 140 000	0	2 140 000	1
18.06.2021	28.06.2021	17.08.2021	2 000 000	2 100 000	0	2 100 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 2760 BRANDBU nå

7
eneboliger til salgs

3.8M
3.7M
3 556 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Eneboliger solgt i 2760 BRANDBU siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

3 034 000 Salgspris i snitt
3 028 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

19 877 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

19 355 Augedalsvegen 62 Totalpris 4 800 000

19 225 GRAN kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU

GRAN kommune

gnr. 77, bnr. 76

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1702 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT8899

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn

TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligen er beliggende sentrumsnært i Brandbu med gangavstand til sentrum.
Avstand fra Oslo med bil er ca. 1 time og 10 minutter.
Gjøvikbanen har stoppested på Jaren som tar deg til Oslo S på ca. 1,5 time.
Avstand fra Gardermoen er ca. 45 minutter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Bolig oppført med sokkeletasje i murkonstruksjoner + 1,5 etasje. Fundamentert med grunnmur i murte blokker. Gulv støpt på grunn i underetasje. Etasjeskiller med trebjelkelag, og stedvis betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 208 m² over 1,5 etasje + sokkeletasje.
Terrasseplatting sammenhengende med balkong på ca. 35 m² mot sør/øst med adkomst fra stue. Terrasse på ca. 17 m² mot nord med adkomst fra soverom.
Garasjekjeller med 2 biloppstillingsplasser i del av boligens underetasje.

STANDARD:
Boligen er fra 1950 og tilbygd i 1978, og modernisert innvendig 2023-24.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via varmepumpe luft/luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 961 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass med alu-beslag utvendig.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass med alu-beslag utvendig.
Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass i begge etasjer.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1985 på soverom loftetasje.

Garasje i del av underetasje. 2 stk garasjeplasser. Vippeporter i treverk, uisolerte. 1 port er motorisert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett.

ETASJESKILLER/GULV PÅ GRUNN:
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner og betong. 1. etasje.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

PIPE/ILDSTED:
Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis i sokkelleilighet. Peisovn montert på kjøkken/spisestue i 1. etasje.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i sokkeletasjen. Synlig grunnmur på deler av bod, og i garasje. Gulv støpt på grunn, oppforet gulv i et rom under terreng.

ANDRE INNVENDIG FORHOLD:
Trapper av treverk mellom etasjene.

Kompaktdører med dempelist i 1. og loftetasje. Lette/glatte dører i sokkeletasje.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsteder.
Selgers opplysning: Varme i gulv på badene og hall med varmekabel. 1 etasje stue/kjøkken har varmefolie i gulv.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder.

VÅTROM Gå til side

BAD LOFTETASJE:
Våtrommet er oppgradert i 2022, opplyst i tidligere salgsdokumenter. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med foldedører i glass. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

BAD 1. ET:
Våtrommet er nyetablert i 2024. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje med glassvegg. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

BAD SOKKELLEIL:
Våtrommet er etablert i 2024. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ingen ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Felles for alle våtrom: Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1. ET:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplass. Integrert koketopp med avtrekk, stekeovn, microbølgeovn, kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp.

KJØKKEN U.ET LEILIGHET:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

VASKEKJELLER:
Vaskekjeller med betonggulv, murvegger og panel på vegger og himlingsplater. Opplegg og plass til vaskemaskin. Sluk av støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken (2023-2024).

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Innvendige rør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken (2023 -2024).

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1983 er plassert i vaskekjeller.

Luft-luft varmepumpe datert 2022 montert i stue.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Grunnmur i murte betongblokker og støpt betong.

Støpt støttemur i betong.

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Synlige utvendig vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	248 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	248 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av bolig er utleid, det gjøres oppmerksom på at boligen er en enebolig og ikke godkjent med egen utleiedel.
Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt å etablere leilighet i del av boligen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

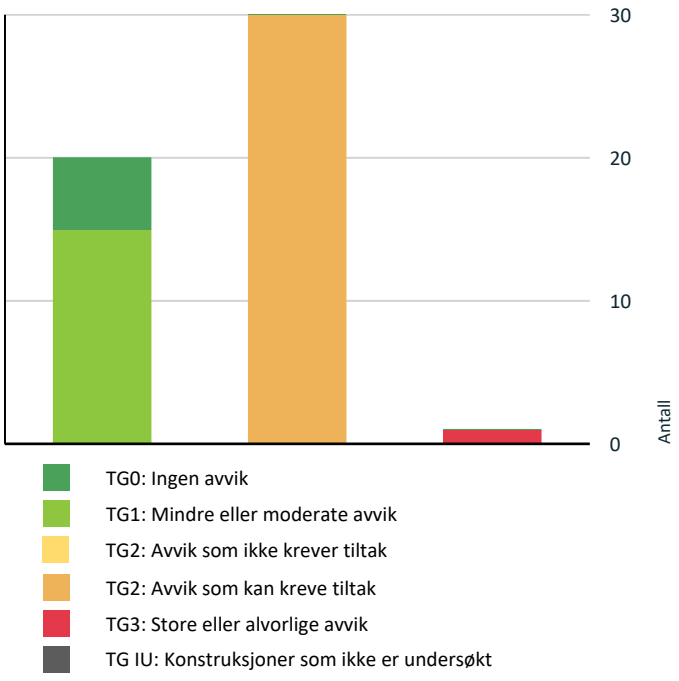
Trapp mellom sokkeletasje og 1. etasje er lukket, noe som utgjør 2 selvstendig boenheter. Boligen er ikke godkjent med sokkelleilighet, og tiltaket er ikke omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser hva gjelder lovlighet og mulighetene for å få dette omsøkt.

Soverom i sokkeleilighet har ikke tilfredsstillende vindusflate.

Det foreligger ingen tegninger eller tillatelse til bygging av terrasse utenfor soverom mot nord og tak over terrasse sør, det er ukjent om byggearbeidene er omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

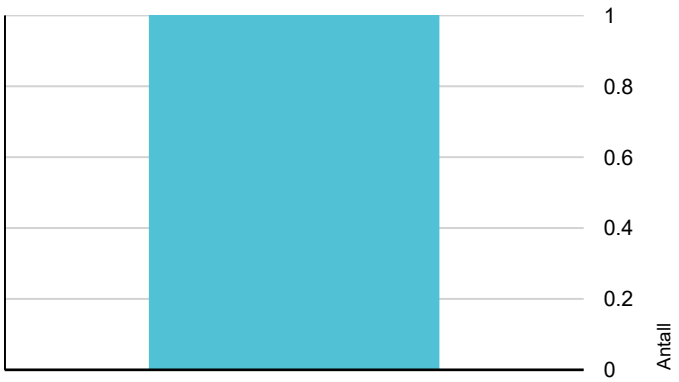
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
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	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Sokkelleilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > Sokkelleilighet > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid.
Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Innvendig er boligen rehabilitert de 2 siste årene.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier
2024	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Utført av firma.
2024	Modernisering	Behandlet boligen utvendig. Utført av firma.
2024	Modernisering	Installert varmepumpe. Utført av firma.
2024	Modernisering	Yttervegger og himlinger/tak etterisolert m/ 5 cm glava plus e-low. tilsvarer 9cm glava. Utført av firma.
2024	Modernisering	Nytt el anlegg komplett. Utført av firma.
2024	Modernisering	Nytt rørannlegg komplett. Utført av firma.
2024	Modernisering	Nytt baderom 1 etg. Utført av firma.
2023	Modernisering	Vinduer og ytterdører/balkongdører 1 etg. byttet til støydempende nye vindu/dører. Utført av firma.
2023	Modernisering	Bygget ny terrasse med overbygget tak. Utført av firma.
2023	Modernisering	Utvendig belysning ble montert. Utført av firma.
2023	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse ble montert. Utført av firma.
2023	Modernisering	Nye gulv, vegger, himlinger i 1 etasje og loftetasje. Utført av firma.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater (Dekra).
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for

inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold ti gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Taktekking er delvis mosegrodd.
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.
• Skader må utbedres, eventuelt taktekking fornyes/skiftes. Skader på taktekkingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.





Det er registrert bulker i takplater på tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
• Flassing på vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

Tilstandsrapport



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Flassing på beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra tilbygningsåret. (ukjent årstall)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
• Ingen avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag som har forårsaket råteskader i deler av nedre del av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
• Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.



Råteskade i kledningen på boligens sørside, over beslag på vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er opplyst etterisolert.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.
Loft over tilbygget del i 1. etasje er ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
• Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
• Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.
• Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
• Lufting/ventilering bør forbedres over skråtak for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.







Skråtak er ikke luftet



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier. Det er registrert kondensmerker på bordkledning hvor loftkonstruksjonen går over i skråhimling. Kondensmerker kommer sannsynlig av kondens som følge av manglende lufting over skråhimling.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass med alu-beslag utvendig.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass med alu-beslag utvendig.
Ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass i begge etasjer.



Balkongdør.



Hovedytterdør



Kjellerdør.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1985 på soverom loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.
• Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



Slitasje på dørblad utvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting sammenhengende med balkong på ca. 35 m² mot sør/øst med adkomst fra stue. Fundamentert på eksisterende platting av betongheller. Balkong har bærende betongetasjeskille med treplatting. Terrasseplatting er delvis overbygget med trebjelker og pvc-takplater. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 40 mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Dette for å hindre at barn ikke enkelt får fotfeste i rekkverket.

• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
• Konstruksjonen/terrasseplatting er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
• Takkonstruksjon/tak over terrasse mot syd fremstår underdimensjonert mtp. snølaster.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

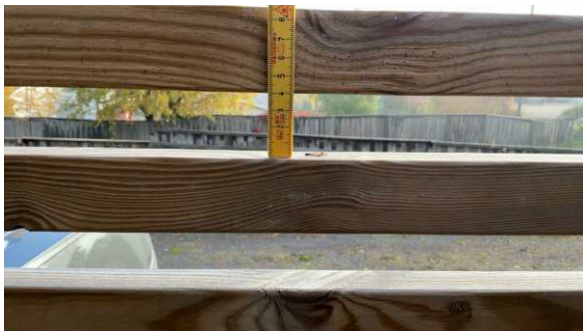
• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• Rengjøring av terrasse er påregnelig.

• En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekkdannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

Tilstandsrapport






Takoverbygg terrasse sør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse på ca. 17 m² mot nord med adkomst fra soverom. Fundamentert med tresøyler på betongpillarer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Slitasje er registrert.
• Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Tidspunkt for utskiftning av overflater/konstruksjoner er påregnelig utfra dagens tilstand
• Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Tilstandsrapport





Konstruksjonens fundamentering.





Avvik på terrassebord, terrassebord har sprekker, og åpninger.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom kjøper har andre krav til estetikk kreves utbedringer.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje i del av underetasje. 2 stk garasjeplasser. Vippeporter i treverk, uisolerte. 1 port er motorisert.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv i underetasje.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner og betong. 1. etasje. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje i et rom.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.

Overflateavvikene som er målt er iht. NS-3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje. Større overflateavvik kan ikke utelukkes der det ikke er målt siden boligen var møblert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
• Det er i bod innenfor vaskekjeller stedvis åpen himling mot bjelkelag hvor det er synlig isolasjon. Dette vil medføre støv og partikler fra isolasjon i inneluft i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Tilstandsrapport

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

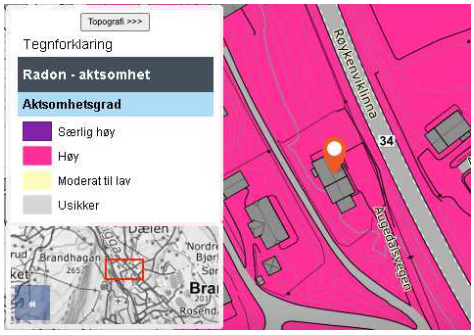
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Tiltak basert på målinger må vurderes etter utført måling, og etter eiers krav til radonnivå i inneluft.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis i sokkelleilighet. Peisovn montert på kjøkken/spisestue i 1. etasje.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig med befaring av tak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe og ildsted. • • Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet i sokkelleilighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Ildfast plate må monteres på gulvet foran ildsted i sokkeletasje.

Tilstandsrapport



Ildsted i sokkelleilighet.



Sotluke i sokkelleiligheten, plassert på vaskekjeller.



Ildsted i spisestue/kjøkken 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i sokkeletasjen. Synlig grunnmur på deler av bod, og i garasje. Gulv støpt på grunn, oppforet gulv i et rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert i garasje.
• Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
• Det er begynt å rive deler av påforet vegg i underetasje på bod, arbeid er uferdig. Det kreves bygningsmessige arbeider for å rydde opp i uferdig arbeid.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

Konsekvens/tiltak

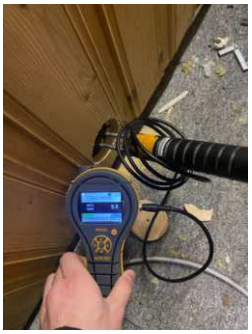
• Tiltak:

• Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt.
Se tiltak under drenering.

Tilstandsrapport





• Ingen unormale verdier for fukt ved stikktakning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

• Plast i konstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kompaktdører med dempelist i 1. og loftetasje.
Lette/glatte dører i sokkeletasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe. Ildsteder.
Selgers opplysning: Varme i gulv på badene og hall med varmekabel. 1 etasje stue/kjøkken har varmefolie i gulv.

Tilstandsrapport

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD LOFTETASJE:
Våtrommet er oppgradert i 2022, opplyst i tidligere salgsdokumenter. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med foldedører i glass. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.





LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med foldedører i glass. Gulvmontert wc.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra gang. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktmåling fra tilstøtende rom viser tørre verdier på valgt sted for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD 1. ET:
Våtrommet er nyetablert i 2024. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje med glassvegg. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling. Downlights i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

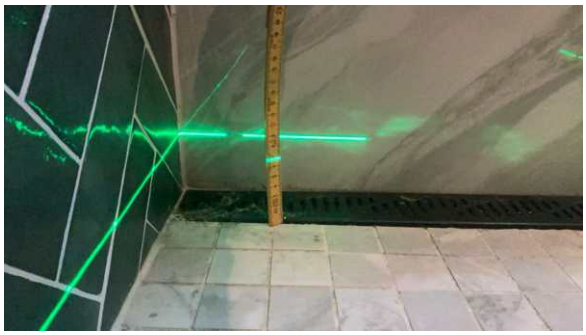
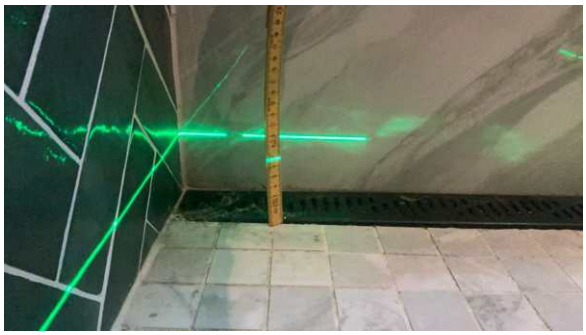
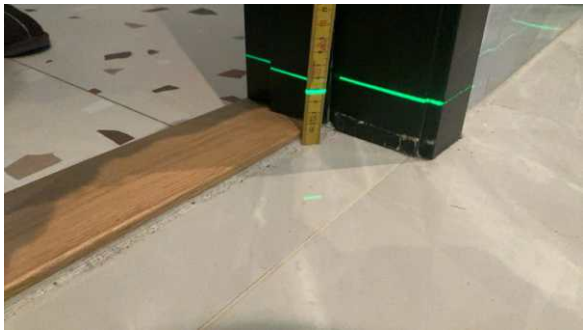
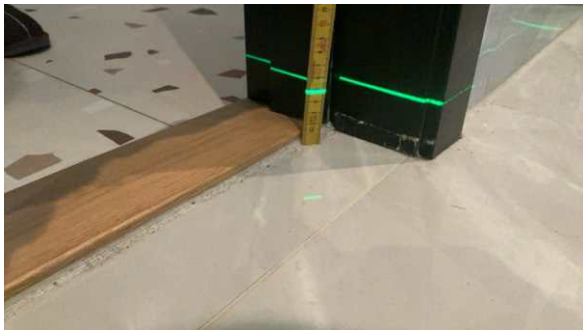
Fliser på gulv. Gulvvarme. Nedsenket dusjgrube, ellers er gulvet tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Banemembran, synlig i sluk.




Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.








1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra kontor. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktmåling fra tilstøtende rom viser tørre verdier på valgt sted for hulltaking.

SOKKELLEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD SOKKELLEIL:
Våtrommet er etablert i 2024. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Ingen ventilasjon.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Dør i våtsone.



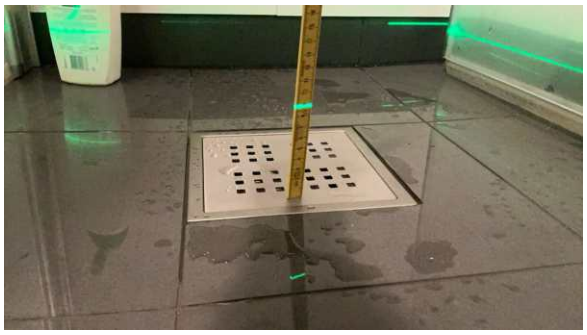
Sokkelflis + baderomsplate.

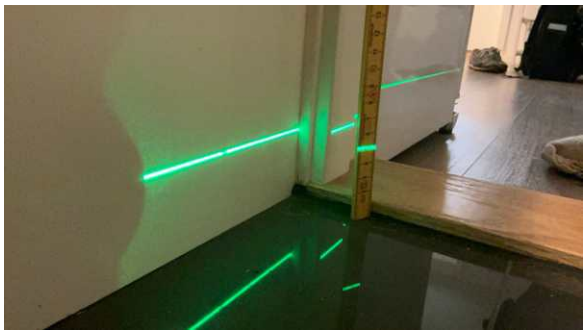
SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme. Ensidig fall til sluk.





SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran. Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon på rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra gang. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra tilstøtende rom viser tørre verdier på valgt sted for hulltaking.



Komparativt fuktsøk med indikator ble utført på erfaringsmessige utsatte steder. Noe forhøyede verdier ble registrert. Fuktsøk på flislagte overflater i våtrom vil ikke kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Kjøkkenøy med oppbevaring og sitteplass. Integrert koketopp med avtrekk, stekeovn, microbølgeovn, kombiskap kjøl/frys.
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Tilstandsrapport





Det er montert lekkasjestopper på vanntilføresel kjøkken.



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

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator integrert i komfyrtopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (Kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert, eller annen tilsvarende løsning.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Tilstandsrapport





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





I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.



I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert, eller annen tilsvarende løsning.

SPESIALROM

SOKKELLEILIGHET > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv, murvegger og panel på vegger og himlingsplater. Opplegg og plass til vaskemaskin. Sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.
• Forventet brukstid er oppnådd for slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedringer av konstruksjonen, avhengig av bruksintensitet. Det er ikke behov for strakstiltak siden vaskekjeller fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet rehabiliteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Deler av innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken (2023-2024).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg med kobberrør er oppnådd.
• Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.
• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
• Det anbefales merking av kursene til røropplegg.



Vannskap i vegg på bod bak vaskekjeller i sokkeletasje.



Manglende klamring av enkelte rør, synlig på bod i sokkeletasjen.



Vannskap i vegg i hall 1. etasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Innvendige rør er oppgradert ifm. renovering av bad/kjøkken (2023-2024).





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Veggventiler må etableres for å lukke avviket. Dette for å bedre innemiljøet i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1983 er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasjevarsler anbefales montert.
- En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.

Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

Tilstandsrapport







Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe datert 2022 montert i stue.









Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Inntak og sikringsskap

1. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

• Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.



Sikringsskap sokkelleilighet med bimåler.
Opplegg og egen kurs til el-billader.



Sikringsskap/inntaksskap plassert på loftetasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert FG- godkjente røykvarslere i boligen, disse er koblet opp mot alarmsentral. Oppkobling mot alarmsentral forutsetter at abonnementet videreføres.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.
Fuktsikringen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt. Se «rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murte betongblokker og støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.
Eldre betong/mur vil ha redusert kvalitet.

Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt.

Det er stedvis registrert løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.


Malingsflass, saltutslag innvendig på grunnmur i garasje.


Synlig grunnmur på opprinnelig bygg.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemuren er ikke frostsikker og har skjevheter samt sprekker og riss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrånende tomt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Synlige utvendig vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

(På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.
Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd innmå det innhentes dokumentasjon på alder eller rørinspeksjon av avløpsrør for å kartlegge tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

248 m²/208 m²

Enebolig: 2 Bad, 2 Gang, 4 Soverom, Garderobe, 2 Stue/kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kontor, Stue, Garasje, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Plassbakken 25 ,2760 BRANDBU 149 m²	2009	3 sov	03-07-2025	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**32 895**
2	Plassbakken 28 ,2760 BRANDBU 143 m²	1937	3 sov		4 590 000				**32 098**
3	Valhallavegen 10 ,2760 BRANDBU 142 m²	1929	3 sov	23-06-2022	3 300 000	**3 650 000**		3 650 000	**25 704**
4	Augedalsvegen 3 ,2760 BRANDBU 206 m²	1961	4 sov	20-08-2025	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**21 304**
5	Prestkværn 60 ,2770 JAREN 150 m²	1981	3 sov	26-05-2025	3 450 000	**3 420 000**		3 420 000	**21 111**
6	Tomtebakken 11 ,2760 BRANDBU 198 m²	1974	4 sov	03-05-2025	3 690 000	**3 600 000**		3 600 000	**18 848**
7	Stensrudbakken 23 ,2770 JAREN 208 m²	1928	4 sov	09-09-2025	4 800 000	**4 500 000**		4 500 000	**17 928**
8	Brurbakklia 5 ,2760 BRANDBU 207 m²	1979	5 sov	29-08-2023	2 900 000	**3 050 000**		3 050 000	**14 734**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		30 500
Forsikring, estimert.	Kr.		8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		30 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

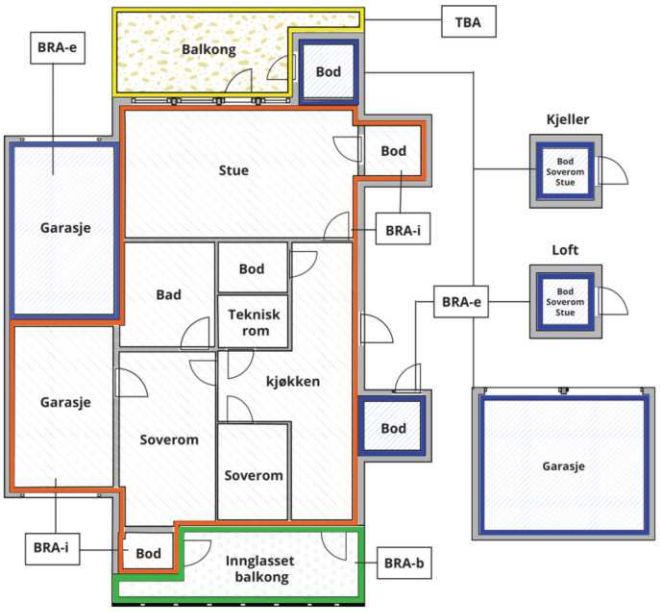
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	55			55	
1. Etasje	102			102	
Underetasje		40		40	
Sokkelleilighet	51			51	
SUM	**208**	**40**			
SUM BRA	**248**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Bad, gang, soverom, garderobe, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Spisestue/kjøkken, hall m/trapp, bad/vaskerom, kontor, stue		
Underetasje		Garasje	
Sokkelleilighet	Bad, stue/kjøkken, soverom, vaskekjeller, bod, gang		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 229 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 232 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 218 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplatting sammenhengende med balkong på ca. 35 m² mot sør/øst med adkomst fra stue. Terrasse på ca. 17 m² mot nord med adkomst fra soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av bolig er utleid, det gjøres oppmerksom på at boligen er en enebolig og ikke godkjent med egen utleiedel.
Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt å etablere leilighet i del av boligen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Trapp mellom sokkeletasje og 1. etasje er lukket, noe som utgjør 2 selvstendig boenheter. Boligen er ikke godkjent med sokkelleilighet, og tiltaket er ikke omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser hva gjelder lovlighet og mulighetene for å få dette omsøkt.

Soverom i sokkeleilighet har ikke tilfredsstillende vindusflate.

Det foreligger ingen tegninger eller tillatelse til bygging av terrasse utenfor soverom mot nord og tak over terrasse sør, det er ukjent om byggearbeidene er omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Boligen er utformet med 2 selvstendige "boeneheter".
Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	52

Kommentar	
Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt. I areal S-ROM inngår bod, gang og vaskekjeller i sokkelleilighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Bjørnar Lundhaug	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	77	76		0	961.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Augedalsvegen 62

Hjemmelshaver

Bl Invest Og Eiendomsdrift AS

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel for Gran.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er berørt av gul og rød sone iht. T-1442 (støysone).

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 140 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	08.10.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger av tilbygg	06.05.1978		Gjennomgått		Nei
Tegninger byggeår		Opplyst fra kommune: Plantegning fra 1952 er uleselig.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.06.1976	Tilbygget er utført i samsvar med godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.06.1953		Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	06.10.2025	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260089

Selger 1 navn
Bjørnar Lundhaug

Gateadresse
Augedalsvegen 62

Poststed	Postnr
Brandbu	2760

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260089

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedentreprenør. Med innleide elektrikere og rørleggere.
Arbeid utført av	BL Bygg Norge as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger nytt bad
Arbeid utført av	Ficher vvs

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt annlegg
Arbeid utført av	Sigdal elektro as

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	El kontroll i 2026

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

Document reference: 6260089

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel inkjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 6260089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Lundhaug	876c2e1000198da2be956 399d312e2498f7887db	24.04.2026 14:23:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260089

- 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 77, Bruksnr 76	**Kommune:**	3446	Gran
Adresse:				
Veiadresse:	Augedalsvegen 62, gatenr 4052 2760 Brandbu	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 2	Brua Brandbu
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	3090201 1675	Brandbu Brandbu/Jaren

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sandeng	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.08.1949	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	961,3 kvm	**Skyld:**	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/77/76	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.08.2019	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.08.2019	Berørt	3446/77/4	0,0
			Berørt	3446/77/16	0,0
			Berørt	3446/77/19	0,0
			Berørt	3446/77/56	0,0
			Berørt	3446/77/76	0,0
			Berørt	3446/77/244	0,0
			Berørt	3446/77/252	0,0
			Berørt	3446/79/1	0,0
			Berørt	3446/79/8	0,0
			Berørt	3446/108/158	0,0
			Mottaker	3446/77/254	9 143,7
Skylddeling	Forretning:	11.08.1949	Avgiver	0534/77/6	-962,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/77/76	962,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Augedalsvegen 62	Bolig	257,0	Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	257,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	257,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157537512			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		98,0		98,0			
H01	1	105,0		105,0			
H02		54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



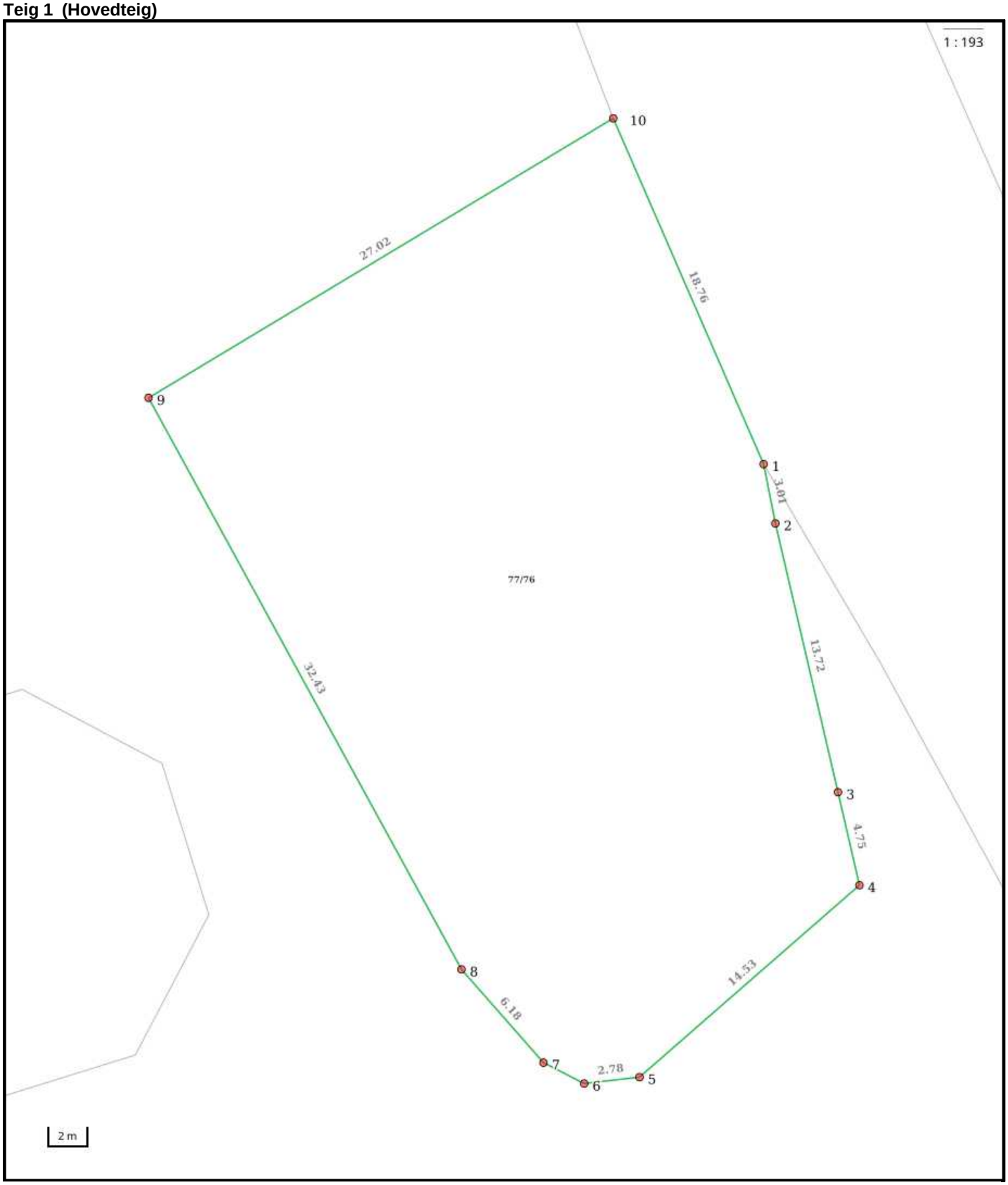
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 961,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 699 279,35	582 638,73	3,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 699 276,47	582 639,59	13,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 699 263,45	582 643,91	4,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 699 258,94	582 645,40	14,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 699 248,44	582 635,35	2,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 699 247,87	582 632,63	2,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 699 248,72	582 630,51	6,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 699 252,96	582 626,02	32,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 699 279,85	582 607,90	27,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 699 295,80	582 629,71	18,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sandong		77	76	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	hobbybygg	3/1-75	dato 7/2-75 sak 21/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gunnar Sunna	2760 Brandbu	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Gunnar Sunna	2760 Brandbu	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anders Linnerud	2760 Brandbu	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tilbygget er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Bygningssjefen i Gran den 14/6-75

for
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

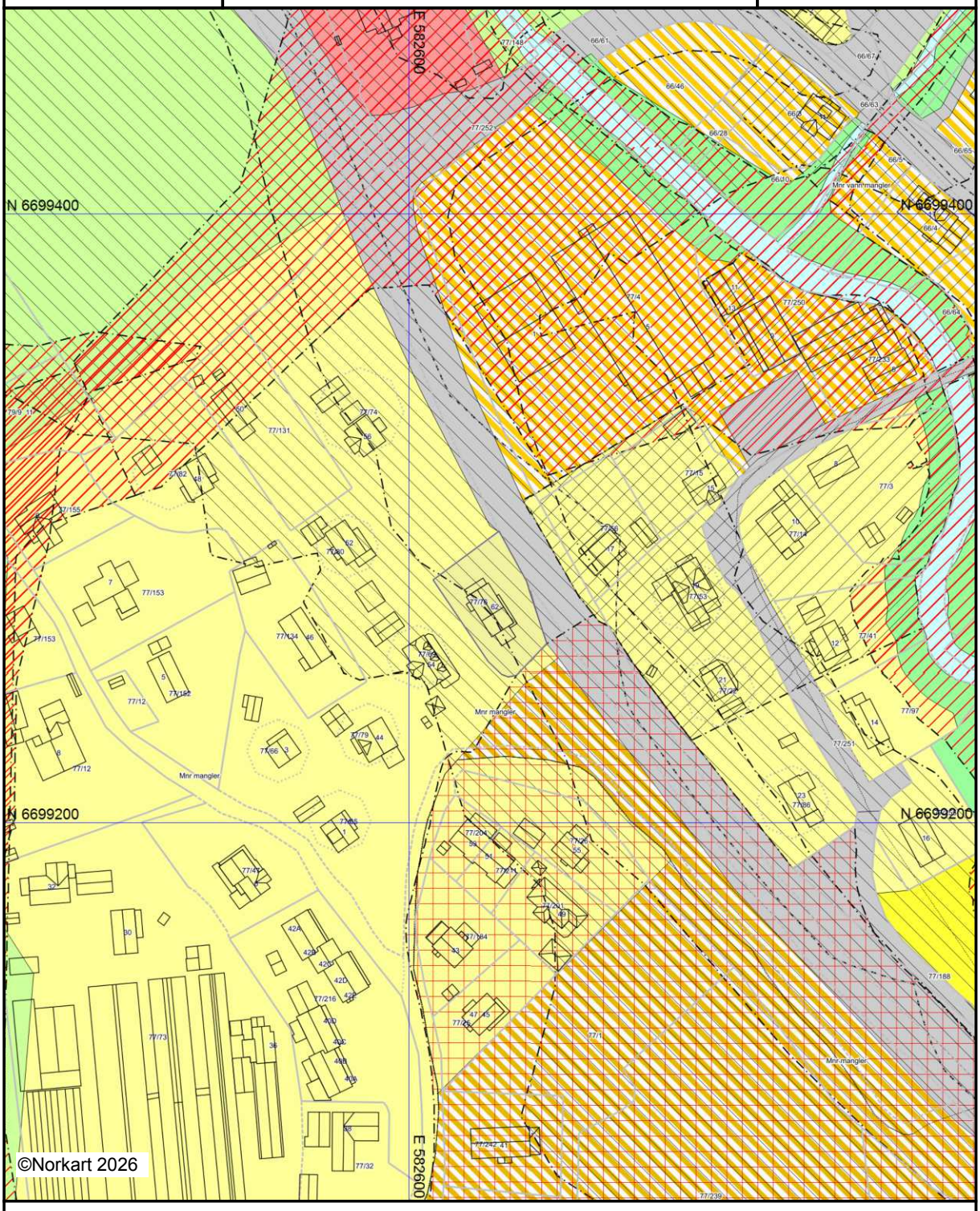
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 77/76
Adresse: Augedalsvegen 62
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	70003066	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157537512	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1.etasje:	Åpent ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.03.2006	tilsyn med fyringsanlegg	20.09.2007	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 70003066

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gran kommune

Ledningskart

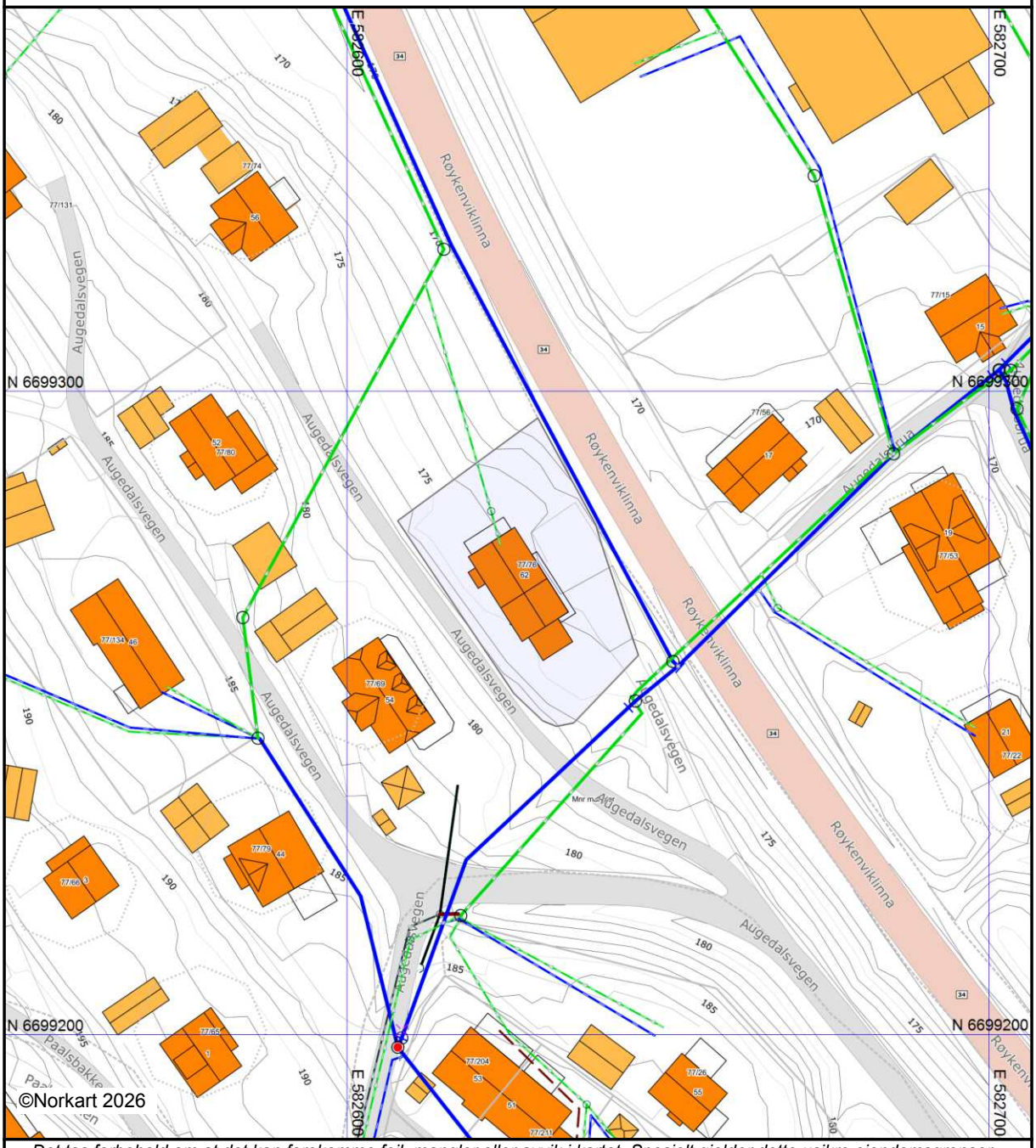
Eiendom: 77/76
Adresse: Augedalsvegen 62
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022	
Navn	Kommuneplanens arealdel	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.05.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf	
Delarealer	**Delareal**	653 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	309 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	2 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal 959 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-2
Navn	Brandbu bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	20.01.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/402/S-2%20Brandbu.pdf

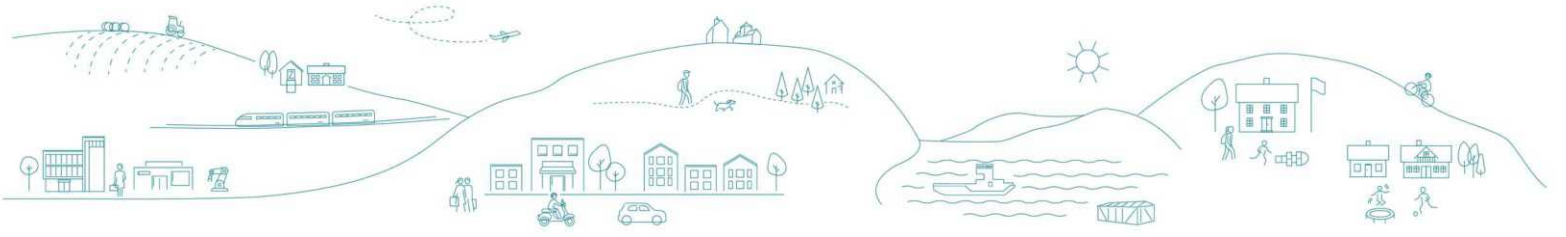
GRAN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Gran kommunestyre 27.5.2025

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



Innledning

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

Veiledning til bestemmelsene

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

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

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

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 1.1 Formålet med planen 6
§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer 7
§ 1.3 Forhold til jordloven 7
§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 8
§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser 9
§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale 10
§ 1.7 Energi 11
§ 1.8 Teknisk infrastruktur 12
§ 1.9 Parkering 15
§ 1.10 Byggegrenser 16
§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner 18
§ 1.12 Naturfare 20
§ 1.13 Støy 23
§ 1.14 Massehåndtering 23
§ 1.15 Privat uteoppholdsareal 24
§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser 25
§ 1.17 Universell utforming 25
§ 1.18 Estetiske krav 26
§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk 27
§ 1.20 Naturmangfold 28
§ 1.21 Folkehelse 29
§ 1.22 Vannmiljø 29
§1.23 Drikkevann 29
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG 30
§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse 30
§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse 32
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse 33
§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål 34
§ 2.5 Områder for råstoffutvinning 34
§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting 35
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 36

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Lovhjemmel: pbl § 11-9

§ 1.1 Formålet med planen

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

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

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

§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer

Lovhjemmel: pbl § 11-6

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 29.04.2025.

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

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

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

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

§ 1.2.1 Rettsvirkning av kommunedelplan for Gran sentrum

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

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

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

§ 1.3 Forhold til jordloven

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

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

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

§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl § §11-9 nr.1

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

§ 1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl §§ 11-10 nr.1

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

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

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

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

§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

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

gateutforming", og byggeplan skal ogdkjennes av samferdselsavdelingen i fylkeskommunen.

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

§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.7 Energi

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3,

§ 1.7.1 Fjernvarme

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

a. Alle byggetiltak over 400 m^2 BRA (bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
b. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m^2 omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
c. Gran kommune forplikter tiltakshavere av byggetiltak å knytte det til fjernvarmenettet der slik tilknytning er mulig.

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

§ 1.7.2 Fornybar energi

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

§ 1.8 Teknisk infrastruktur

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

§ 1.8.1 Vann og avløp (VA)

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

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

§ 1.8.2 Strøm/el-nett/nettstasjoner

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

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

§ 1.8.3 Renovasjon

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

§ 1.8.4 Veg og avkjørsler

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

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

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

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

§.1.8.5 Overvann

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

[1]) Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

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

§ 1.9 Parkering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

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

Arealformål	**Biloppstillings-plasser**	**Sykkelplasser**	**Grunnlag**
Enebolig/tomannsbolig	Min. 1 max. 2	2	Pr. boenhet
Sekundærbolig i enebolig	Min. 1 max. 1	1	Pr. boenhet
Rekkehus/kjedehus	Min. 0,75 Max. 1,5	2	Pr. boenhet
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Min. 0,5 Max.1,25	1	Pr. boenhet
Omsorgsbolig	Min. 0,25 Max.1,5	1	Pr. boenhet
Helsehus/institusjon	0,5	-	Pr. sengeplass
	0,5	1	Pr. årsverk
Treningsstudio	0,5	1	Pr. 50 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
	Kiss´n ride	0,5	Pr. elev
Videregående skole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss´n ride	0,3 sykkel 0,2 moped/MC	Pr. elev

a. Denne bestemmelse går foran et strengere krav i vedtatt reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne krav. Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg,

underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser på egen grunn i henhold til tabell.

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

§ 1.10 Byggegrenser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

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

§ 1.10.1 Offentlige veier

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.10.2 Offentlig vann og avløp

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5

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

§ 1.10.3 Jernbane

Byggegrense til jernbane følger av jernbaneloven § 10.

§ 1.10.4 Høyspentmaster

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

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

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

§ 1.10.5 Mot dyrket mark

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

§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner

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

§ 1.11.1 Kantsoner

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

§ 1.11.2 Byggeforbudssonen

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

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

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

d. Byggegrensen langs Randsfjorden fastlegges med egen grense på kartet. Generelt settes denne til 100 meter, men i områdene der fv. 34 og fv. 245 ligger nærmere fjorden enn 100 meter, legges byggegrensen langs vegen.
e. Byggegrensen langs Vigga er generelt 100 m, men følger offentlig veger kv. 4027 Storlinna, fv. 2324 Jarenvegen, fv34 Røykenviklinna, fv2314 Julibakka, og fv. 2300 Oslolinna der disse er nærmere Vigga.
f. I områder hvor det allerede er angitt en annen byggegrense i godkjente reguleringsplaner, gjelder ikke forbudssonene.
g. Unntak: Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag, angitt over, er det tillatt med følgene tiltak forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster:
   1. Innbygging av lovlig etablert[3] (tidligere godkjent) takoverbygd bygningsdel samt tilbygg på bygningsdel når tilbygget ikke etableres nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bygningsdel.

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

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 1.11.3 Tiltak i og langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

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

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

§ 1.12 Naturfare

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

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

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

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.12.1 Flomveier og vassdrag

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

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

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

Retningslinjer:

Veier kan være flomveier, dersom det er eneste løsning. Men som hovedregel bør flomveier være i naturlig terreng der vannet kan infiltrere og bremses opp.

Dersom en vei ikke er utformet på en slik måte (fallforhold, grøfter, oppbygging osv.) at den kan fungere som en flomvei kan den ikke defineres som en «flomvei».

Kommunekart for Gran kommune viser dreneringslinjer ved «åpne og tette stikkrenner», og disse kan legges til grunn for å vurdere hvor det sannsynligvis er eksisterende flomveier og vassdrag. For et område på Jaren er det utarbeidet eget flomveiskart som også kan legges til grunn. I forbindelse med reguleringsplaner må det gjøres en mer detaljert kartlegging av eksisterende flomveier og vassdrag basert på feltbefaring.

§ 1.13 Støy

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggetiltak. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55 dB i retningslinjen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kreves støyberegninger (støyfaglig rapport).

Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

§ 1.14 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Massebalanse skal tilstrebes ved all utbygging. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer.

Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder på grunn av fare for spredning av fremmede arter, planteskadegjørere.

Jordmasser/vekster fra hager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll på grunn av fare for spredning av uønskede arter.

§ 1.14.1 Fyllings- og planeringsarbeider

Terrengarbeider (både skjæringer/uttak og fyllinger) som har et omfang i areal over 1 daa defineres ikke som "mindre" etter SAK10 § 4-1 og utløser krav om søknad i henhold til § 20-1 bokstav k, uansett hvilken høydeforskjell arbeidet utgjør i forhold til opprinnelig terreng.
I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter eller med et omfang på mindre enn 1000m^2, ses i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense eller i områder med fare for flom, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak, og må behandles i medhold av plan- og bygningsloven enten gjennom reguleringssak eller som byggesak.

§ 1.14.2 Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer følgende:

- Oversikt over håndtering av masser og eventuelt bortkjøring
- Dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser, jf. forurensningsloven
- Plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen
- Tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensede masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadeliggjørere
- Ved utbygging på dyrka eller dyrkbar mark skal matjordplan utarbeides.

§ 1.14.3 Snødeponering

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må fremgå av alle reguleringsplaner. For å belyse om deponeringen av snø utgjør en fare for forurensning skal det foreligge en miljørisikovurdering. Det tillates ikke deponering av snø i vassdrag.

§ 1.15 Privat uteoppholdsareal

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til uteoppholdsareal for boliger gjelder per boenhet:

Boligtype	Areal
Enebolig	100 m^2
Sekundærleilighet	50 m^2
Tomannsboliger	80 m^2
Rekkehus og flermannsboliger	30 m^2
Sentrumsbebyggelse og blokker	10 m^2

a. For sentrumsbebyggelse og blokker kan øvrig areal brukes til mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen, eller private arealer som for eksempel balkonger/terrasser.
b. I reguleringsplaner skal uteområder sikres mot trafikk, støy og annen forurensning, samt ha brukervennlig utforming og beplantning.

c. Ved søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av utearealene.

§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til felles uteoppholdsareal for boliger gjelder.

a. I reguleringsplaner skal det reguleres minst 25 m^2/boenhet til et samlet uteareal med god utforming, beliggenhet, solforhold og avstander.
b. I reguleringsplaner skal felles utearealer være utstyrt for å bidra til aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året.
c. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan/utomhusplan for utforming av lekeområdene.
d. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsarealene er ivaretatt, inkludert vedlikehold og eierskap.
e. Gran kommune stiller krav om at slike lekeplasser er etablert før brukstillatelse gis.

Retningslinjer:

- *Minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00 vårjevndøgn.*
- *Uteoppholdsareal skal ha fysisk og visuell kontakt med omgivelsene til gangveier, plasser og gater.*
- *Vegetasjon skal: være allergivennlig og insektvennlig, ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold, gi brukerne sanseopplevelser hele året - bruk av frukttrær og bærbusker er ønskelig. Anbefalt jorddybde for beplantning: gress 30cm, busker 60cm, trær 100cm.*

§ 1.17 Universell utforming

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

a. Prinsippet om universell utforming (UU) skal legges til grunn ved all planlegging i Gran kommune. Prinsippene om universell utforming skal følge de til enhver tid gjeldende krav i teknisk forskrift.
b. Estetisk god utforming av UU-tiltak skal vektlegges.
c. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på et prinsipp om inkludering og likeverd

§ 1.18 Estetiske krav

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Gran sitt spesielle kulturlandskap er en viktig del av vår felles identitet og skal danne rammene for alle utviklingsprosjekter.

Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettsteder og de spredtbygde områdene representerer.

Estetikk skal ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn legges til grunn ved behandling søknader om tiltak.

§ 1.18.1 Redegjørelse og stedsanalyse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper.

I søknader om byggetiltak skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå.

Både ved utarbeidelse av stedsanalyse og redegjørelse for estetiske kvaliteter skal punktene og retningslinjene angitt under ivaretas.

a. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet.
b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom. Nær- og fjernvirkning til åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal ivaretas.
c. I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk.
d. I Gran sentrum gjelder *Utviklingsveileder for Gran sentrum*.
e. Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer for å vurdere de estetiske kvalitetene for tiltaket.

Retningslinjer:

- *Offentlige og allment tilgjengelige bygg bør ha høy arkitektonisk kvalitet.*
- *Sentrumsområdene benyttes av hele befolkningen og det skal legges særlig vekt på de estetiske kvalitetene ved alle tiltak.*
- *Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssiluetter.*
- *Det skal utarbeides særskilt estetisk redegjørelse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.*

- *Ved tillatelse til tiltak nær bevaringsverdige byggverk og kulturminner skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.*
- *All skilting og reklame skal vurderes med henblikk på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmede.*
- *Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.*
- *Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg.*
- *Materialvalg i fasade skal i hovedsak bestå av treverk.*
- *Fasadetegninger skal inkludere eventuell tilstøtende og tilgrensende nabobebyggelse, med målsetting.*

§ 1.18.2 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt og reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene.

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 7

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i Temaplan for natur- og kulturarv vedtatt 22.6.2017, eller den til enhver tid nyeste revidering av denne, søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak.

Bevaringsverdige byggverk

Kulturminner/-miljø og byggverk registrert i Temaplan for natur- og kulturarv og som er angitt i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø H570 er å anse som bevaringsverdig[1] enkelt bygninger og bygningsmiljøer, i samsvar med SAK10 § 19-3 første ledd.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også byggverk som ikke er registrert i temaplanen skal bevares og defineres som bevaringsverdig etter kriteriene i SAK10 § 19-3 annet ledd. Dette gjelder også bygg regulert til riving i reguleringsplaner hvor bygge- og anleggstiltak ikke er satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye

generasjoner får oppleve Gran med historisk dybde, samt skape attraktive tettsteder.

§ 1.19.1 Tilpassing av ny bebyggelse

a. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø skal ny bebyggelse tilpasses på en slik måte at miljø- og kulturverdier ikke reduseres.
b. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

§1.19.2 Tilpassing av eksisterende bebyggelse

a. Kommunen avgjør hvorvidt nye elementer kan tillates tilføyet eller endret i eller på eksisterende bygninger og kulturmiljø som er bevaringsverdig.

§ 1.19.3 Rivning etter skade

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

[1]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

§ 1.20 Naturmangfold

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde vurderinger i henhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmede organismer i henhold til naturmangfoldloven. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

§ 1.21 Folkehelse

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Folkehelseperspektivet skal være med i all kommunal planlegging. Det skal spesielt legges vekt på etablering av stier, gang- og sykkelveier. Ved gjennomføring av byggetiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til gjennomgående turveger, eksisterende gutuer og andre atkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.

Sentrumsplaner og større reguleringsplaner skal inneholde sosiale møteplasser med mulighet for lavterskel aktivitet for alle aldersgrupper hele året.

§ 1.22 Vannmiljø

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

Ved arealplanlegging som kan påvirke et vannmiljø skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens §§ 4-6.

Forringelse av tilstand eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriftens § 12 er oppfylt.

I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø skal det være redegjort for:

- Økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Dersom kunnskapsgrunnlaget ikke allerede foreligger skal kartlegging gjennomføres etter faglig standard.
- Hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå eller ikke nå miljømålene.
- Hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, samt at vilkår i vannforskriften § 12 er oppfylt.

§1.23 Drikkevann

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3

I områder for drikkevann er alle typer tiltak forbudt, inkludert tilføring av masser/stoffer, graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak som har konsekvenser for vannkvalitet og vannmiljø.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Lovhjemmel: pbl §§ 11-9 nr 3,5 og 11-10 nr 2

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse

a. Generelle bestemmelser
Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan, jf. pbl §12-4.

b. Bolig 1, 2, og 4a Jaren – rekkefølgebestemmelser

- Det tillates ikke detaljregulering av bolig 1, 2 og 4a før feltene inngår i en områdereguleringsplan som innehar vurdering av løsning for flomsituasjon, adkomst, trafikksikkerhetstiltak og nærfriluftsverdier gjennom området.
- Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, gang- og sykkelforbindelse til Jaren skole og øvrige sosiale møteplasser. Nærmere om utforming og regulerte grøntområder herunder også skjøtsel av kantvegetasjon fastsettes i reguleringsplan.
- Det tillates ikke nye boliger i området før tiltak rundt trygg skoleveg er ivaretatt og nytt avløpsnett er lagt til hovedledning.
- Sårbarheter nedstrøms bør utbedres før tiltak i planområdet gjennomføres. Krav til fordrøyning av overvann settes til 200-års hendelse med minimum 40% klimapåslag. Prosjektering og utførelse av overvannsanlegg skal være i tiltaksklasse 3.

c. Bolig 13 Skjervum - rekkefølgebestemmelser

Følgende avbøtende tiltak må ivaretas med egne bestemmelser i reguleringsplan for området:

- Kartlagte naturtyper i området skal sikres mot inngrep, kalkrygger og deler av skogen bør søkes bevart og reetablert slik at området beholder et grønt uttrykk.
- Tursti og gangforbindelse mot tilgrensende turstinett i kanten av planområdet mot Horgenmoen og til kollektivholdeplass skal sikres.
- Det må utredes flomfare for flombekken som renner gjennom området der det planlegges tiltak nærmere enn 20 meter. Den bør bevares som flomvei med vegetasjonssone på minimum 6 meter til hver side. Det må utredes om det eksisterer en trygg flomvei til

resipient, og evt. tiltak for å sikre dette må etableres før utbygging. Krav til overvannshåndtering vil avhenge av forholdene nedstrøms. Området må undersøkes mht kvikkleire, og dette må hensyntas spesielt ved planlegging av overvanns tiltak.
- Gang- og sykkelveg må opparbeides der dette mangler gjennom Skjervumsfeltet og langs Horgenmoen.
- Det må sikres tilstrekkelig med areal for opparbeidelse av møte-/lekeplasser i planområdet.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

d. Bolig 17 a og b Vestheimvegen
- Det tillates en bolig for område Bolig 17 a og en bolig for område Bolig 17 b uten krav til reguleringsplan.
- Før området kan gis tillatelse til fradeling må det foreligge utredning for løsning av privat avløpsanlegg. Det samme gjelder utredning for utvikling av området av hensyn til gul støysone i henhold til T-1442.

e. Bolig 22 – Bjørklund skole
- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Gjennom reguleringsplan skal ombruk av dagens bygningsmasse vurderes for å få ned klimagassutslipp.

f. Bolig 23 Solvang

- Det skal settes krav til arkitektonisk kvalitet og estetikk i utarbeidelse av reguleringsplan for området. Kulturminner, leke- og møteplass samt gode gangforbindelser skal her særlig hensyntas.
- Det må utredes flomfare for tiltak innenfor aktsomhetsområde flom og avbøtende tiltak gjennom plan for området.

g. Bolig 26 Haugsbakklia

- Det tillates to boliger i området uten krav til reguleringsplan.
- Ved utbygging av området skal det gjennom bestemmelsene sikre bevaring av eiketre i randsone av området.
- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse og antall boenheter

a. Enebolig, med eventuell sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende garasje og eventuelle uthus/anneks.
b. Det tillates kun én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
c. Garasje- og uthusbygninger skal ha mindre mønehøyde og størrelse enn boligen den tilhører, se høyde og terreng under.

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m^2
f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m^2 per plass eksklusive manøvreringsareal per

biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9 Parkering
h. Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre radius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.
i. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

j. Boligen skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen. Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.
k. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
l. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
m. Halvvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng

n. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
o. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9, nr.5, 6 og 11-10

Type bebyggelse

a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.
c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal

d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige BYA=120 m^2.
e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m^2.

Plassering, utforming og takform

f. Fritidsboliger skal plasseres slik at den følger lengderetning og kotehøyden på opprinnelige høydekotene inne på eiendommen.

Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.

g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse.
h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer

i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde

k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m^2, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

I området ved Åstjern kan det etableres og utvikles turistbasert virksomhet med utgangspunkt i de naturgitte ressursene som befinner seg i området. Intensjonen med dette området er å ha en arena og samlingssted for naturopplevelser, rekreasjon og læring.

Innenfor dette området tillates det ikke etablering av campingplass.

§ 2.5 Områder for råstoffutvinning

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

Arealbruksformålet råstoffutvinning omfatter eksisterende masseuttak i form av stein-, sand- og grusuttak.

a. Uttak av mineralske råstoff/masse eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Før uttak settes i gang skal det foreligge driftsplan godkjent av direktoratet for mineralforvaltning. Reguleringsplan skal inneholde omfang, tilbakeføring og tidsbegrensninger. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak.

b. Unntatt fra plankravet er uttak av masser nevnt i punkt 1.4.1. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10

I eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting kan utvidelse skje i samsvar med følgende bestemmelser:

Plassering, utforming og takform

a. Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal vare tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter malt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK).

Utnyttelse

b. For eksisterende eiendommer for næring, forretninger og tjenesteyting skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.

Støy og terrengutforming

c. Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
d. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Utelagring

e. Utelagring av materialer, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene blir skjermet med vegetasjon, gjerde, overdekning med tak eller lignende. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og være gjennomført samtidig med bebyggelsen.

<u>Tjeneste 1 Haugsbakken</u>
Området ligger innenfor gul og rød støysone:

- Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2

legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.
- I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

§ 2.6.1 Tjenesteyting
Med tjenesteyting menes offentlig og privat tjenesteyting, med virksomhet innenfor barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturinstitusjoner, menighetshus/kirke, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Rene omsorgsboliger uten service/tilsynsfunksjon på samme lokasjon er ikke omfattet av formålet tjenesteyting, men ligger innenfor boligformål.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-10

§ 3.1 Veg

I område V10 Prestkvern næringspark, åpnes det opp for å regulere til rundkjøring.

§ 3.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer

I område SK1 tillates deponering av snø fra kommunens egne eiendommer (veg, skoler, institusjoner og liknende) og sentrumsområder etter nødvendig tillatelse etter forurensningsloven.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11

§ 4.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 1.3 og 1.14 skal hensyntas.

Retningslinjer:

Gran kommune følger veileder «Garden som ressurs» H-2401 (2017).

Alle søknader som er i strid med § 4.1 skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

I områder med overvekt av boliger, kan det vurderes gjennom dispensasjonsbehandling å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.

Etablering eller oppgradering av vann- og avløpsanlegg på eksisterende bolig eller fritidseiendommer kreves ikke søknad om dispensasjon fra formålet.

Ved søknad om fradeling av ny boligeiendom i LNF-området må det søkes om dispensasjon fra formålet, i samsvar med pbl § 19-2. Ved fradeling skal forhold som tilknytning til vann og avløp, tilrettelegging for adkomst renovasjon og brann, og skoleveg vurderes spesielt.

§ 4.1.1 Driftsbygninger

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er tilknyttet for jordbruk, skogbruk, hagebruk eller liknende.

Bygninger som benyttes til foredling av egne produkter (produsert på gården) er også å anse som driftsbygninger.

Det tillates ikke oppført driftsbygning på dyrka mark, med mindre det dokumenteres at alternative løsninger ikke finnes.

Skogshusvær og seterhus som er lovlig etablert[3] (tidligere godkjent) med det formålet er å anse som driftsbygninger, når disse er i bruk som sporadisk opphold/overnatting i forbindelse med driften av skogteigen eller seterdriften.

Ved restaurering av seterbebyggelse eller skogshusvær skal det opprinnelige preget i bygningsform, proporsjoner, materialer- og fargebruk bevares. Utvidelser eller andre tiltak som forringer den tradisjonelle bebyggelsen er ikke tillatt. Bakgrunnen for dette er at disse bygningene ofte representerer viktige kulturhistoriske verdier som må tas vare på.

Helt nye etableringer av skogshusvær tillates ikke.

[3)]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova og være nødvendig for driften av gården (landbruksnæringen). Eksempelvis vil rene lagerbygninger som brukes til å lagre annet materiell enn hva som er nødvendig for å drifte eiendommen ikke kunne defineres som driftsbygninger.

Dersom tidligere skogshusvær eller seterhus ikke lengre skal benyttes i sammenheng med hogst eller seterdrift må de bruksendres til annet formål før de kan tas i bruk til noe annet. Eksempelvis fritidsboliger.

Ved vurdering av om bruksendringer av driftsbygninger er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn. Ved en slik bruksendring skal det ved ombyggingen tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge.

Byggverk som åpenbart ikke er i samsvar eller nødvendig med grunnlag i driften av gården må omsøkes med dispensasjon fra LNF-formålet, eksempelvis svømmebasseng, sportsanlegg osv.

§ 4.1.2 Våningshus og kårbolig

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

Våningshus er bolighus på gårdsbruk, og anses som nødvendig for driften av den stedbundne næringen.

a. Våningshus og kårboliger skal ha saltak som harmoniserer med takvinklene på annen bebyggelse på tunet, slik at det skapes en helhet.
b. Ved gjenreising eller erstatning av tidligere revet bolighus på tunet skal bygningen ha tilsvarende proporsjoner, volum, detaljbruk, materialbruk og fargebruk som tidligere bygning hadde.
c. Ved plassering av nye bygninger (bolig eller driftsbygninger) på et eksisterende tun skal den eksisterende/historiske tunstrukturen være avgjørende for godkjenning av plasseringen.
d. Dersom det er nødvendig for driften av landbrukseiendommen, etter en særskilt vurdering, kan det tillates en kårbolig under følgende forutsetninger:
    - Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av kulturlandskapet i området, i henhold til estetiske krav angitt i § 1.18.
    - Kårbolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

§ 4.1.2.1 Fradeling av kårboliger

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

a. Hvis det ikke er behov for kårbolig på eiendommen i framtiden.
b. Hvis kårboligen ikke ligger på tunet.
c. Hvis fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.

§ 4.1.3 Massefyllinger og -uttak i LNF-områder

Ved masseuttak og -oppfylling som del av jordforbedring på eksisterende jorder, til egen jord- og skogbruksdrift, med en utstrekning på over 1000m^2 må det søkes om i samsvar med pbl § 20-2, jf § 20-1 bokstav k.

Ved massetiltak innenfor hensynssonen "Nasjonalt verdifullt kulturlandskap Granavollen - Tingelstad - Røykenvik" må retningslinjene for hensynssonen oppfylles.

§ 4.2 Eksisterende spredt boligbebyggelse (SB) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder boligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SB», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til

- ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse og antall boenheter

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

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

d. Grad av utnytting pr. eiendom er maksimalt BYA = 25% i samsvar med definisjonen på bebygd areal i NS 3940.
e. Største bygning per eiendom kan ikke overstige BYA= 350m2
f. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng inkludere 18 m² per plass eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.
g. Krav til parkering for bil følger av tabellen i § 1.9. Parkering
h. Krav til uteoppholdsareal for boliger følger av § 1.15. Privat uteoppholdsareal

Utforming og takform

i. Bygningene (bolig og garasje/uthus) skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Garasje og uthus på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering

j. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 og 42 grader og ved pulttak mellom 7 og 20 grader.
k. Halvvalm- og valmtak kan kun tillates dersom denne takformen finnes på umiddelbare naboeiendommer. Takvinkelen må da være tilsvarende nabobebyggelsen.

Høyde og terreng

l. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5,0 meter for garasjer og uthus, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
m. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold

n. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.
o. Dersom det er tvil om tiltaket berører dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold må søknaden oversendes statsforvalteren sin landbruks- og/eller miljøvernmyndighet.

§ 4.3 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse (SF) i LNF-områder

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

Dette punktet gjelder fritidsboligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SF», og er markert på plankartet.

Disse eiendommene er vurdert til

- Ikke å berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner.
- Ikke å berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Ikke å berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag.

Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

Type bebyggelse

a. Det tillates kun én fritidsbolig per eiendom, med en boenhet.
b. Maksimalt antall bygninger per eiendom er 3 stk.

c. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Med frittliggende mens med en avstand vekk fra øvrige bygninger på mer enn 1 meter.

Utnyttelse og areal

d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige BYA=120 m^2.
e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m^2.
f. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Plassering, utforming og takform

g. Bygningene skal ha hoved-møneretning som følger byggets lengderetning og takformen skal være tilpasset omkringliggende nabobebyggelse. Anneks/garasje/uthus på eiendommen må tilpasse seg fritidsboligens plassering.
h. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader

Bygningshøyde og terrengendringer

i. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
j. Opprinnelig terreng kan kun endres med maksimalt 1,5 meter.

Gjerde

k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m^2, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11 nr.3

§ 5.1 Småbåthavn

Områder SH1 og SH2 er avsatt til fremtidig småbåthavn.

Før arealene tas i bruk til småbåthavn og fellesanlegg, skal det utarbeides reguleringsplan som sikrer gjennomføring uten miljøbelastning på naturverdiene i området, omgivelsene som adkomst, parkering, trafikk, plan for opplag, forurensninger, bunnforhold, og avgrensning mot landbruksarealer.

Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Småbåthavn SH2 vil etter reguleringsplan kunne åpne opp for maksimum 30 båtplasser.

Fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktig til Statsforvalter.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Lovhjemmel: pbl §11-8, drikkevannsforkriften §4

Kommuneplanens arealdel innehar følgende hensynssoner:

Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav a

§ 6.1 Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til det interkommunale vannverket, vist som hensynssone H110_3, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Det foreligger egne klausuleringsbestemmelser for drikkevannskildene Grøa (H110_1) og Skyten (H110_2). Se vedlegg.

§ 6.2 Andre sikringssoner – grunnforurensning/ masselager for alunskifer (H190)

Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190_1):

a. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder ikke mindre terrenginngrep som kan gjennomføres inntil 1 meter under eksisterende terrengnivå.
b. Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
c. Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
d. Innenfor sonen er det ikke tillatt med vegetasjon som kan etablere seg med røtter ned i masselageret.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk må det dokumenteres at tiltaket ikke skader masse-lageret og eventuelt settes vilkår som sikrer dette.

Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):

a. Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
b. Tiltak innenfor sonen kan skje i henhold til godkjent reguleringsplan på følgende vilkår:
    - Det er ikke tillatt med terrenginngrep etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder terrengtiltak som er unntatt søknadsbehandling, graving, boring, sprenging, borede peler m.m, under høyeste grunnvannstand definert som kote 207.
    - Terrenget og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannsstand legges til grunn.
    - Fundamentering av tiltak ved bruk av rammede stålrørs- eller betongpeler (dvs peler som slås ned i grunnen), eller ved bruk av sålefundament over høyeste grunnvannstand, er likevel tillatt.

Sikringssone 3 – Grunnvann (H190_3):

a. Ved tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, skal overflatevann føres tilbake til grunnen ved infiltrasjon og ikke ledes til nærliggende bekker e.l.

Retningslinje:

Ved tiltak etter annet lovverk, øvrige søknader etter plan- og bygningsloven eller nye reguleringsplaner innenfor sonen må det settes vilkår eller bestemmelser som hindrer reduksjon eller drenering av naturlig infiltrasjon i nedbørsfeltet.

§ 6.3 Støysoner (H210 og H220)

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge- og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til

grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

§ 6.4 Ras- og skredfare (H310)

a. Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone skredfare H310, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.
b. Innenfor hensynssone ras- og skredfare (H310_2023) skal det dokumenteres at det ikke er fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang/steinskred før det gis tillatelse til tiltak. Dette skal gjøres av relevante fagpersoner og i henhold til NVE sin veileder.
c. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
d. områder der skogen er en viktig premiss for skredfaren for nedenforliggende bebyggelse eller infrastruktur, bør det vektlegges skogskjøtsel og skogbruksmessige tiltak som opprettholder og ikke forverrer skogens skreddempende funksjon.

Retningslinje:

Hensynssone ras- og skredfare er satt sammen av følgende kart:

- *NVE aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S3*
- *NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred*
- *NVE aktsomhetskart for steinsprang*

For tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S1, kan NVEs aktsomhetskart snøskred 2023, sikkerhetsklasse S2 benyttes.

§ 6.5 Flomfare (H320)

Det er følgende flomfaresoner på plankartet:

- H320: NVEs aktsomhetskart for flom
- H320_2024: NVEs aktsomhetskart for flom sammen med Norconsults oppdaterte aktsomhetskart for flom for Jaren, 12.01.2024.
- H320_2023 og H320_lavpunkt: NVEs flomsonekart for Brandbu, 18.01.2023.
- H320_12 - 14, H320_16, H320_20, H320_22, H320_25 - 26, H320_28: Lokaliserte kritiske punkt.

Det er krav om reguleringsplan for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssone flomfare H320, jf KPA § 1.4.1 bokstav i.

Innenfor området angitt som flomsone, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 6.6 Faresone skytebane (H360)

Ved bruk av skytebane er ikke området (H360) åpent for allmenn ferdsel.

Hensynssoner for angitte hensyn

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav c

§ 6.7 Hensyn friluftsliv (H530)

Regionalt og nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda (H530_3) og regionalt viktig friluftsområde Øståsen (H530_1 og H530_2).

Retningslinje:

I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, men slike tiltak skal ikke komme i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.

For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:

- *Øståsen: Maks. BYA = 120m^2, største bygning 80 m^2 og maksimalt 3 bygninger.*
- *Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda*

§ 6.8 Hensyn landskap (H550)

Hensynssonene H550_1 og H550_2 avgrenser område som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994, pluss utvidelse da området fikk status som utvalgt kulturlandskap i jordbruket i 2020. På plankartet er det markert et indre kjerneområde (H550_1) hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskaps-verdiene er spesielt store.

Retningslinjer:

- *Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.*
- *For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle byggetiltak skal unngås på registrerte lokaliteter.*
- *Verne eller bevaringsverdige bygg og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes. Det vises til §1.20.*
- *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.*
- *Konsekvensene av varige fysiske inngrep (både byggverk og masseuttak/-fyllinger) skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.*

- *Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafikksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør dette gjennomføres så skånsomt som mulig.*
- *Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.*
- *Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye og mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot terreng.*
- *De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.*
- *Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.*

§ 6.9 Hensyn bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinjer:

- *Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området- Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.*

§ 6.10 Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonene H570_2017 er det registrerte nyere tids kulturminner i tettstedene Brandbu og Gran, jf. temaplan Natur- og kulturarv i Gran kommune, vedtatt 22.06.2017.

Retningslinjer:

- *Verne-/bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum eller utforming.*
- *I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting o.l. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.*
- *Viktige kulturminner- /miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i temaplan for natur og kulturarv skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske*

og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

Båndleggingssoner
Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav d

§ 6.11 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

H710_1: Regulering av Skogskolejordet i Brandbu.

§ 6.12 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

a. Maurtvedt naturminne (H720_1) Vernedato: 15.05.1953
b. Puttmyra (H720_2) Forskrift: FOR-1985-01-18-45
c. Kjørkjetangen (H720_3) Forskrift: FOR-1988-01-15-77
d. Tønnerudtangen Forskrift: FOR-1988-01-15-78
e. Jarenvatnet (H720_5) Forskrift: FOR-1990-10-12-842
f. Røykenvika (H720_6) Forskrift: FOR-1990-10-12-843
g. Hovstjern (H720_7) Forskrift: FOR-1990-10-12-844
h. Gullenhaugen (H720_8) Forskrift: FOR-2002-12-13-1540
i. Lysen (H720_9) Forskrift: FOR-2007-12-21-1634
j. Marifjell (H720_10) Forskrift: FOR-2008-12-19-1450
k. Jøvika og Tønnerud Forskrift: FOR-2017-12-15-2082
l. Avrillen (H720_12) Forskrift: FOR-2019-03-15-239
m. Vesleåa (H730_13) Forskrift: FOR-2019-03-15-240
n. Rognhaugen (H730_14) Forskrift:FOR-2021-06-23-2093
o. Høkleberget (H730_15) Forskrift:FOR-2023-06-20-1057

§ 6.13 Båndlegging etter andre lover (H740)

Det er byggeforbud i båndleggingssoner for Statnetts kraftlinjer (H740_1 – H740_3. Dette arealet er klausulert etter konsesjon etter energiloven og ekspropriasjon etter oreigningslova eller minnelig avtale med berørte grunneiere.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor byggeforbudssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområder til landbruksmassetak

Innenfor avgrensningene #1-10 er det lov å ta ut masser som er nødvendig i forbindelse med bygging og vedlikehold av egne skogsbilveger uten krav om reguleringsplan.

Omfatter uttak salg av masser ut over den enkelte veg og eventuelle tilgrensende landbruksveger, må det søkes i henhold til plan- og bygningsloven. Se over § 1.4.

TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER

Anneks
Bygning til varig opphold med kun to hovedfunksjoner (bad, kjøkken eller soverom).
Bevaringsverdige bygninger
Byggesaksforskriften (SAK10) § 19-3 første ledd gir en beskrivelse av hva som defineres som automatisk bevaringsverdige bygninger. I tillegg til de bygninger som automatisk er bevaringsverdig etter første ledd, kan også andre bygninger være bevaringsverdige etter en selvstendig vurdering av kommunen som bygningsmyndighet etter kriteriene; representativitet, autentisitet, arkitektoniske verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø.
Klimafaktor/klimapåslag
Klimapåslaget angir hvor mye dagens dimensjonerende verdi (altså en ekstremverdi, som for eksempel 200-årsverdien) bør økes for å ta høyde for fremtidige klimaendringer. Begrepet «klimapåslag» angis i prosent %», mens «klimafaktor» angis som 1,x (der x er den samme verdien som prosenten. Per januar 2024 er klimapåslaget i Gran kommune på 20%, som gir en klimafaktor på 1,2.
Lovlig etablert
Med «lovlig etablert» mens at det foreligger dokumentasjon på at det er vært en behandling som resulterte i et vedtak, og at tiltaket det ble søkt om ble utført innen fristen/gyldigheten av vedtaket.
Normalvannføring
Normalvannføring er definert som det gjennomsnittlige vannvolumet som passerer et tverrsnitt i et vassdrag per tidsenhet, og angis vanligvis i kubikkmeter per sekund (m^3/s) eller liter per sekund (l/s). Normalvannføring varierer avhengig av årstid, geografisk beliggenhet og andre faktorer.
Resipient
Som resipient menes en bekk, elv eller innsjø, eller evt. annen flomvei anvist av kommunen.
Tiltak
I plan- og bygningsloven § 1-6 er tiltak, etter lovens betydning, definert.
Vassdrag
Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. vannressursloven § 2.

Årssikker vannføring

Med årssikker vannføring menes vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. vannressurslovens § 3.

NVE beskriver dette på følgende måte (utdrag fra Definisjoner og ofte stilte spørsmål - vassdrag- og grunnvannstiltak):

> *Vassdrag som fryser igjen om vinteren (når middeltemperaturen er under frysepunktet) har fortsatt årssikker vannføring, fordi dette ikke er det samme som at vassdrag tørker ut.*
>
> *Om det er årssikker vannføring i et vassdrag avhenger av størrelsen og egenskapene til vassdragets nedbørfelt (feltkarakteristikker). Generelt er det større sannsynlighet for at vassdrag med små nedbørfelt naturlig tørker ut enn vassdrag med store nedbørfelt. Små nedbørfelt med innsjøer/tjern, eller som inneholder areal dekket av våtmark (bl.a. myr) og/eller isbreer, har større sannsynlighet for å ha årssikker vannføring enn vassdrag uten disse egenskapene.*
>
> *Vannløp uten årssikker vannføring regnes også som vassdrag hvis det skiller seg tydelig fra omgivelsene.*

VEDLEGG

Klausuleringsbestemmelser for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten med tilhørende kart.

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RÆSTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 1 av 4 Utarb. av: TB

KLAUSULERING

Som del av ekspropriasjonstillatelsen er det av SIFF vedtatt klausuleringsbestemmelser både for vannkilden Grøa og for suppleringsvannkilden Skyten.

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa.

All bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt fjernes. Dessuten fjernes eksisterende bebyggelse som ligger på halvøya mellom Grøa og Skyten, utenfor Grøas lokale nedbørsfelt.

Eksisterende bebyggelse på tangen mellom Grøa og Skjelbreia utenfor Grøas lokale nedbørsfelt, tillates bare benyttet til samme formål i samme utstrekning som hittil.

Ny bebyggelse i Grøas nedbørsfelt, samt i områdene mellom nedbørsfeltet og Skjelbreia, Våja og Skyten er forbudt.

Forbudet gjelder ikke eventuell reoppføring av Ragnvald Sogns stabbur og to hytter i tillegg, på egen eiendom, i Skjelbreias nedbørsfelt. Stabburet og hyttene plasseres så langt ned mot vannet og så langt syd som praktisk mulig.

Nye veier for almen ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørsfelt.

Eksisterende fylkesveg gis to-sidig guard-rail e.l. innenfor Grøas lokale nedbørsfelt. Avkjørsler for vannverket og skogsdriften stenges med låsbar bom. Parkering forbys.

Informasjon om drikkevannskilde gis ved effektiv skilting.

Gjerder kan settes opp mellom vegen og vannet langs enkelte strekninger etter helsemyndighetenes nærmere bestemmelse.

Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørsfelt er forbudt. Slam fra kloakkrenseanlegg tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK BÆSTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 2 av 4 Utarb. av: TB

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa. (forts.)

Søppel fra bebyggelsen på tangen mellom Grøa og Skjelbreia må føres ut av nedbørsfeltet og deponeres på sted avtalt med kommunens tekniske etat og helserådet.

Gjødsling av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.

Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.

Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates nyttet i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsel pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting. Gjødsling av skog utenfor Grøas lokale nedbørsfelt må, hvis fly nyttes, bare finne sted når vindforholdene ikke tilsier fare for at gjødselen kan falle på Grøa eller dets lokale nedbørsfelt.

Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking av Grøas lokale nedbørsfelt er forbudt.

Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.

Transport av drivstoff til skogsmaskinene kan skje som fattransport på tilhenger med tett plan. Arrangementet skal være godkjent av SIFF.

Leirslagning og campingplasser, og dessuten stevner av enhver art i Grøas nedbørsfelt og på Grøa er forbudt.

Bading, fisking og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.

Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøyer er forbudt.

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten

Det etableres en sikringssone rundt Skyten som bestemt ved SIFF's befaring av 2. juni 1978 og vist på Hydroconsults tegning av 12. juni 1978.

Eksisterende hytter i nedbørsfeltet kan bli stående under forutsetning av at betryggende hygieniske forhold blir etablert. Hva som kan anses som betryggende avgjøres av SIFF.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RAASTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 3 av 4 Utarb. av: TB

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten (forts.)

Smedsrudsetra kan bibeholdes som hytte i samme utstrekning som nå. Utleie av hytta og kultivering av setervollen er forbudt.

Fornyelse av leieavtaler for hytter i sikringssonen avvises og hyttene fjernes ved utløpet av leieavtalene.

Kommunale myndigheter forutsettes ved hjelp av lovverket og forskrifter å begrense hyttebyggingen i Skytens nedbørsfelt. Større hyttekonsentrasjoner tillates ikke. Hva som kan anses for "større" avgjøres av SIFF.

Skogsbilvegen nordøst for Skyten stenges ved låsbar bom ved avkjørselen fra "Vassbråavegen".

Nye veger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperret med låsbar bom ved fylkesvegen.

Nøkkel til bom skal bare de ha som har næringsinteresser eller hytter i det området skogsvegen betjener.

Deponering av bark skal skje med omtanke for vannkilden. Deponering i sikringssonen eller nærmere vannkildens tilløp enn 100 m er forbudt. All avfallsdeponering forøvrig i nedbørsfeltet er forbudt.

Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen.

Gjødsling av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates nyttet i begrenset mengde (ca. 20 - 30 g fullgjødsel pr. plante) for å aksellerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntak gjelder for de første 2 - 5 år, etter planting.

Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt.

Ansvar for håndhevelsen av disse bestemmelsene påhviler vannverkets driftspersonale.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

HYDROCONSULT SIVILINGENIØR ERIK RÆSTAD A/S	VANNKILDEN Beskyttelsestiltak	KAP. NR. 3.1.02. Side 4 av 4 Utarb. av: TB

Skilting/bom

I samsvar med klausuleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 og 3.2 er det oppsatt låsbar bom

- ved avkjøringen til pumpestasjonen
- ved avkjøringen til Søndre Tangen
- ved avkjøringen til "Vassbråavegen" (i Skytens sikringssone)

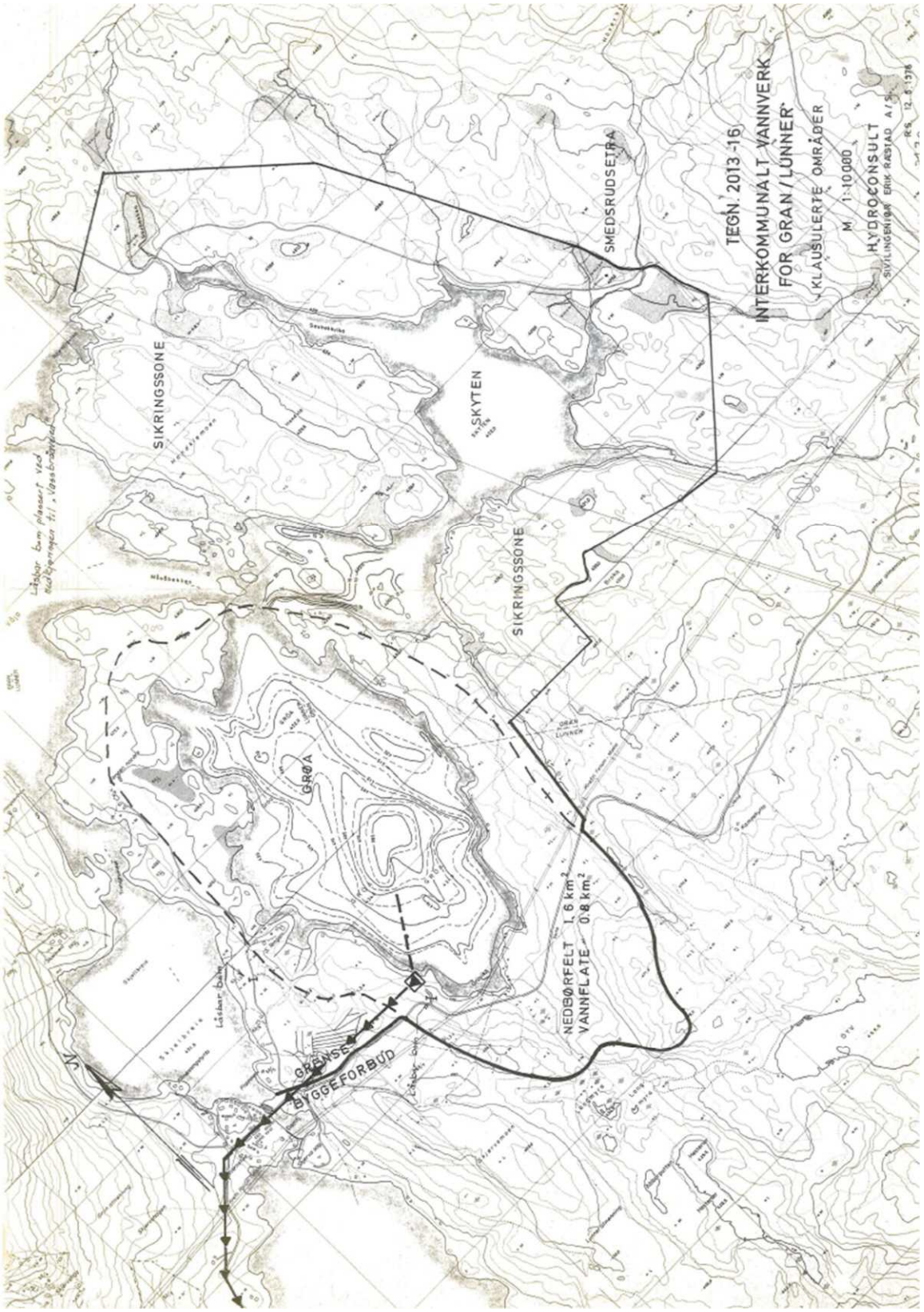
Nøkkel til bom skal kun de ha som har næringsinteresser eller hytter i området. Dette administreres av anleggets driftsledelse.

Opplysningsskilt om vannkilden er plassert

- ved avkjøringen til pumpestasjonen
- ved avkjøringen til Tangen
- ved fylkesvegen på Grøas østside.

Vedlegg Kart, tegn. 2013-16

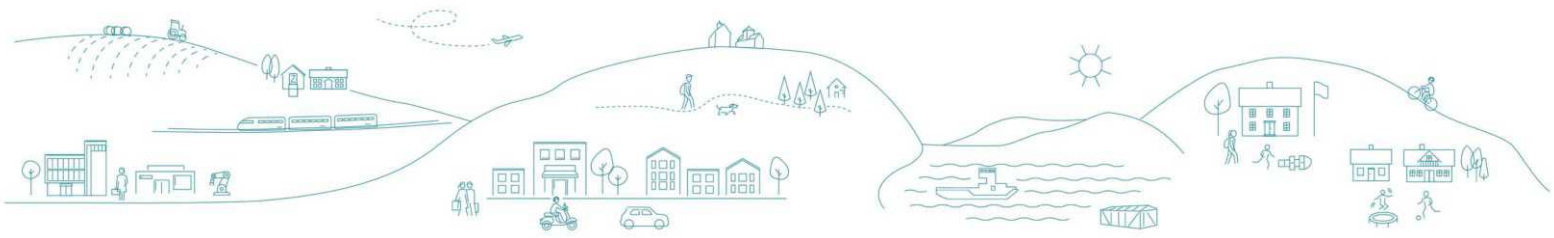
Dato: 8.1.81 Rev.: 10.6.81	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK


INTERKOMMUNALT VANNVERK
FOR GRAN/LUNNER
KLAUSULERTE OMRÅDER
M 1:10000
TEGN. 2013-16
HYDROCONSULT
SIKRINGSSONE
SKYTEN
SMEDSRUDSETRA
SIKRINGSSONE
GRØA
NEDBØRFELT 1,6 km²
VANNFLATE 0,8 km²
GRENSE
BYGGEFORBUD

GRAN KOMMUNE

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

Organisasjonsnummer
961 381 541



Utskriftsdato: 24.03.2026

Gran kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 366,84 kr
Eiendomsskatt	4 097,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	11 296,66 kr
Sum	**31 220,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsynsavgift	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	123,50 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	690,00 kr
Forbruksgebyr vann	15%	257 m2	34.50	1/1	0 %	8 866,50 kr	2 216,63 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	575,00 kr
forbruksgebyr avløp	15%	257 m2	48.58	1/1	0 %	12 484,03 kr	3 121,01 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	1282800 0/00	1.90	1/1	0 %	2 437,00 kr	609,25 kr
					Sum	**29 341,53 kr**	**7 335,39 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

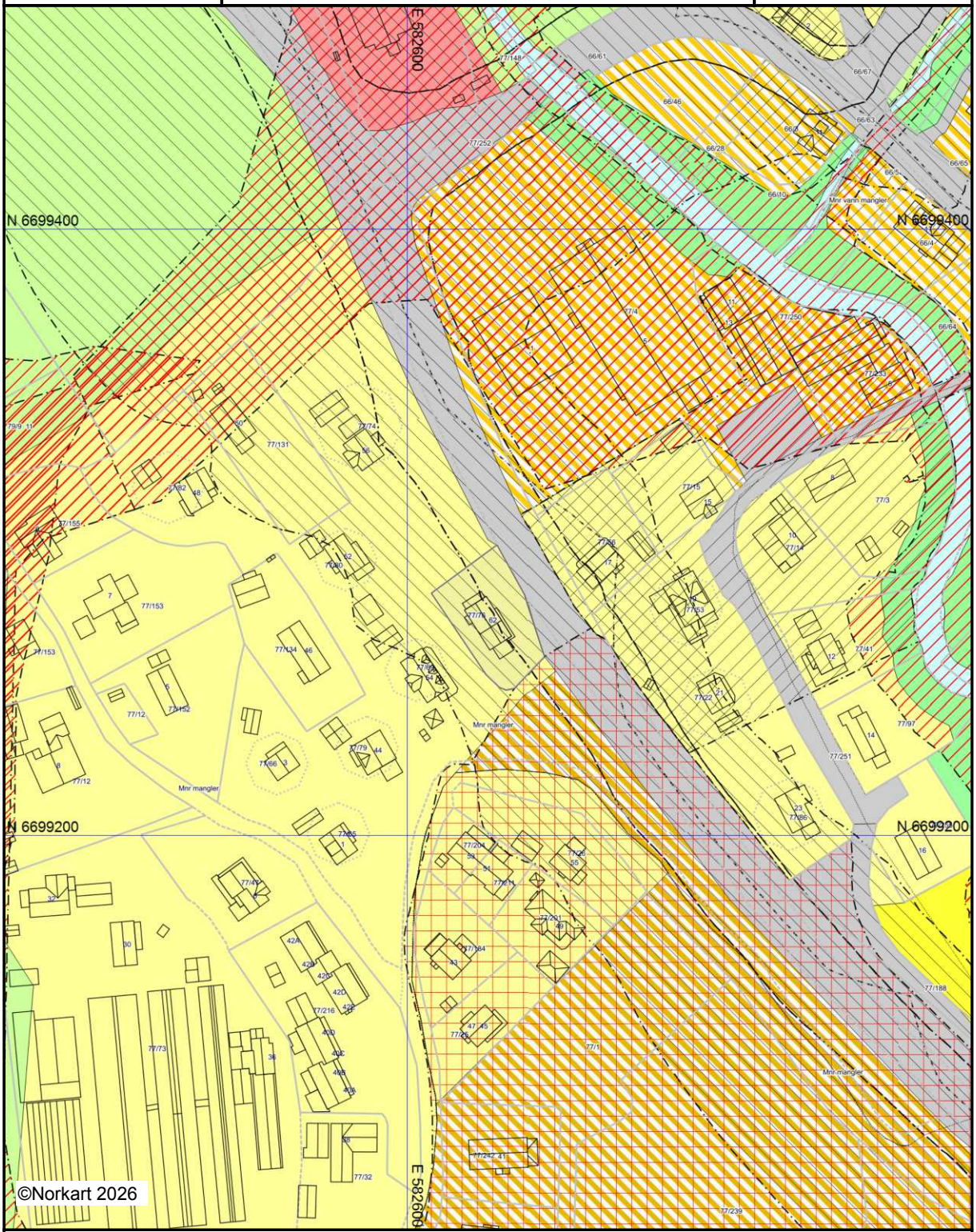
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 77/76
Adresse: Augedalsvegen 62
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-77/76, Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.03.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

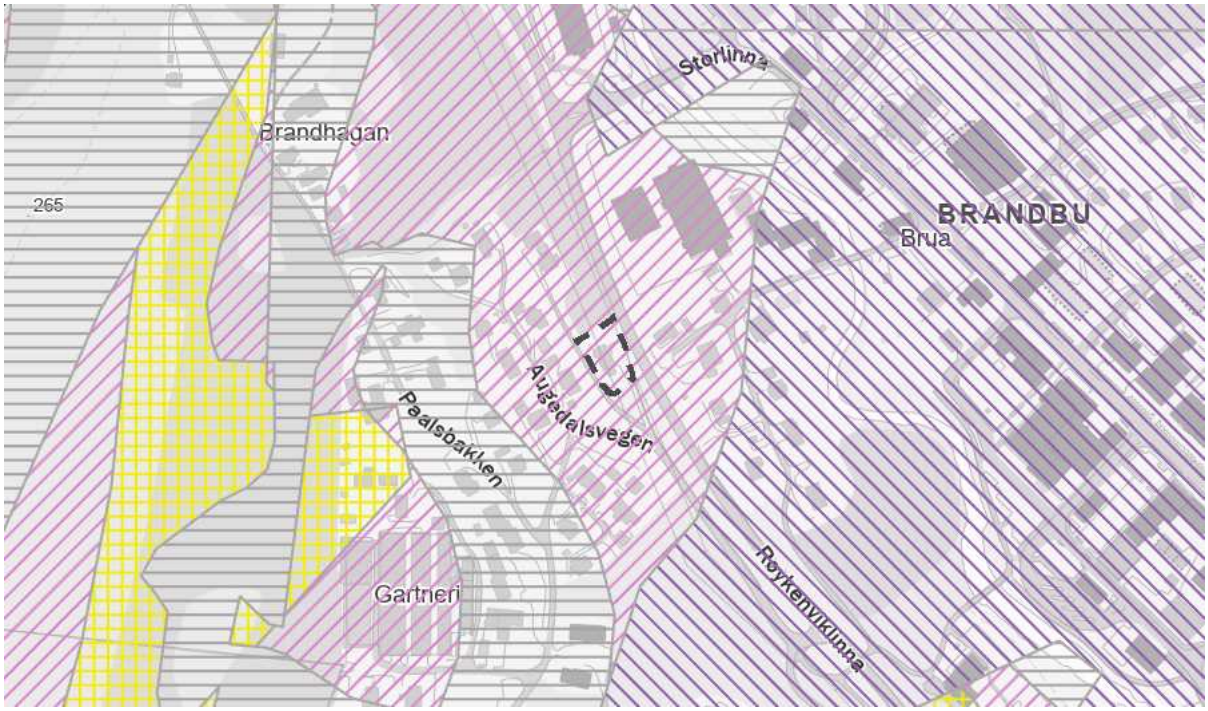
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.96 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	16.03.2026	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	16.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	56 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

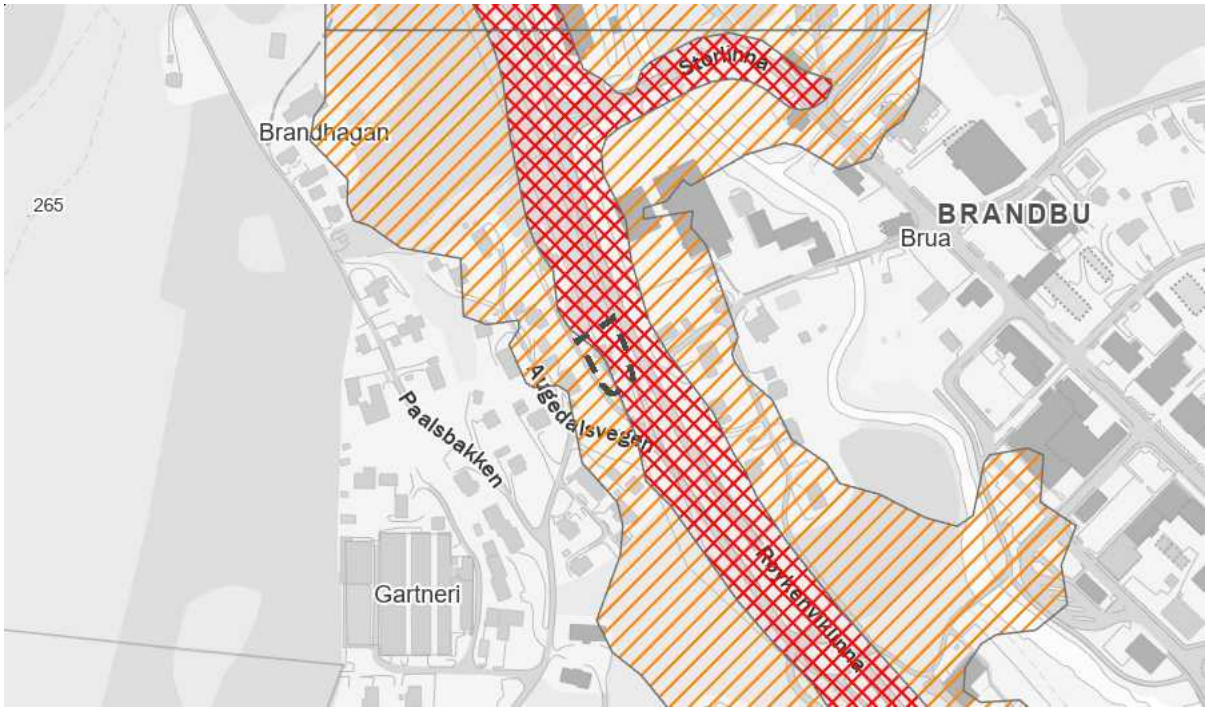
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

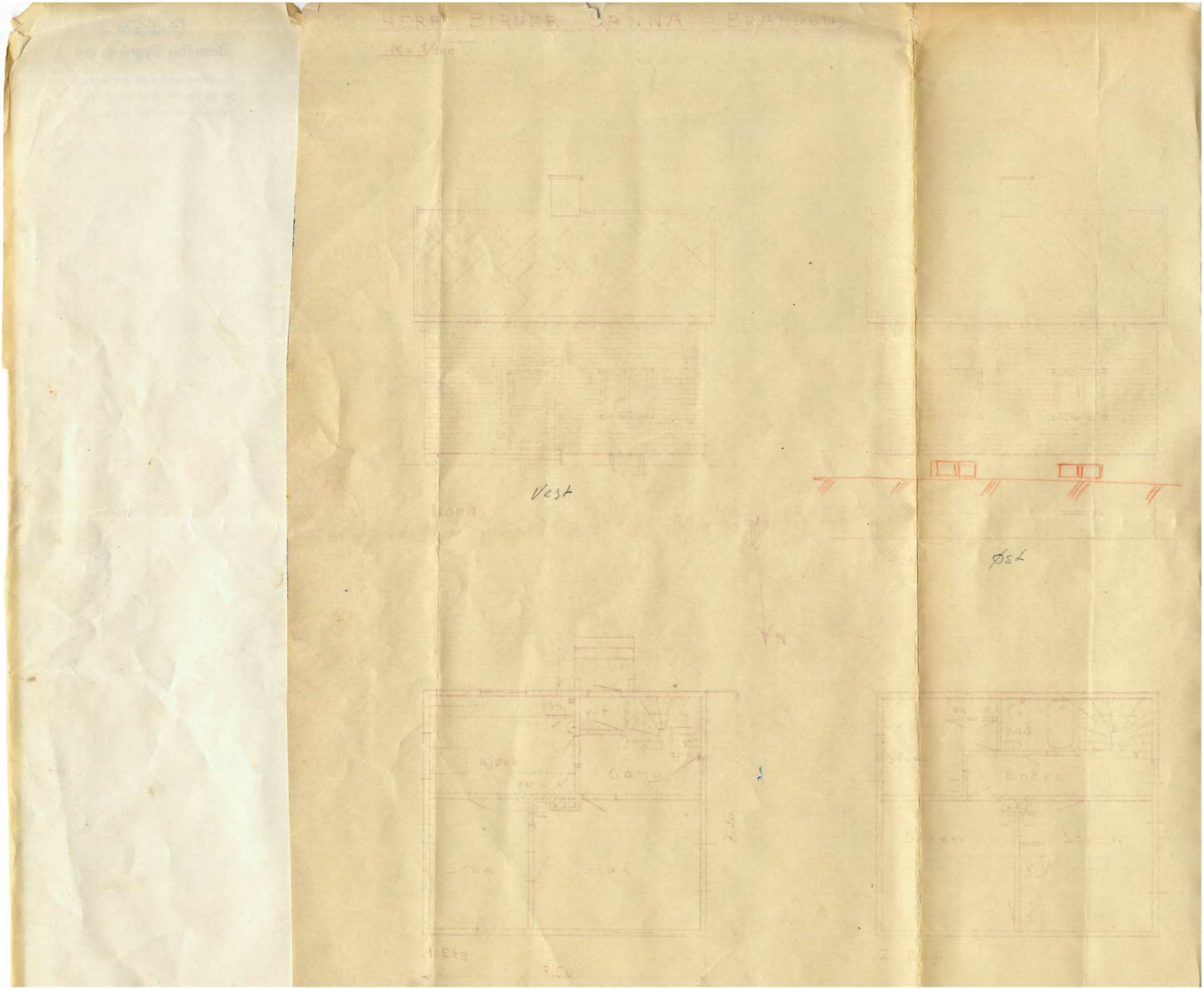
Rød støysone

Beskrivelse

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

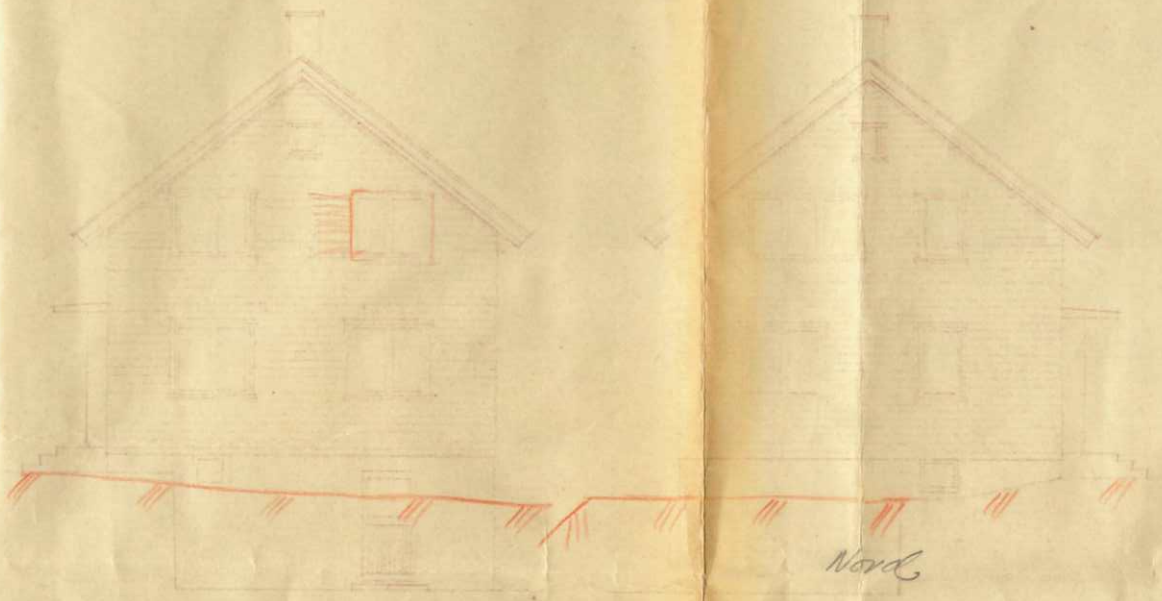
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

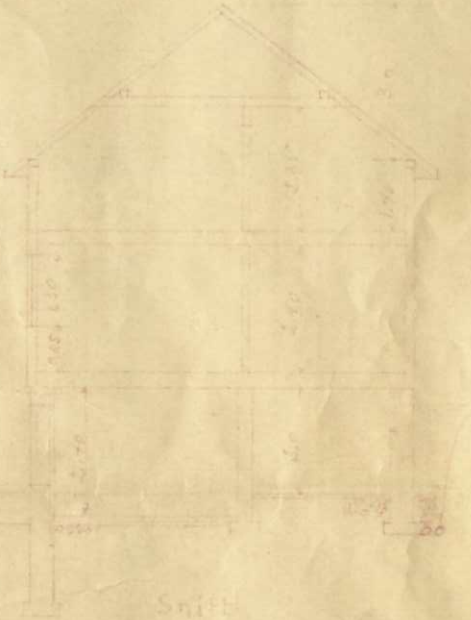
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

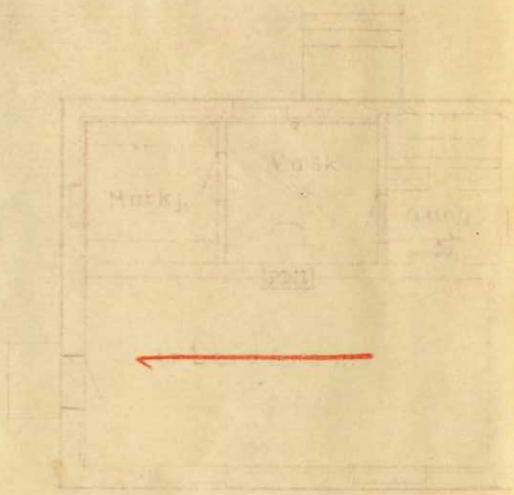

Vest
Ost
Kjøkk
Gang
Entré

Godkjent med forbehold
Brandbu Bygningsråd

Approbasjonen skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

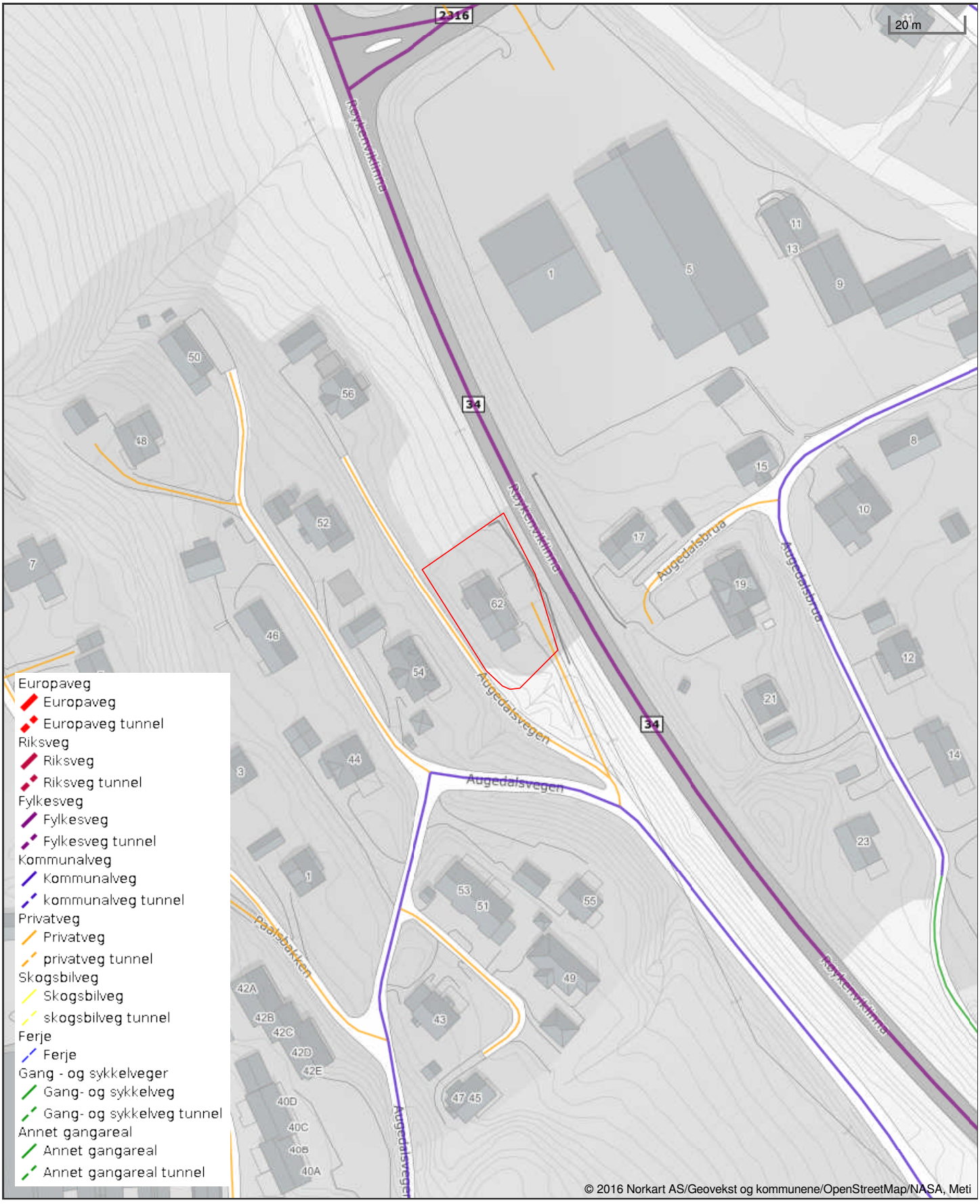






Utskriftsdato: 24.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 77/76//



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.

ambita

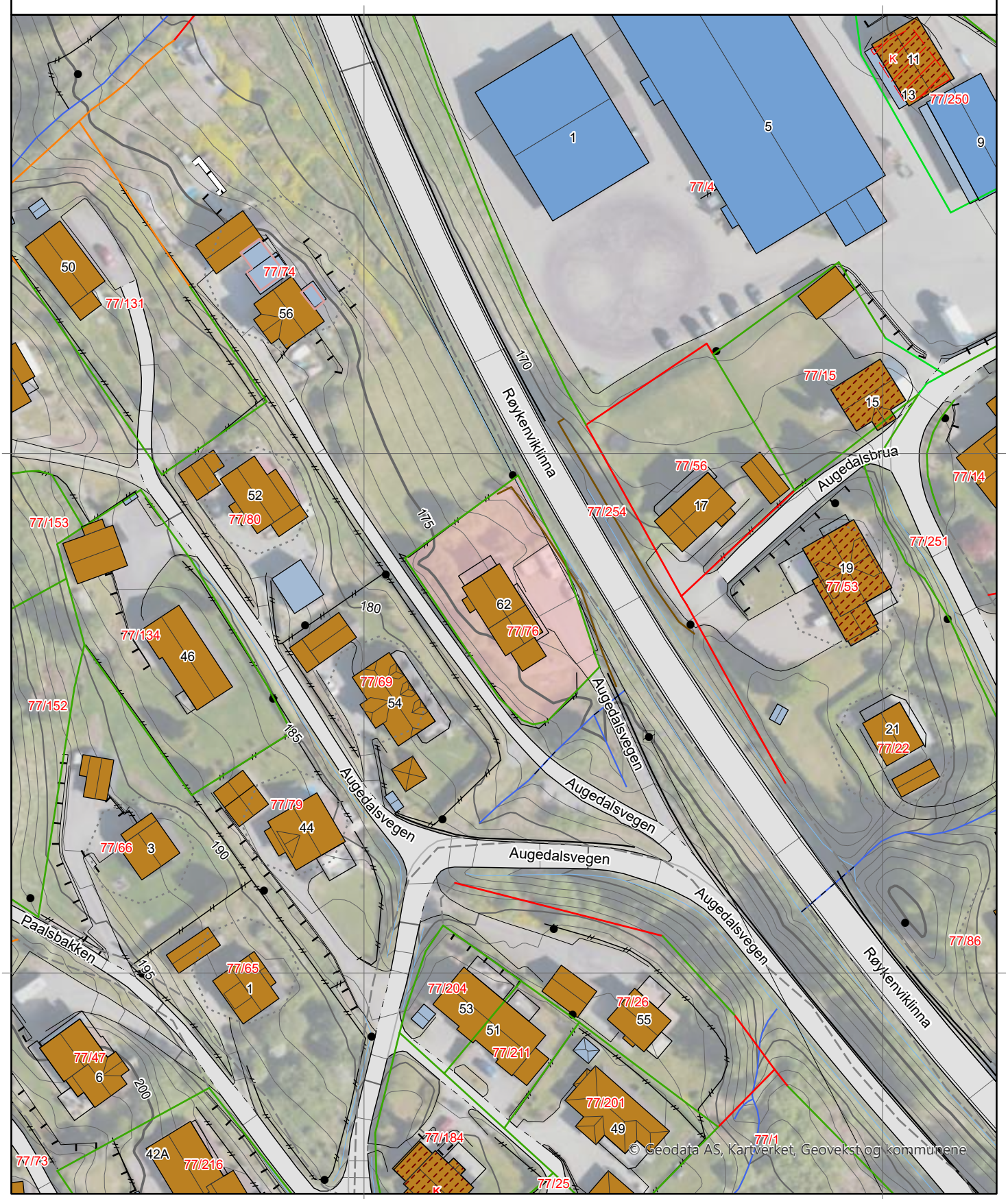
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/77/76/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

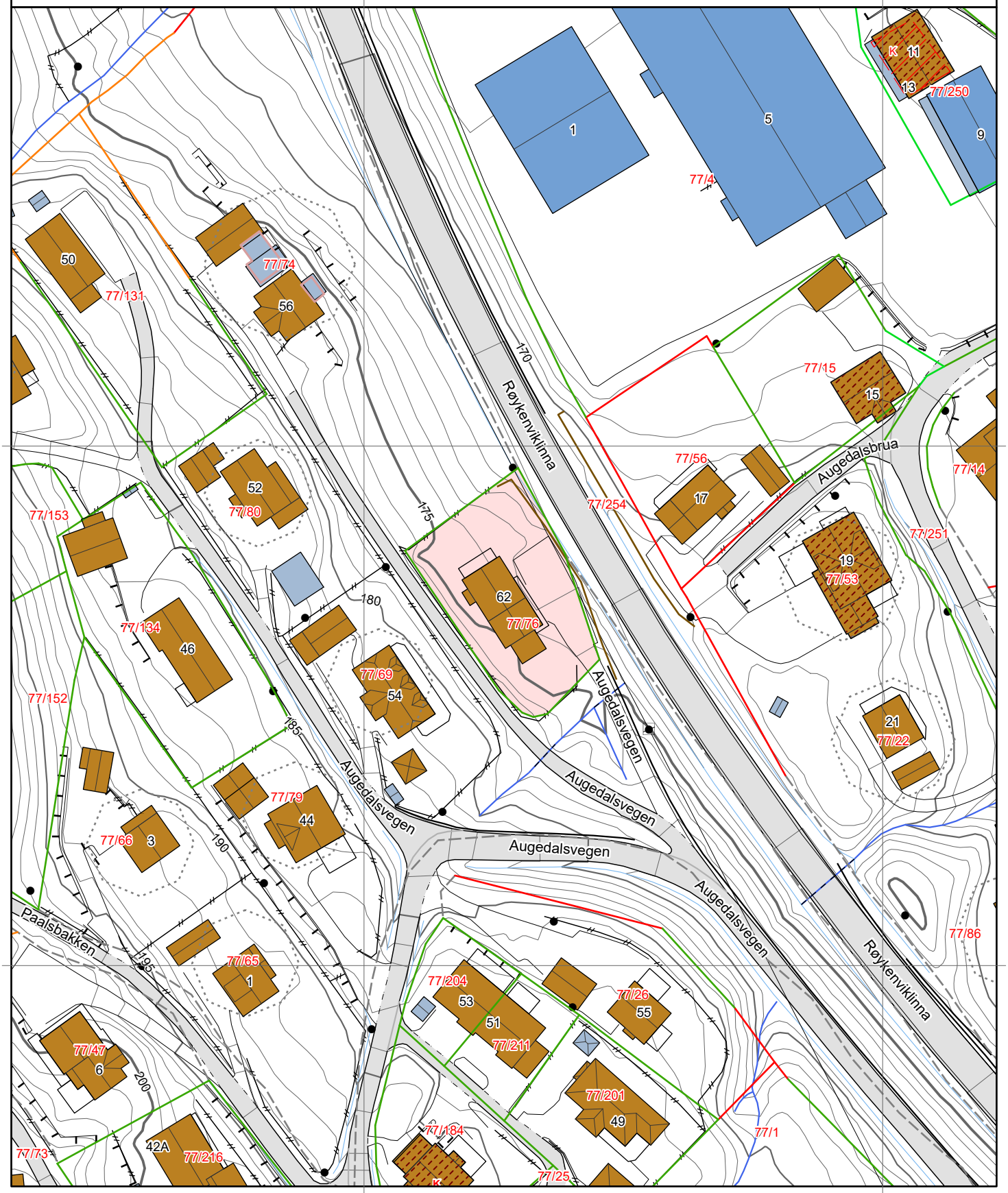
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/77/76/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.3.2026



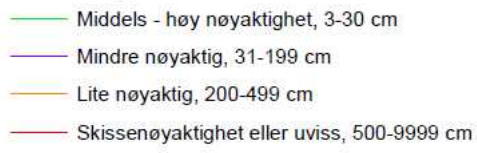
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

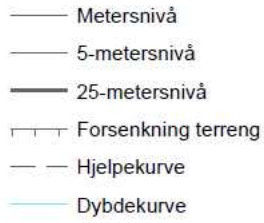


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskriftsdato: 24.03.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 904 000,00 kr
Skatt	2 437,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2005
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	**77**	Bnr:	**76**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Augedalsvegen 62, 2760 BRANDBU**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

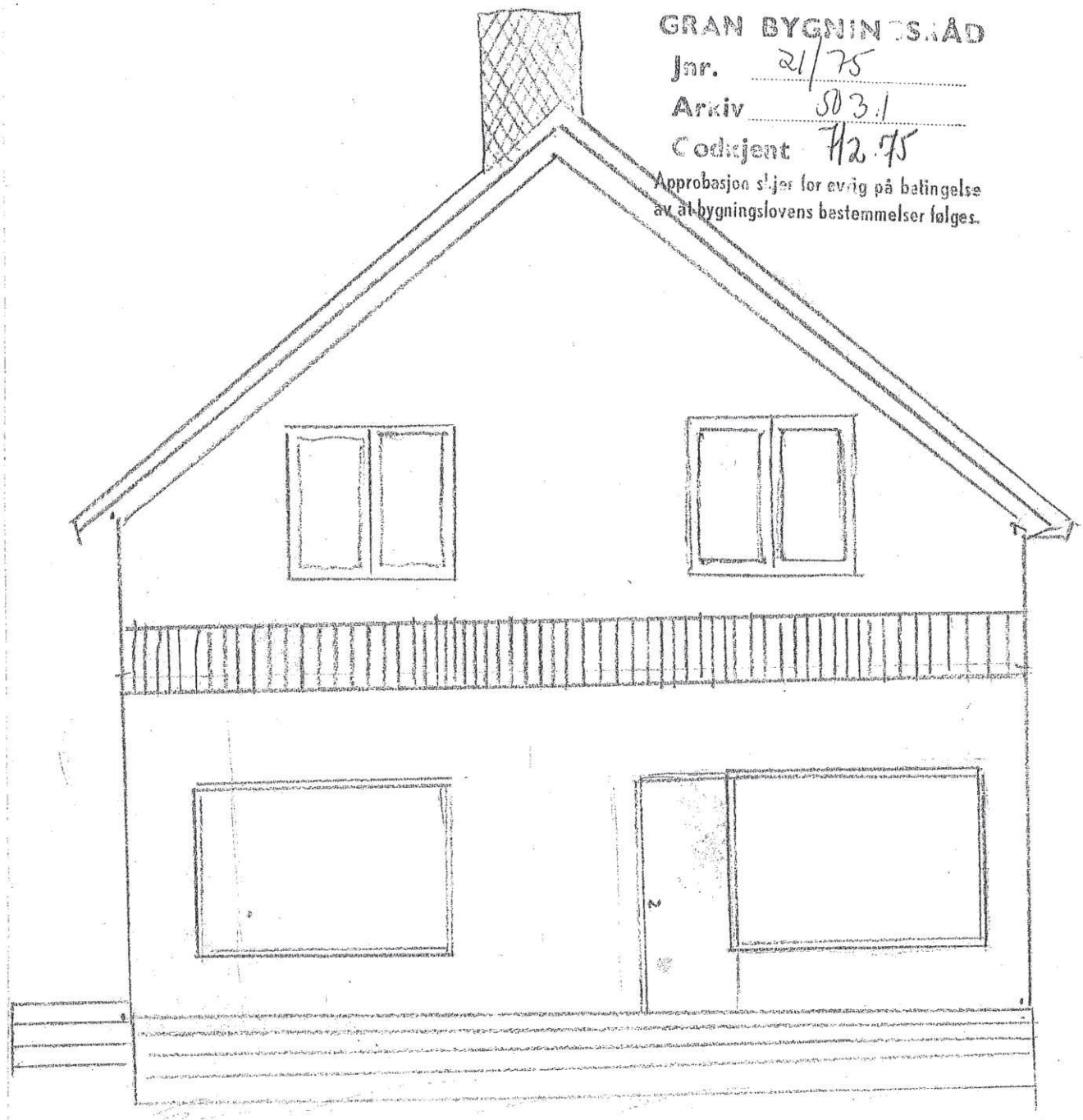
☒ **Restanser:**

Dato:	Beløp:
	53781,00

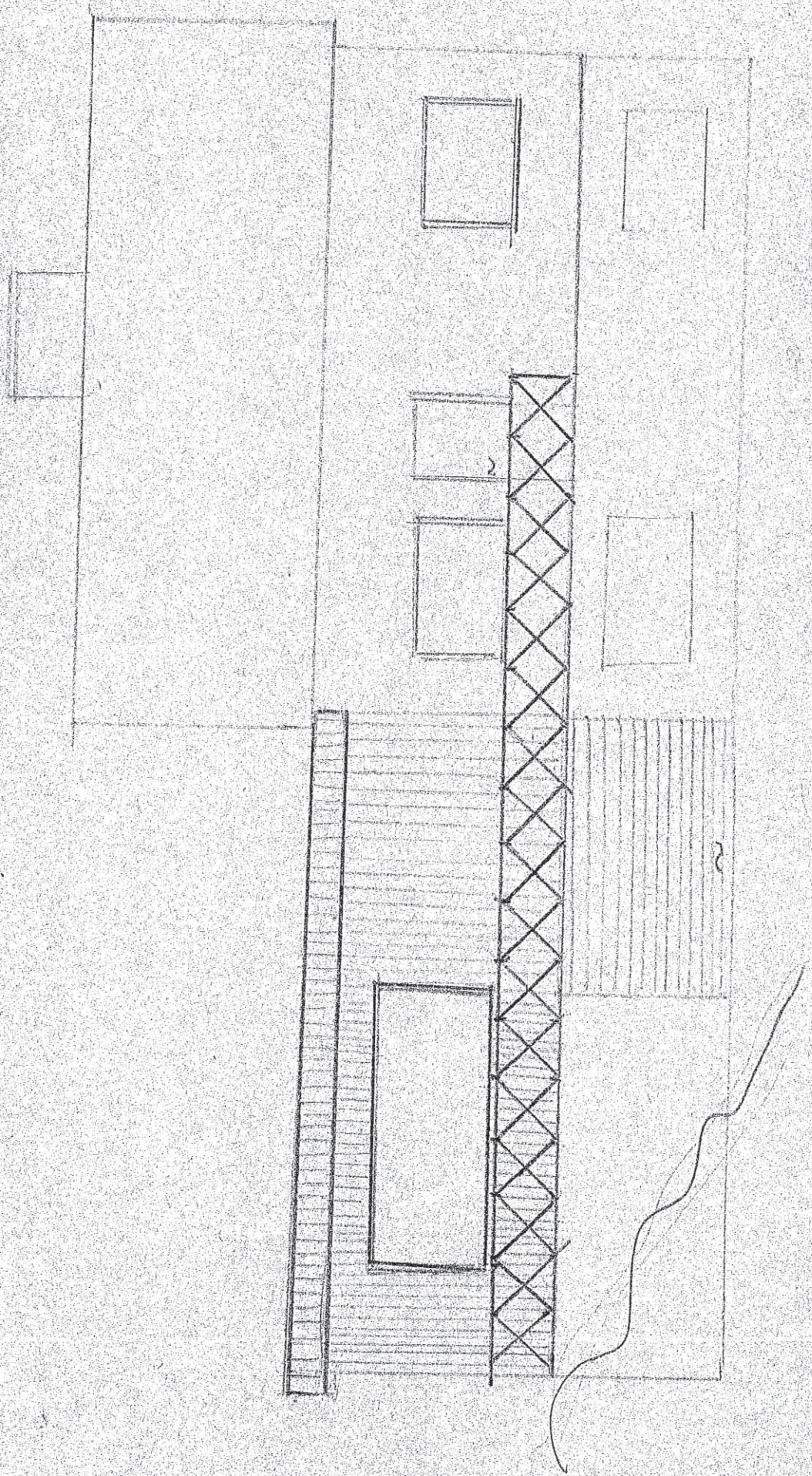
Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 21/75
Arkiv SD 3.1
Godkjent 7/2-75
Approbasjon skjer for evrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

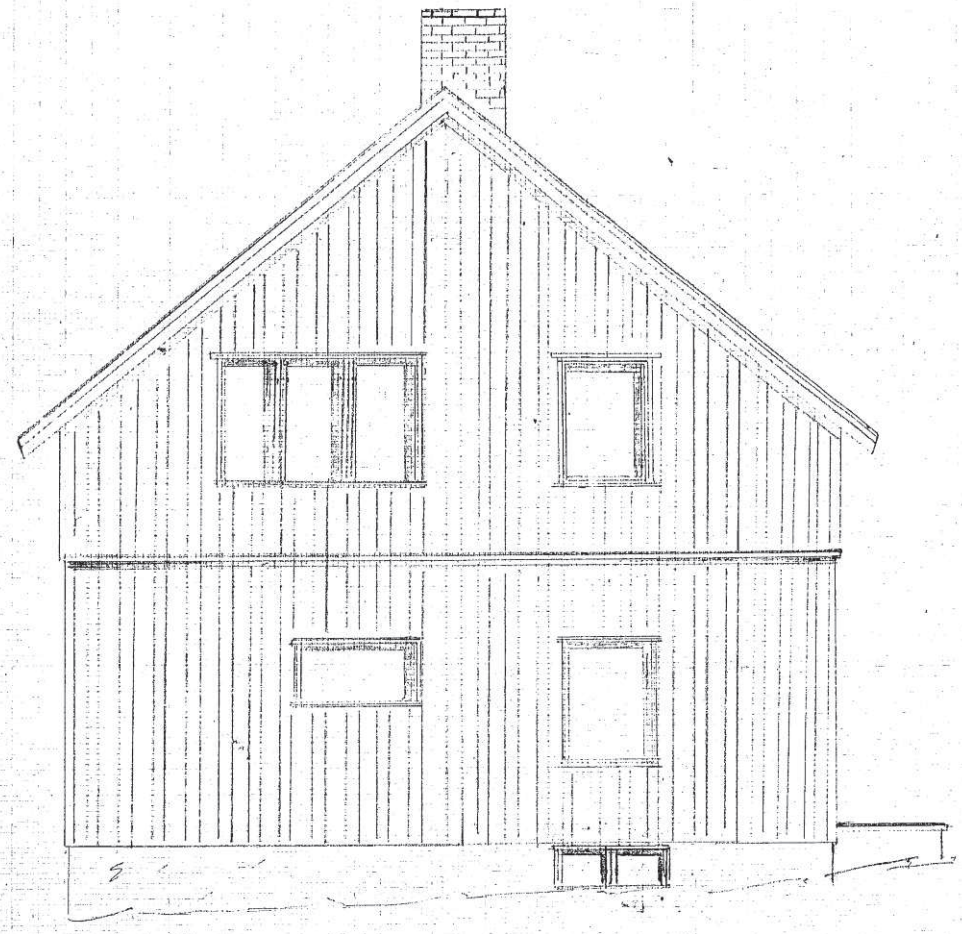


GRAN BYGNINGS AD
Jnr. 21/75
Arkiv 503.1
Godkjent 11.2.75
Approbasjonen er gitt forutsetning på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.



Jnr. 21/75
Arkiv 502.1
Gran bygningsråd

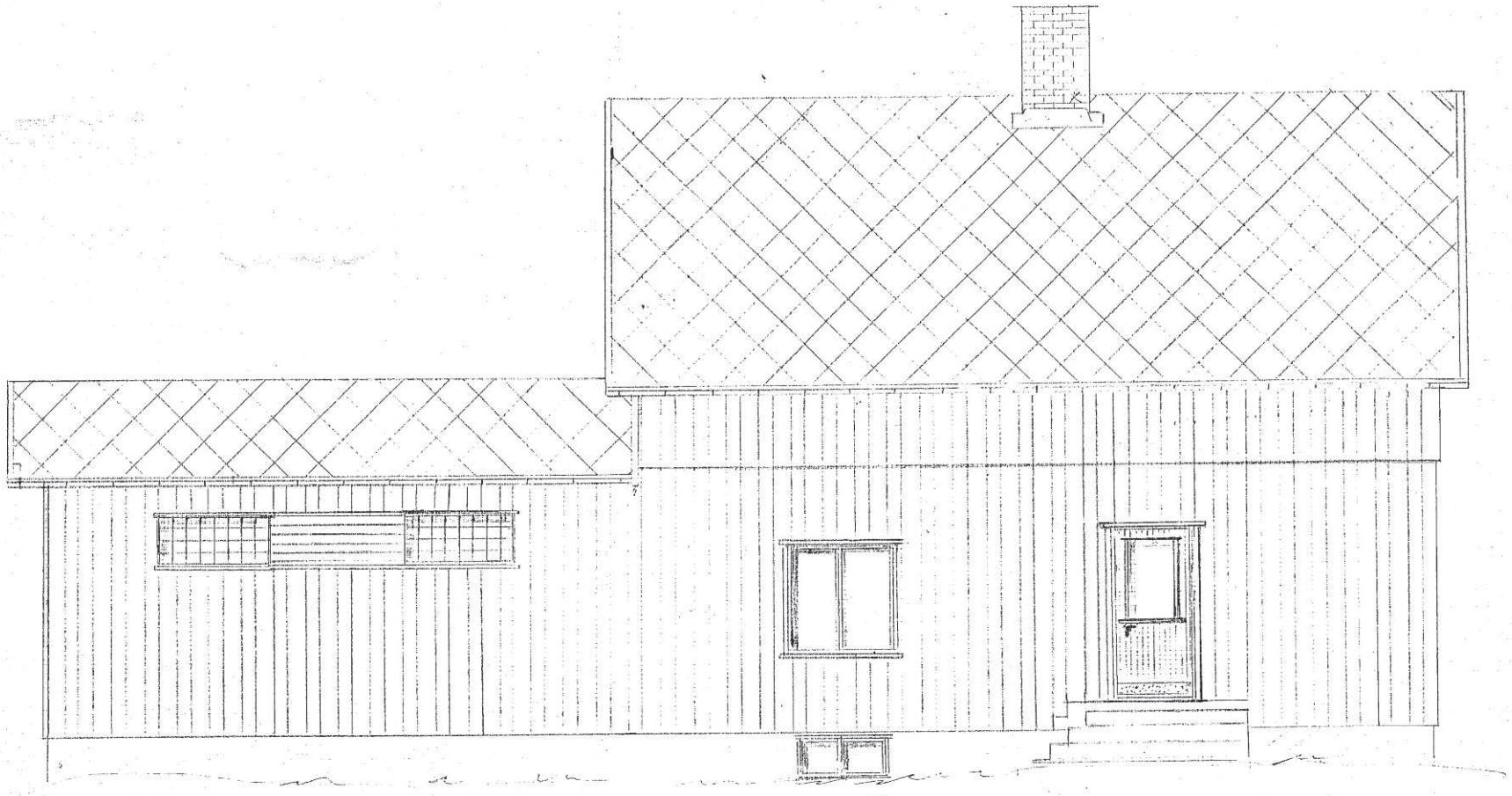




NORD.

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 21/25
Arkiv 503.1
Godkjent 7/2-25
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

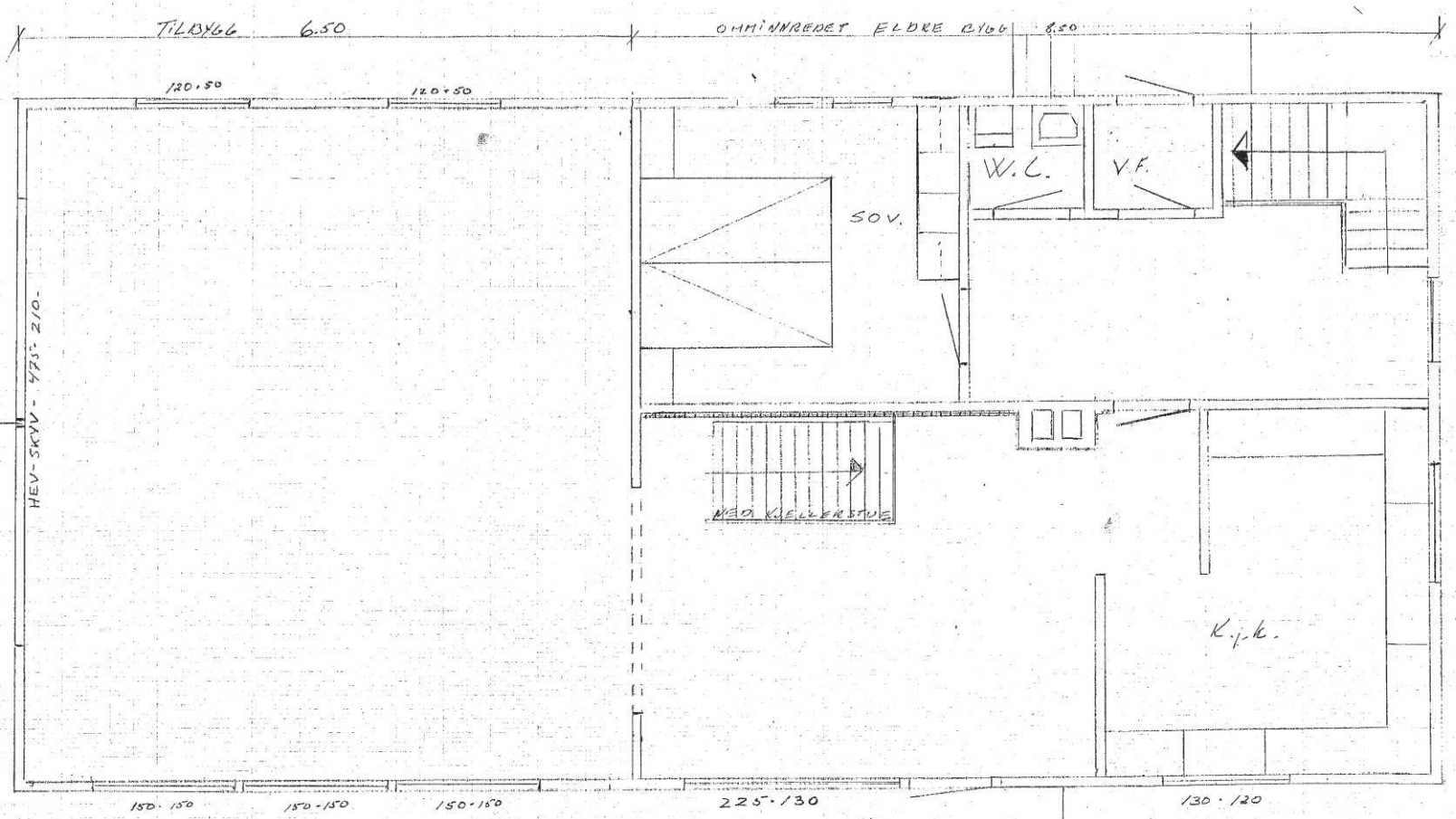
"SANNENG". GNR 77, BNR 76	
GRAN KOMUNE.	
	GUNNAR SANNA.
M 1/50	2760 BRANDBU.



SANNEVG. GNR 77. BNR. 76.	
GRAN KOMUNE.	
	GUNNAR SANNA.
M 1/50	2760 BRANDBU

Vest. SPEILVENDT

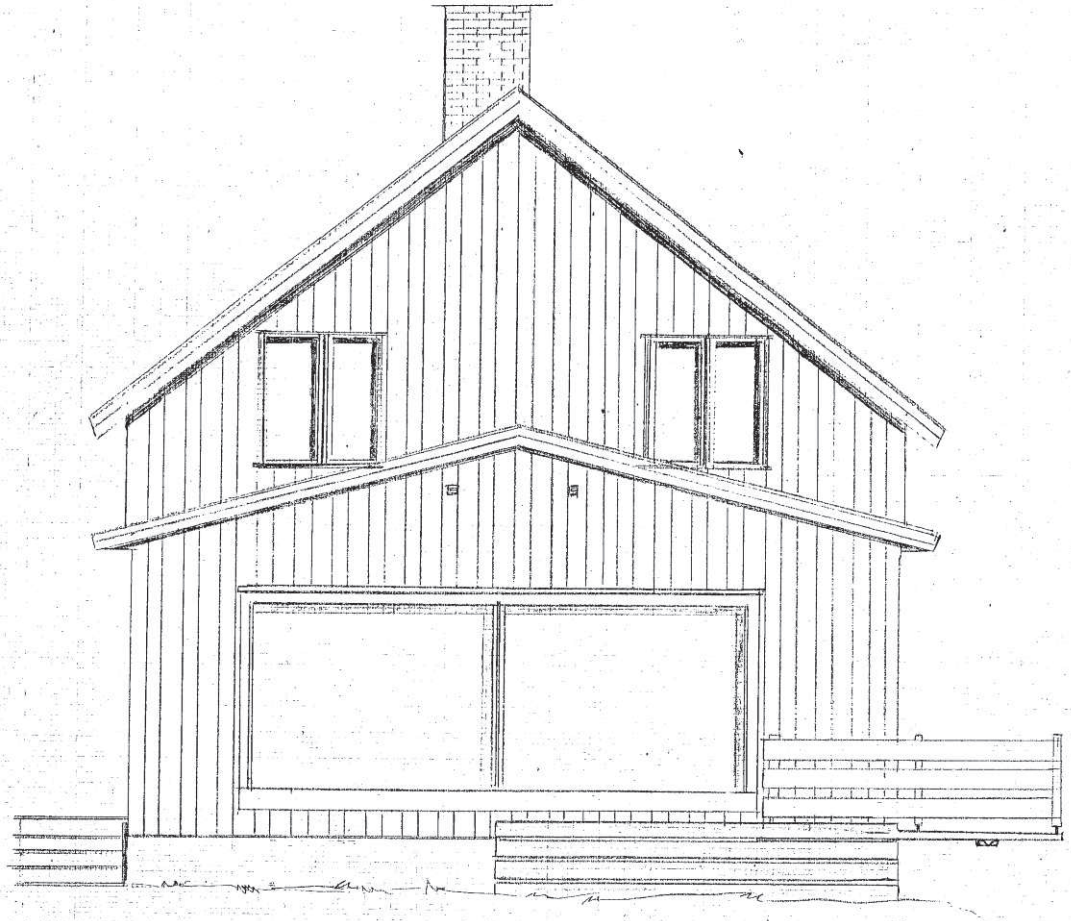
GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 21/75
Arkiv 603.1
Godkjent 9/2-75
Approbasjon skjer for øvrig på bakgrunn av at bygningslovens øvrige bestemmelser



"SANNENG" GNR 77 BNR 76.	
GRAN KOMUNE.	
	GUNNAR SANNA.
M 1/50	2760 BRANDBU

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 21/70
Arkiv 503.1
Godkjent 7/2-70
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.

GRAN BYGNINGSRÅD
Jnr. 21/75
Arkiv 503.1
Godkjent 7/2-75
Approbasjon skjer for øvrig på betingelse av at bygningslovens bestemmelser følges.



540.

"SANNENG." GNR 77. BNR 76.	
GRAN KOMUNE.	
	GUNNAR SANNA.
M 1/50	2760 BRANDBU.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1 Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1001		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
Fritidsbebyggelse	1002		FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1011		FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1012		FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1013				
Fritidsbebyggelse for hytte-/fritidsleilighetsbygninger	1018				
Fritidsbebyggelse	1100		FFC896	255-200-150	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7A8	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC896	255-200-150	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1130				
Næringsområde	1131	Næringsområde	C0966E	204-150-0	0-26-100-20
Gjestehavn	1140	Kjøreområde	C0A6C2	204-192-194	0-100-0-0
Turistanlegg	1150	Parkeringsområde	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Turistanlegg	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
Barnehage	1161	Barnehage			
Undervisning	1162	Undervisning			
Institusjon	1163	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1164	Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165	Forsamlingslokale			
Idrettsanlegg	1166	Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Kultur- og severdigheter	1170	Friluftsområde	99FC00	153-252-0	20-0-100-0
Utstillingshall	1171	Utstillingshall			
Forsamlingshus	1172	Forsamlingshus			
Campingplass	1173	Campingplass			
Kafé/pub	1174	Kafé/pub			
Båndlegging	1200	Båndlegging	C0966E	204-150-0	0-26-100-20
Båndlegging bygninger	1300	Bevaringsområde	99A0FF	153-160-255	40-35-0-0
Kontor	1310	Kontor	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Detaljhandel	1320	Detaljhandel			
Bevertning	1330	Bevertning			
Industri	1340	Industri	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Lager	1350	Lager			
Bevertningsvirksomhet med overnatting	1360	Bevertningsvirksomhet med overnatting			
Annen næring	1390		99A0FF	153-160-255	40-35-0-0
Utmarksnæring	1400	Utmark	99FC00	153-252-0	20-0-100-0
Råstoffutvinning	1410	Råstoffutvinning			
Råstoffutvinning	1420	Råstoffutvinning			
Idrettsanlegg	1430	Idrettsanlegg	C0966E	204-150-0	0-26-100-20
Næringsbygninger	1440	Næringsbygninger	99A0FF	153-160-255	40-35-0-0
Golfbane	1460	Golfbane	C0FF3E	204-255-62	20-0-88-0
Motorsportbane	1480	Motorsportbane	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
Skytebane	1470	Skytebane			
Anlegg for beplantning	1490		99FC00	153-252-0	20-0-100-0
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
Gatetrafikkareal	1501	Gatetrafikkareal			
Gatetorg	1502	Gatetorg			
Energianlegg	1510	Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg			
Serv. og velferdsanlegg	1542	Serv. og velferdsanlegg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Antennepark	1542	Antennepark			
Renovasjonsanlegg	1550	Renovasjonsanlegg			
Anlegg for kommunalteknisk drift	1560				
Sikkerhetsvaktvirksomhet	1570	Sikkerhetsvaktvirksomhet			
Anlegg for energi- og vannforsyning	1580				
Gravplass	1590	Gravplass			
Annen samferdsel- og/el-bebyggelse og anlegg	1599				
Utbyggingsområde	1600	Utbyggingsområde	99FC00	153-252-0	20-0-100-0
Lekeplass	1610	Lekeplass			
Idrettsplass	1620	Idrettsplass			
Parkanlegg	1630	Parkanlegg			
Annet anlegg for fritid	1640	Annet fritidsanlegg			
Dyrket, dyrkbar jord	1700	Dyrket og dyrkbart	C0966E	204-150-0	0-26-100-20
Gartneri	1710				
Hestesenter, ridesenter og anlegg for gras- og unnarland	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		FFC0A6	255-192-0	0-24-100-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
			FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Boligformål	1801	B	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål konsentrert	1802	BFK	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål blokk	1803	BFB	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål frittliggende	1804	BFF	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Fritidsbebyggelse	1810	F	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1811	FFK	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Fritidsbebyggelse	1812	FF	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Fritidsbebyggelse blokk	1813	FFB	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Fritidsbebyggelse/støy	1814	F/T	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Næring/grønnstruktur	1824	N/G	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
			FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Kombinert	1826	BFF/N	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål/næring	1827	B/N	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål/fritidsbebyggelse	1828	B/F	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Næringsbebyggelse	1850	N	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
			FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Kombinert næringsformål	1860	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1870	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1880	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1890	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1891	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1892	N	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1893	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Kombinert næringsformål	1894	N/F	C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
			C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
Næring/grønnstruktur	1824	N/G	FFB4A6	255-180-166	0-100-40-0
			FFFF64	255-255-100	0-0-60-0
Kombinert	1826	BFF/N	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40-0-0
Boligformål/næring	1827	B/N	C0C0FF	204-204-255	20-20-0-0
			C0A0FF	204-160-255	20-40

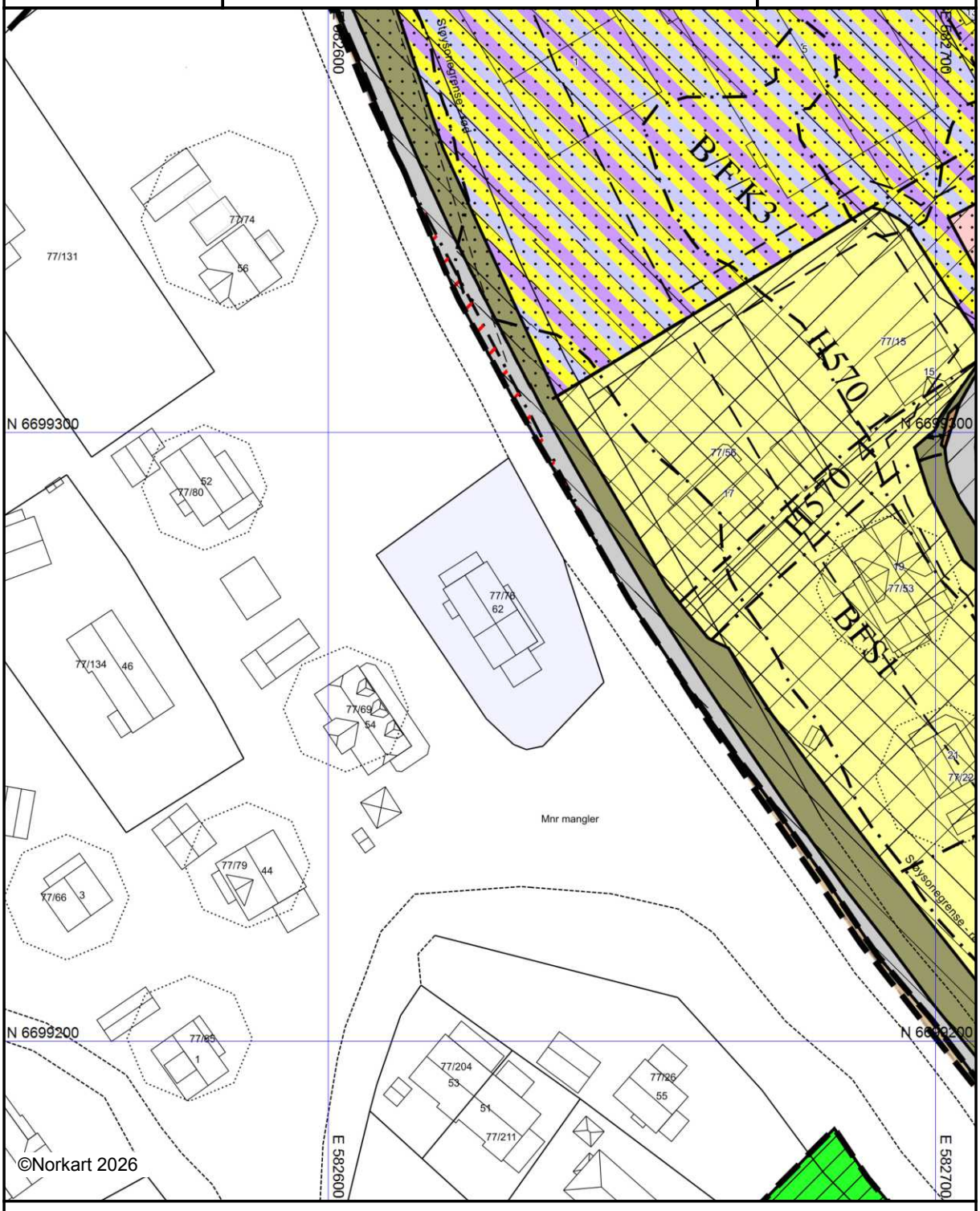
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/76
Adresse: Augedalsvegen 62
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Augedalsvegen 62

Nabolaget Brandbu - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Brandbu barneskole (1-7 kl.) 397 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	10 min 9.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	35 min 40.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hadeland Folkehøyskole	5 min
Kople Coop Extra Brandbu	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandbu skysstasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jaren stasjon Linje RE30, R31	5 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Bergseng bondegårds-barnehage (0-6 31 barn	16 min 1.3 km
Marka barnehage (1-6 år) 44 barn	17 min 1.4 km
Fagerlund barnehage (1-6 år) 92 barn	3 min 3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brandbu	7 min
Spar Brandbu	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Smietorget	9 min
Apotek 1 Brandbu	8 min
Gran Vinmonopol	9 min

SPORT

Størenslunden balløkke	11 min
Brandbu stadion	13 min
MOVA Brandbu	14 min
EVO Gran	9 min

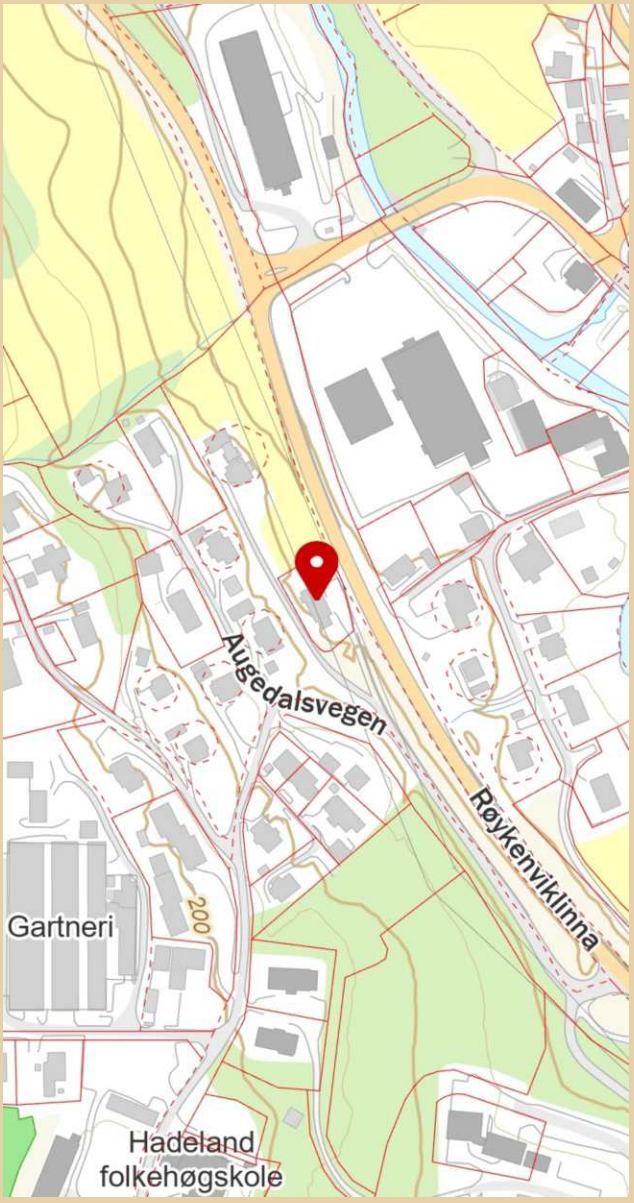
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Augedalsvegen 62

Nabolaget Brandbu - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Brandbu barneskole (1-7 kl.) 397 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	10 min 9.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	35 min 40.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hadeland Folkehøyskole	5 min
Kople Coop Extra Brandbu	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandbu skysstasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jaren stasjon Linje RE30, R31	5 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	47 min

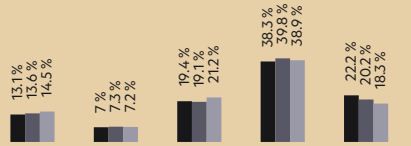
BARNEHAGER

Bergseng bondegårds-barnehage (0-6 ... 31 barn	16 min 1.3 km
Marka barnehage (1-6 år) 44 barn	17 min 1.4 km
Fagerlund barnehage (1-6 år) 92 barn	3 min 3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brandbu	7 min
Spar Brandbu	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Størenslunden balløkke	11 min
Brandbu stadion	13 min
MOVA Brandbu	14 min
EVO Gran	9 min

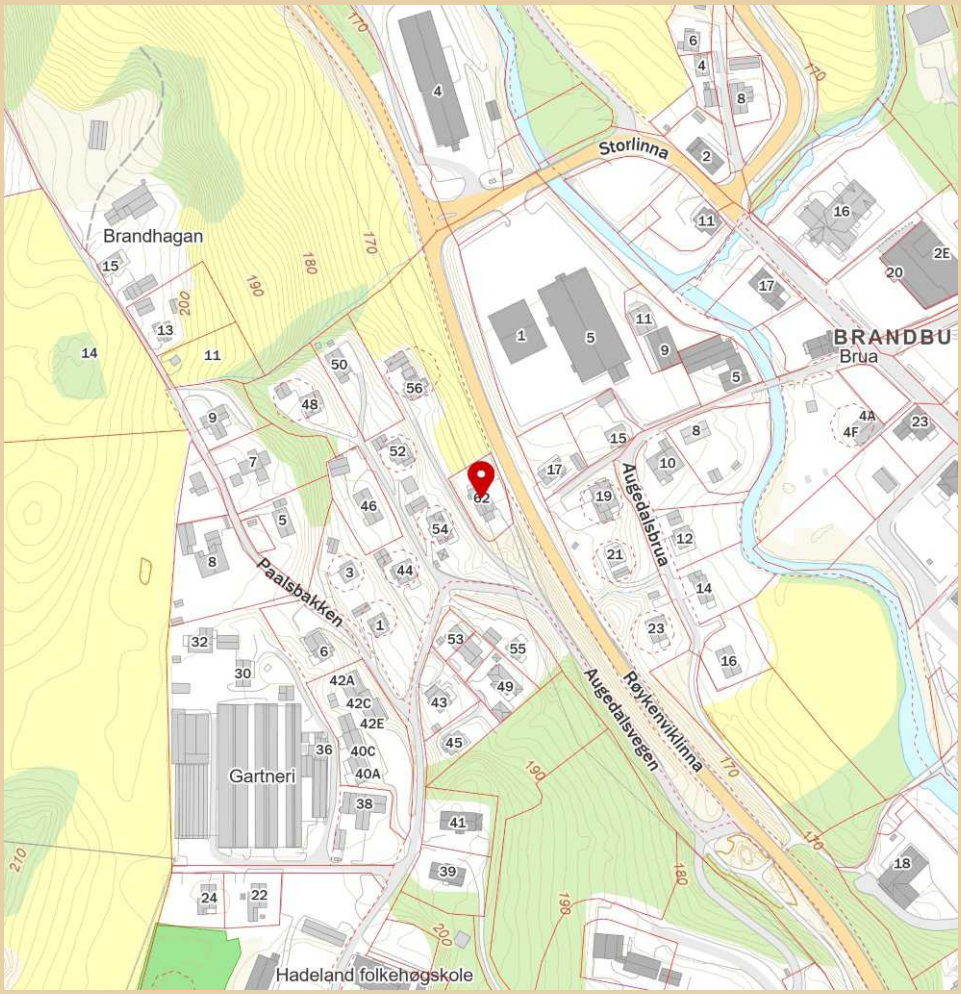
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Augedalsvegen 62

Nabolaget Brandbu - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Brandbu barneskole (1-7 kl.) 397 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hadeland videregående skole 849 elever	10 min 9.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	35 min 40.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hadeland Folkehøyskole	5 min
Kople Coop Extra Brandbu	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandbu skysstasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Jaren stasjon Linje RE30, R31	5 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Bergseng bondegårds-barnehage (0-6... 31 barn	16 min 1.3 km
Marka barnehage (1-6 år) 44 barn	17 min 1.4 km
Fagerlund barnehage (1-6 år) 92 barn	3 min 3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brandbu	7 min
Spar Brandbu	7 min

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

VARER/TJENESTER

Smietorget	9 min
Apotek 1 Brandbu	8 min
Gran Vinmonopol	9 min

SPORT

Størenslunden balløkke	11 min
Brandbu stadion	13 min
MOVA Brandbu	14 min
EVO Gran	9 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Augedalsvegen 62, 2760 Brandbu
Gnr. 77, Bnr. 76, Gran kommune.

Oppdragsnummer:
6260089

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hans Christian Gjestvang

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 900 64 200

E-post: hans.christian.gjestvang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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