PRIVATMEGLEREN

OSLOLINNA 174

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Oslolinna 174, 2750 GRAN

GRAN kommune

gnr. 261, bnr. 15

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1633 **Referansenummer:** GE7288

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

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

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av sperretak med innredet loftsetasje. Taket er tekket med betongtakstein, lekter og flis. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Boligen er opprinnelig oppført i laftet plank som er panelt på begge sider. Tilbygg er oppført i tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Ytterdør med 3-lags glass og kodelås i dørblad. Malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass. Terrasser består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord og trapper av imp trevirke. Malt rekkverk. Fundamentert på grunn og med søyler ført i grunn. Terrassemarkise med motorstyring.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og furugulv / behandlet furugulv. Vegger og himling er tekket med malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har teglsteinspipe (som benyttes til avtrekk fra kjøkken). Jordkjeller under del av kjøkken med trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under del av stue og hall. Behandlet / malt tretrapp med rekkverk. Malte fyllingsdører. Plassbygget skyvedørsgarderober med glassfronter i loftsetasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom er veggene og himling malt panel. Gulv er tekket med fliser på støpt gulv med gulvvarme. Tilnærmet flatt gulv. Innredning med malte overflater og nedfelt kum. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via spalteventil i vinduskarm.

Bad har fliser på vegger og malt panel i himling. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk styrt vifte (fuktstyrt) og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum. Fliser på benkeplate ved komfyr og fliser på vegg over heltre benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Naturlig avtrekk fra kjøkken, via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn i plast med stoppekran, reduksjonsventil og trykktank. Åpen grenfordeling for plastrør - rør i rør i bolig i jordkjeller. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 63 ampere hovedsikringer (skrusikringer) og nyere jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med strøm:
- Varme i gulv i entre, bad, bod og vaskerom.
- Varmepumpe på kjøkken.

Belysning.
- Downlights i entre/vindfang og bad.

Tv/internett:
- Tråløst bredband (krever eget abonnement).

Alarmsystemer:
- Verisure boligalarm (krever eget abonnement).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er svakt skrånende.
Boligen er delvis fundamentert på ringmur, trolig med noe redusert fundamenteringsdybde, samt noe mere dyptgående grunnmur i den delen som har kjeller. Kjellervegger er innvendig isolert med tresonitt. Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	290 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig bygg,
- Det foreligger tegninger fra tilbygg i 2000. Det foreligger ikke ferdigattest for tillatelse gitt 09.10.2000.
- Det er ingen plantegning over loftsetasje.
- Bod i 1.etasje er ikke på tegning.

Låve/Uthus

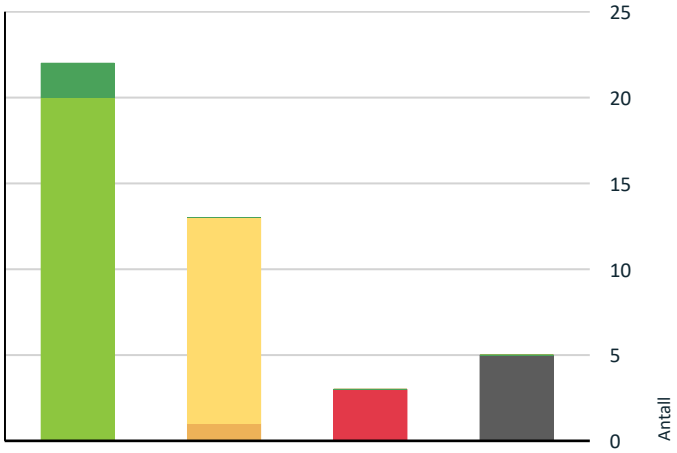
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sommerstue

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

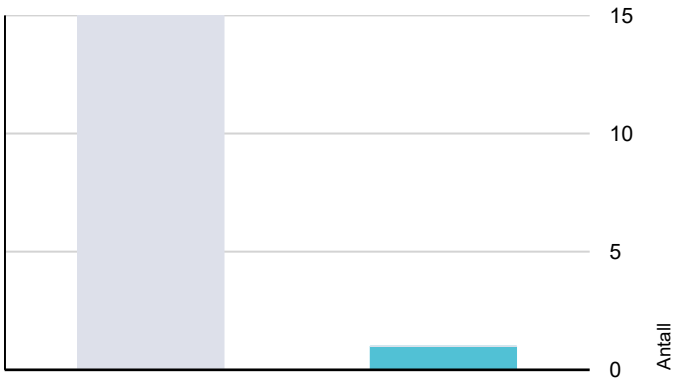
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes som helårsbolig.

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

Vedlikehold
- Bygningen er fullrestaurert og modernisert utvendig og innvendig 2002. Fremstår som et tidsmessig og funksjonelt bygg, med liten slitasje på konstruksjoner og overflater.
- Montert luft - luft varmepumpe 2018.
- Skiftet til vinduer med støyisolerende glass og ventiler i vegger med støyreduserende effekt ca. 2015.
- Terrasser er oppført 2002 -2010.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygget med ny vindfang, vaskerom, bad og hall. I tillegg tilbygget terrasse mot vest.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein, lekter og flis og er besiktiget fra bakkenivå.
- Lagt ny taktekking med undertak 2002.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.
- Nye takrenner / nedløp og beslag 2002.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er opprinnelig oppført i laftet plank som er panelt på begge sider.
Tilbygg er oppført i tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.
- Ny panel utvendig, tilleggsisolert med 100mm mineralull og lufting på opprinnelig del i 2002.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av sperretak med innredet loftsetasje.
Kaldt loft over horisontalhimling med adkomst via luke i himling.
Kaldt loft over tilbygg med adkomst via vindu / luke i knevegg.
Loft isolert med 200 mm mineralull

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftsluke mot loftsrom er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Loftsluke bør isoleres og luft-tettes, da det er fare for kondens i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilder: Loft over tilbygg.



Bilder: Loft over opprinnelig del.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2002.
Vinduer i loftsetasje har 2-lags lydisolerende glass, datert 2015.

TG 1 Dører

Ytterdør med 3-lags glass og kodelås i dørblad, datert 2000.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glass, datert 2002.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser består av trekonstruksjon, bjelker, gulvbord og trapper av imp trevirke. Malt rekkverk.
Fundamentert på grunn og med søyler ført i grunn. Terrassemarkise med motorstyring.
- Terrasser er oppført 2002 -2010.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det anbefales å øke avstand mellom rekkverk og gulv.
Terrasser er en værutsatt bygningsdel som kan påregnes hyppig vedlikehold, stell og utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat og furugulv / behandlet furugulv.
Vegger og himling er tekket med malt panel.
- Overflater fra 2002 - 2010.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Avvik målt i begge etasjer, ikke unormalt for denne type konstruksjoner. Kostnadsestimat er satt til kr. 0,- basert på at løsningen fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Bilde: Målt høydeforskjell på kjøkken.

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.
- Radonmåling utført av Landauer Nordic 2014.

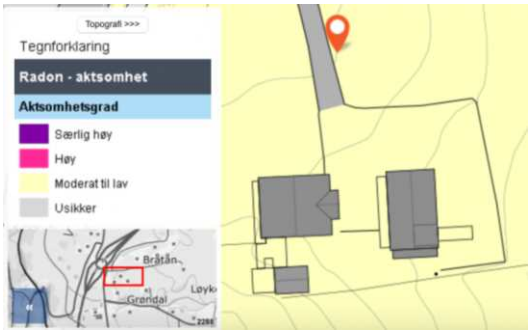
Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier har montert ventiler i kjeller etter mottatt resultat fra radonmåling i 2014, men har ikke utført ny radonmåling etter dette. Anbefaler ny radonmåling før det evt. utføres tiltak for å redusere radonverdiene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til moderat til lav i dette området.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe.
- Det er ikke tilknyttet ildsteder.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen er ikke i bruk, men benyttes til ventilasjon over komfyr på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat er satt til kr. 0,- da pipen ikke er i bruk, men benyttes til ventilasjon fra kjøkken og fungerer med dagens løsning. Dersom pipen skal benyttes til oppvarming, må det påregnes kostnader til ombygging / fornying av pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller under del av kjøkken med trebjelkelag og stubbegulv .
Jordgulv og deler av kjellervegger er innvendig isolert med tresonitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I kjeller er det synlig saltutslag og fukt / fuktmerker på kjellervegger og gulv har en del fuktighet i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt må det påregnes at grunnmur og kjellere i eldre boliger kan ha noe fuktopptak, dette må det tas hensyn til ved lagring og det er viktig med god lufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bilder: Saltutslag og fukt / fuktmerker på kjellervegger og gulv.

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under del av stue og hall.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Behandlet / malt tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
- De fleste dører er fra ca 2002, en dør er av eldre dato.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygget skyvedørsgarderober med glassfronter i loftsetasje.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra ca. 2002.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er malt panel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser på støpt gulv med gulvvarme. Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Dersom det er tettesjikt/membran på gulvet er mer enn halvpart av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde: Sluk i gulv. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran / tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med malte overflater og nedfelt kum. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt på vaskerom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.

Tilstandsrapport

- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater.
- Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2002.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

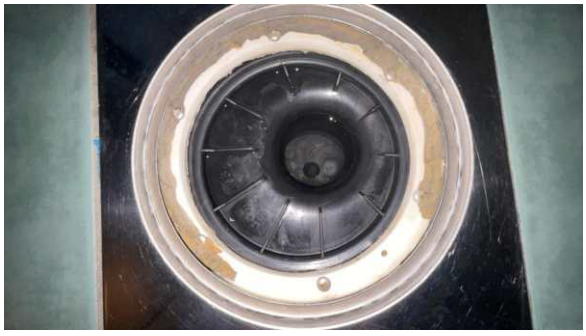
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Synlig smøremebran under klemring i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Lekkasjesikring / sealingbag for sisterne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte (fuktstyrt) og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger består av laftplank som er utforet og kledd på begge sider. Hulltaking er ikke mulig.
- Det ble benyttet hammerelektrode og utført fuktmåling i vegg bak våtsonen (fra gang), uten å påvise unormal fukt.
- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater.
- Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum. Fliser på benkeplate ved komfyr og fliser på vegg over heltre benkeplate.
Opplegg for oppvaskmaskin.
- Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken, via pipe.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

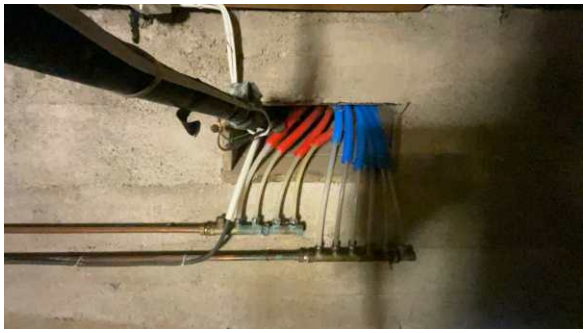
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn i plast med stoppekran, reduksjonsventil og trykktank.
Åpen grenfordeling for plastrør - rør i rør i bolig i jordkjeller. Avløp i gulv til gammel kum (under terrasse).
- Røropplegget fra ca. 2002.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
- Røropplegget fra ca. 2002.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
- Støyreduserende ventiler i loftsetasje, fra 2015/16.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Bod er oppført med vann- / avløpsrør, klart for montering av toalett og servant.
- Der settes ikke tilstandsgrad for andre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe i kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

(det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet)

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm:
- Varme i gulv i entre, bad, bod og vaskerom.
- Varmepumpe på kjøkken.

Belysning.
- Downlights i entre/vindfang og bad.

Tv/internett:
- Tråløst bredband (krever eget abonnement).

Alarmsystemer:
- Verisure boligalarm (krever eget abonnement).

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikringer (skrusikringer) og nyere jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Det elektriske anlegget er oppgradert ca. 2002.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei - Kontroll ble utført av El-Tilsynet i 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke samsvarserklæring fra oppgradering av anlegget.
Hovedsikringer er ikke beskrevet i kursfortegnelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

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.

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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 Brannslukningsapparat er datert 2024. Brannslukningsutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Sannsynligvis ingen fuktsikring.
Nedløpsrør er ført ned i grunnen, videre rørsystem til drenskum, utført ca 2002.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er delvis fundamentert på ringmur, trolig med noe redusert fundamenteringsdybde, samt noe mere dyptgående grunnmur i den delen som har kjeller. Kjellervegger er innvendig isolert med tresonitt.
Utvendig er det montert grunnmursmplater på 2 sider, utført ca. 2002.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er svakt skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.
- Utvendig vann- og avløpsledninger, brønn og spredegrøfter fra ca. 2002.

Bygninger på eiendommen

Låve/Uthus



Anvendelse
Lagring og bodplass

Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal / enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Lagt nytt tak, taktekking, takbeslag og takrenner / nedløp, bygget ny terrasse og etablert lagringsplass under låvebru 2010.

Beskrivelse
Fundamentert på betongmur og betongpilarer. Bindingsverksvegger, fjøsdel i lafteplank takhøyde ca 1,8 m. Saltak med opplegg ved bru. Taket er tekket med stålplater, lekter og flis. Enkle vinduer og plassbygde labankdører. Enkelt strømopplegg fra våningshus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sommerstue



Anvendelse
Sommerstue

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sommerstue oppført på støpt dekke og mur i lettklinkerblokker. Synlig fuktsikring mot grunnmur. Reisverk/bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med drager og sperrer. Vindu og skyvedører med enkle glass. Innfelt downlights i tak. Innvendig overflater er tekket med fliser på gulv og behandlet panel på vegger og tak. Innlagt strøm fra boligen. Utvendig tak er tekket med stål taksteinsplater og metall takrenner, nedløp og beslag.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Vindfang, Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Låve/Uthus, Sommerstue
Bruksareal andre bygg: 174 m²

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

Kr 3 950 000

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
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtre Morstadgutua 15 ,2750 GRAN 89 m² 1971 2 sov	02-03-2020	2 800 000	**2 800 000**		2 800 000	**31 461**
2	Oslolinna 109 ,2750 GRAN 126 m² 1996 3 sov	17-06-2024	3 250 000	**3 600 000**		3 600 000	**28 571**
3	Midtstien 16 ,2750 GRAN 149 m² 1989 2 sov	25-03-2025	3 500 000	**3 750 000**		3 750 000	**25 168**
4	Søndre Morstadgutua 18 ,2750 GRAN 103 m² 1961 3 sov	08-05-2022	2 200 000	**2 330 000**		2 330 000	**22 621**
5	Skotterudgutua 8 ,2750 GRAN 140 m² 1953 3 sov	06-05-2025	3 100 000	**3 050 000**		3 050 000	**21 786**
6	Oslolinna 201 ,2750 GRAN 138 m² 1907 2 sov	07-11-2024	2 800 000	**2 650 000**		2 650 000	**19 203**
7	Horgenmoen 36 ,2750 GRAN 179 m² 1890 2 sov	03-03-2024	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 877**
8	Øgardsbakka 14 ,2750 GRAN 197 m² 1957 2 sov	04-12-2024	2 800 000	**2 500 000**		2 500 000	**12 690**

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

Kommunale avgifter	Kr.		40 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		35 000
Forsikring, estimat	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**85 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**

Låve/Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	740 000
Sum teknisk verdi - Låve/Uthus	Kr.		**550 000**

Sommerstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Sommerstue	Kr.		**90 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 940 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

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

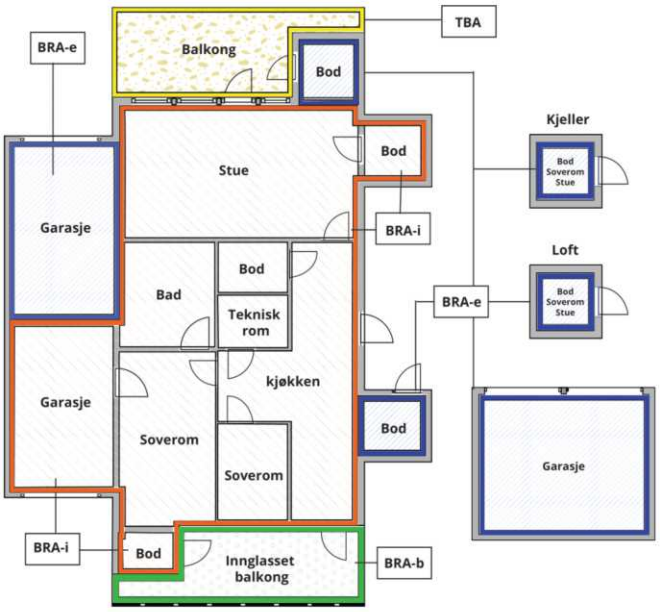
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loftsetasje	46			46		5	51
1.Etasje	70			70	95		70
Krypkjeller/jordkjeller							
SUM	**116**				**95**	**5**	**121**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Vindfang, Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue		
Krypkjeller/jordkjeller			

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde loftsetasje: målt 2,17 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,26 - 2,28 m, men vil kunne variere
- Takhøyde krypkjeller/jordkjeller: målt 1,8 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Overbygget inngangsparti på ca XX m²
- Terrasse utenfor stue på ca XX m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Det er tatt hensyn til skråtak i loftsetasje under oppmålingen, virkelige gulvareal (GUA) er ca 51 m²

Ikke måleverdig:
- Krypkjeller/jordkjeller er ikke måleverdig. Iht krav må rommet ha takhøyde på min. 1,9 m i en bredde av 0,6 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig bygg,
- Det foreligger tegninger fra tilbygg i 2000. Det foreligger ikke ferdigattest for tillatelse gitt 09.10.2000.
- Det er ingen plantegning over loftsetasje.
- Bod i 1.etasje er ikke på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Enkelte rom er oppmålt og har lavere takhøyde enn dagens krav (dagens krav er at takhøyde fra gulv til ferdig himling er 2,4 meter).

Låve/Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje		82		82	
1.Etasje		82		82	20
SUM		**164**			**20**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Kjørebru, Boder	
1.Etasje		Eldre fjøs, Forrom, Stabbursrom, Utedo, Vedskjul	

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse, på fremside, på ca. 20 m².

I tillegg:
- Enkelt skur i enden på ca 11 m².
- Lagringsplass, for hageutstyr, under låvebru.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	

SUM		**10**
SUM BRA	**10**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	3
Låve/Uthus	0	164
Sommerstue	0	10

Kommentar	
Enebolig	S-ROM: Bod.
Låve/Uthus	S-ROM: Kjørebru, boder, eldre fjøs, forrom, stabbursrom, utedo og vedskjul.
Sommerstue	S-ROM: Sommerstue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Bjørn Hagen	Kunde
	Knudsen Mona	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	261	15		0	6147.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oslolinna 174

Hjemmelshaver
Hagen Bjørn, Knudsen Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet med kort gangavstand til Gran sentrum. Har gode lysforhold og fin utsikt.
Ca. 35 min til Gardermoen og ca. 1 time med bil til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Gruslagt innkjørsel / gårdsplass og hage med plen og div. beplantning. Eiendommen er opprinnelig et lite småbruk med dyrket mark og tilhørende bygningsmasse. Dagens areale er beregnet til ca 7,5 daa, hvorav ca 5 daa ifølge Gårdskart er som dyrket mark. Mesteparten av dyrket arealer har lette driftsforhold og er pr. i dag bortforpaktet. Nedre del av eiendommen er berørt av Rv.4. hvor det er satt opp lydreduserende vegg.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over 1½ etasje med liten matkjeller, oppført 1921. Tilbygget i 2000.
Frittliggende låve, oppført 1921.
Frittliggende sommerstue, oppført 2010.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2005	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1304845			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	10.06.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Fra Infoland	10.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.06.2025		Fremvist		Nei
Eiere	11.06.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Tidligere takst, 26.09.2007	11.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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 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.

Forutsetninger

•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 brukstid: 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250097

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Hagen	Mona Knudsen

Gateadresse
Oslolinna 174

Poststed	Postnr
GRAN	2750

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1304845

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: 14250097

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installasjon av Rør i Rør _ Elektrisk anlegg av Øystad Elektro AS - Egeninnsats på tilbygg
Arbeid utført av	Skålerud VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet var nytt tilbygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygget ble byggemeldt i år 2000

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	Vurdering av Infiltrasjonsforhold foreligger
Arbeid utført av	Gran Kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt fukt på vegg og jordgulv i kjeller

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

Beskrivelse	Fyringsforbud da pipe ikke er godkjent etter dages krav.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loft, kjeller og loft over tilbygg.

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	Bytte av sikringsskap. Varmepumpe installert av i 2018 E-verket skiftet målere.
Arbeid utført av	E-verket -Alarm og Service AS - Øystad 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	Kontrollen ble utført av El-Tilsynet i 2018

Document reference: 14250097

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

Beskrivelse: Fasade, tilbygg og tak ble satt opp med egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse, tilbygg og fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget på bad, gang og vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av kommunen

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

Beskrivelse: Gjennomført i henhold til Statens stråleverns måleprosedyre. Det ble målt over anbefalt verdi. Fikk beskjed om at det var så lite at tiltak ikke ble pålagt. Vi har likevel laget lufting i kjeller. Det er ikke foretatt målinger etter tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: Soverom 210- stue 220

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Multiconsult foretok støymålinger i forbindelse med utbygging av RV 4. Det ble også tatt målinger/video av bygningsmasse i den forbindelse.

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

Beskrivelse: Det er gjort avtale med Vøien som vederlagsfritt dyrker opparbeidet mark. Dette er ikke tidsbestemt og kan tilbakeføres når huseier måtte ønske. Skiftet vifte på baderom til manuell med snortrekk. Liten sprekk i hjørnet på en veggflis på badet. Tatt vannprøve datert 23.6.2025 Resultat: MIKROBIOLOGISKE RESULTATER Vannprøven er av god hygienisk kvalitet så vannet kan trygt brukes som drikkevann

Document reference: 14250097

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: 14250097

Oslolinna 174

SKOLER

Trintom skole (1-7 kl.) 197 elever, 12 klasser	3 min 2.9 km
Gran ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Hadeland videregående skole 849 elever	14 min 1.2 km

SPORT

Hadeland videregående	11 min
Gran Idrettspark	14 min
MOVA Gran	10 min
EVO Gran	15 min

VARER/TJENESTER

Granstunet Kjøpesenter	15 min
Smietorget	15 min
Apotek 1 Gran	15 min
Gran Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Wøien Linje 103, 112, 126, 451, 452, 459	2 min 0.2 km
Gran stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Espira Romholt barnehage (0-5 år) 63 barn	22 min 1.8 km
Rakalauv barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 4.6 km
Solheim barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 6.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gran	10 min
Kiwi Gran	11 min

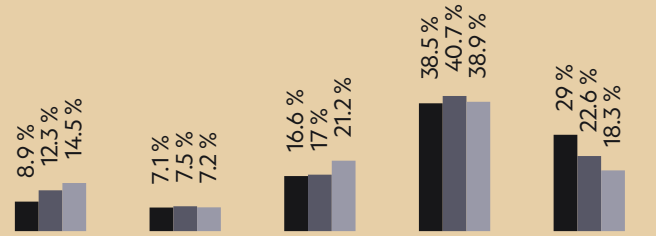
FINN

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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

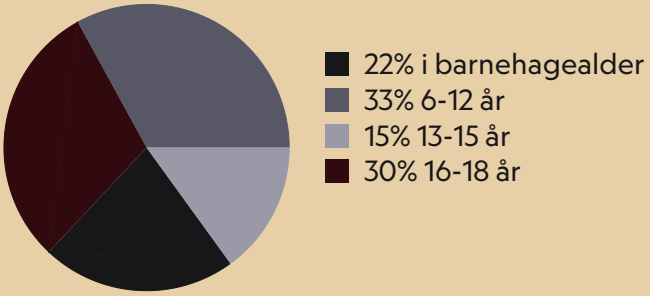
Rema 1000 Gran	10 min
Kiwi Gran	11 min

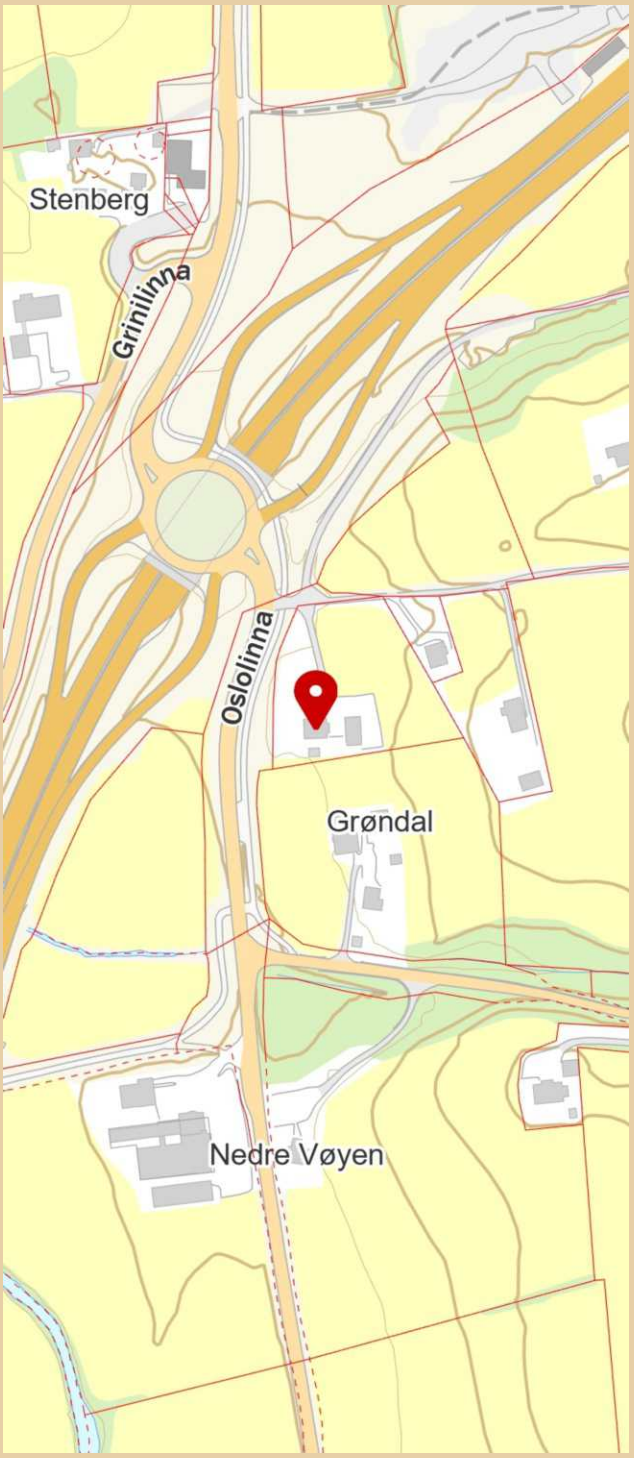
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Romhol	168	95
Kommune: Gran	13 633	6 682
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

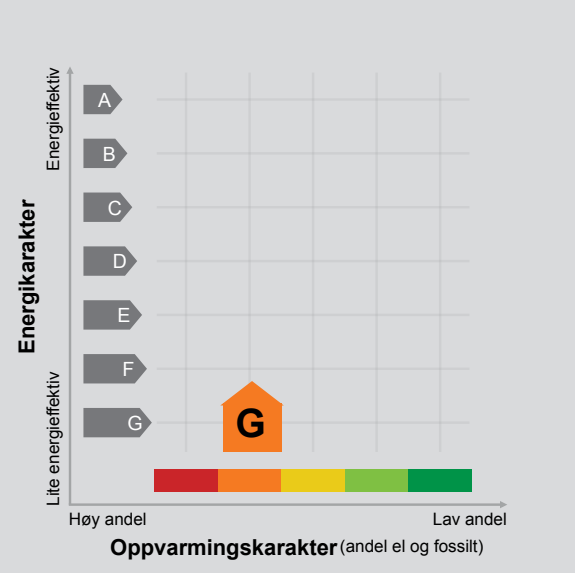




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Oslolinna 174
Postnummer	2750
Sted	GRAN
Kommunenavn	Gran
Gårdsnummer	261
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157466011
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147460
Dato	22.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gran kommune

Ledningskart

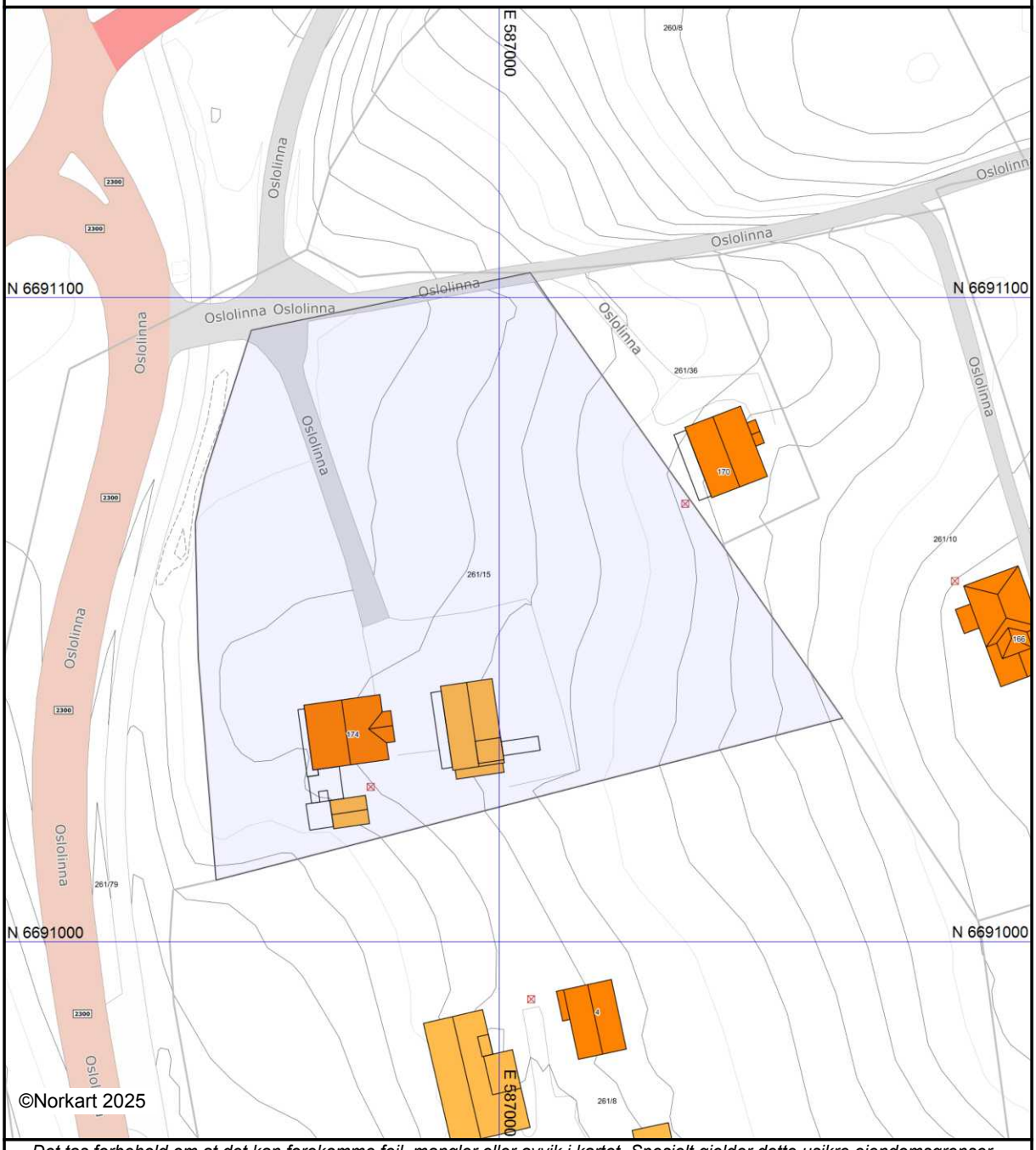
Eiendom: 261/15
Adresse: Oslolinna 174
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000

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.



©Norkart 2025

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.

Utskriftsdato: 03.06.2025

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.**	261	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oslolinna 174, 2750 GRAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.06.2025

Gran kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	261	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oslolinna 174, 2750 GRAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	3 149,00 kr
Slam	1 940,00 kr
Sum	**5 089,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ÅrsgebTømm Septik	4 m^3	380.00	1/1	0 %	1 520,00 kr	760,00 kr
Kontrav priv avløp	1 Anl	480.00	1/1	0 %	480,00 kr	240,00 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	900600 0/00	3.40	1/1	0 %	3 062,00 kr	1 531,00 kr
				Sum	**5 062,00 kr**	**2 531,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Avgrensing av planområdet
Reguleringsplanen består av åtte tegninger, reguleringsplankart R201 – R208, tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene datert 12.06.2006. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene, i Gran kommune.

Forhold til lover og bestemmelser
Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven (PBL). Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen kan, når særlige grunner foreligger, gjøres av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. PBL § 7.

Forhold til kulturminner
Før iverksettingen av tiltak i henhold til plan for rv 4 Roa-Jaren skal det foretas arkeologisk utgravning av de fire berørte lokalitetene med automatisk fredete kulturminner i planområdet (id. 94869, 94881, 138463 samt 138691). Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Byggegrense
Byggegrenser fra veg er vist på plankartene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25 første ledd nr. 1):
- Boliger m/ tilhørende anlegg: **B**

Landbruksområder (pbl § 25 første ledd nr. 2):
- Jord og skogbruk: **L**

Offentlige trafikkområder (pbl § 25 første ledd nr 3):
- Kjøreveg
- Annet trafikkareal
- Gangveg
- Rasteplass: **R**
- Parkering: **P**
- Jernbane

Fareområde (pbl § 25 første ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (pbl § 25 første ledd nr 6):
- Privat veg: **PV**
- Friluftsområde i sjø og vassdrag: **FSV**
- Bevaring av bygninger / anlegg / kulturminner
- Restriksjonsområde ved tunnel
- Restriksjonsområde støyvoll

Fellesområder (pbl § 25 første ledd nr 7):
- Felles avkjørsel: **FA**

Kombinerte formål (pbl § 25 annet ledd):
- Midlertidig anleggsområde/Landbruk: **MA/L**

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder merket **B** kan nyttes til boligformål med tilhørende garasje / uthus.
Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 20%, men maksimalt bebygd areal (BYA) pr. boligtomt må ikke overstige 250 m^2. Det tillates ikke etablering av nye boenheter. Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER

4.1 Områder merket **L** kan nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende. Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke..

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, rasteplasser og parkeringsområder med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak. etc. På offentlig trafikkområde i tilknytning til tunnel tillates oppført mindre bygning med antennestasjon og tekniske installasjoner for drift av tunnelen.

5.2 Viltgjerder tillates oppført i offentlig trafikkområde etter nærmere vurdering utført av Statens vegvesen.

5.3 Offentlig trafikkområde merket R skal nyttes til rasteplass og kontrollplass med adkomst fra og til riksveg 4.

5.4 Offentlig trafikkområde merket P skal nyttes parkeringsplass med tilhørende adkomst og kjøreveg.

5.5 I anleggsperioden kan offentlige trafikkområder nyttes til riggplass, anleggsveger, mellomlagring av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk inklusive masselager, samt parkering av anleggsmaskiner.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Fareområder gjelder sikkerhetssoner ved høyspentledninger (luftstrekk eller jordkabel). Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraséer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Områder merket **PV** er privat atkomstveg til en eller flere eiendommer.
Private adkomstveger vedlikeholdes av den eller de som har rett til å bruke vegen.

7.2 Området merket **FSV** er friluftsområde i vassdrag.
Området omfatter Viggas elveløp med tilliggende vegetasjonssone på minimum 6 meter til hver side.
Det skal ikke foretas fysiske inngrep i denne sonen.

7.3 Områder regulert til bevaring er skravert på plankartene og merket med symbol for registrert kulturminne.
I disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak av noen art uten at disse er forelagt kulturminnemyndighetene for godkjenning.

7.3.1 Spesialområde med formål bevaring SB1.
I spesialområde med formål bevaring SB1ligger en gravhaug ID71126. Kulturminnet er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4j og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnet og miljøet rundt det. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7.3.2 Spesialområde med kombinert formål bevaring SB/L1.
Formålet med spesialområdet er å sikre miljøet omkring det automatisk fredete kulturmiljøet, gravhaug ID71126. Alle tiltak i spesialområdet utover vanlig landbruksdrift skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7.3.3 Spesialområde med formål bevaring SB2.
I spesialområde med formål bevaring SB2 ligger ett gravfelt med tre gravhauger – ID52689. Kulturminnene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4j og 6. Formålet med spesialområdet er å sikre kulturminnene og miljøet rundt dem. Alle tiltak i spesialområdet skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7.3.4 Spesialområde med kombinert formål bevaring/ landbruk SB/L2.
Formålet med spesialområdet er å sikre miljøet omkring de automatisk fredete kulturminnene ved gravfelt ID52689. Alle tiltak i spesialområdet utover vanlig landbruksdrift skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7.3.5 Spesialområde med kombinert formål bevaring/ landbruk SB/L3.
I området ligger et felt med rydningsrøyser – ID 138691. Formålet med spesialområdet er å sikre miljøet omkring de automatisk fredete kulturminnene ved feltet. Alle tiltak i spesialområdet utover vanlig landbruksdrift skal derfor sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7.4 **Område for tunnel.** Tunnelen reguleres som trafikkområde i et volum under bakken, omgitt av et restriksjonsområde som ikke berører terrengoverflaten. Tunnelen er vist som volum med lengdeprofil og tverrsnitt sammen med trafikkområdene på plankart nr. R206.

7.4.1 Dagens regulering og arealbruk på overflaten beholdes.

7.4.2 Volum for tunnel reguleres til offentlig trafikkområde, kjøreveg. Volumet mellom tunnel-løpene samt volumet omkring i avstand som vist på tegning R206 reguleres til offentlig trafikkområde, annet trafikkareal.

7.4.3 Restriksjonsområde for tunnel er et sikringsvolum rundt tunnelen. Tiltak i dette sikringsvolumet tillates kun etter godkjenning fra Statens vegvesen.

7.5 **Fylling støyvoll** – restriksjoner mot inngrep. Områder på den side av støyvoll som vender fra vegen kan benyttes til jord- og skogbruksformål. Det tillates ikke inngrep som endrer høyden på støyvollen eller påvirker dens stabilitet.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Områder merket **FA** skal nyttes som felles atkomstveger.

8.2 Felles atkomstveger vedlikeholdes av de eiendommer som nytter vegene.

8.3 Felles atkomstveger benyttes av følgende eiendommer:

- *FA1 239/1, 240/1*
- *FA2 260/1, 260/7, 260/15, 260/17, 260/18*
- *FA3 260/7, 260/22, 260/31, 260/32*
- *FA4 266/2, 266/8, 266/9, 266/16*
- *FA5 267/7, 267/62, 278/3, 278/7, 278/22, 279/2*
- *FA6 279/1, 279/2, 280/3, 280/6, 280/32*
- *FA7 280/10, 280/27, 280/30, 281/1*
- *FA8 280/15, 280/26*

§9 KOMBINERTE FORMÅL

9.1 Midlertidige anleggsområder er merket med **MA/L** og kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde, anleggsveger, mellomlagring av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk inklusive masselager, samt parkering av anleggsmaskiner. Områdene kan også brukes til permanent massedeponi med oppfyllingshøyder som angitt i teknisk detaljplan som er vedlagt reguleringsplanen. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til landbruk. Statens vegvesen skal i forbindelse med konkurransegrunnlag for anleggsvirksomheten utarbeide særskilt plan for flytting av matjord og avbøtende tiltak mot spredning av ugras.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Støyskjermer og voller som skal bygges er vist på plankartene. Nye offentlige trafikkområder kan ikke tas i bruk før disse er etablert.

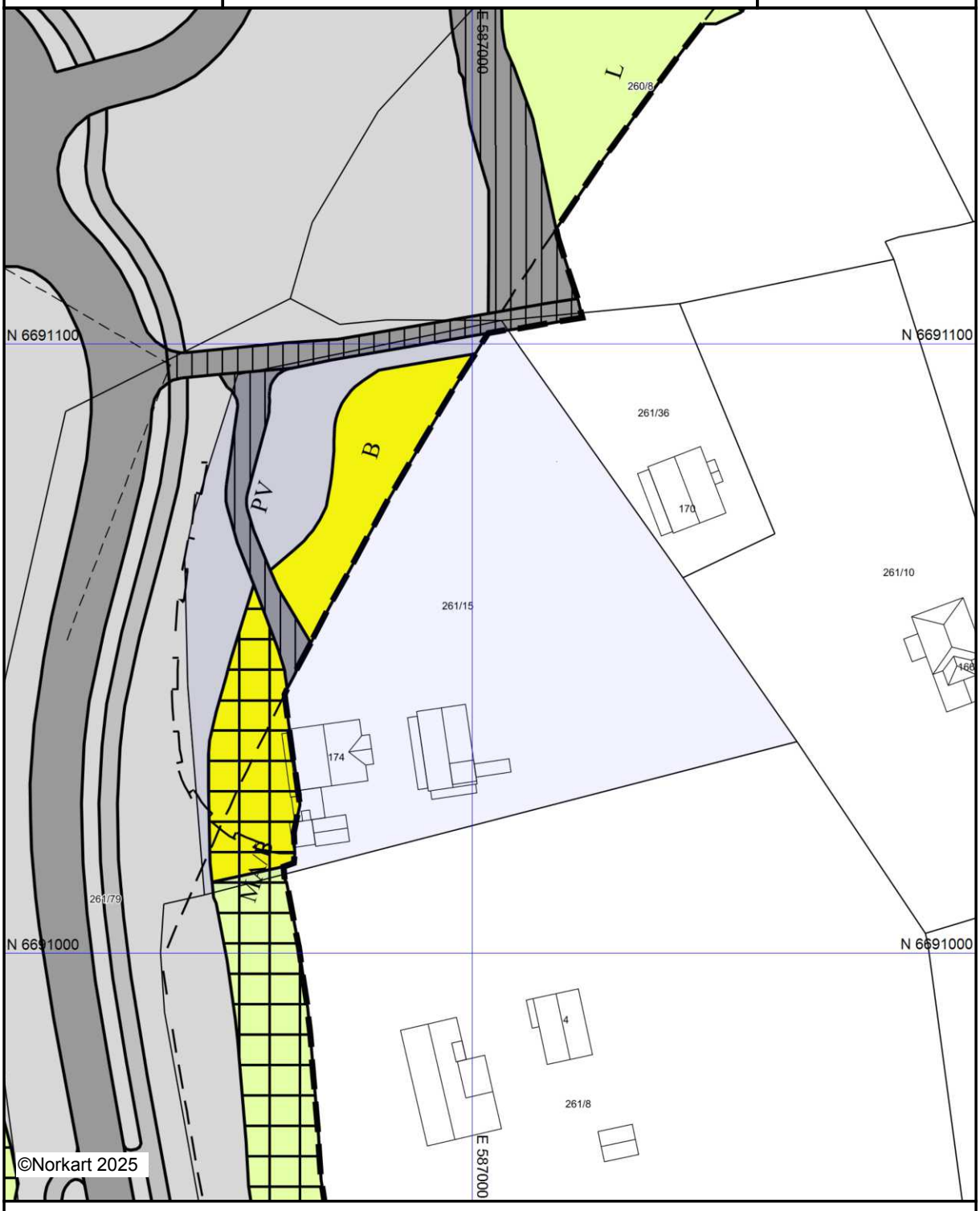
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 261/15
Adresse: Oslolinna 174
Dato: 03.06.2025
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.

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

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	261	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oslolinna 174, 2750 GRAN								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2017
Navn	Kommuneplanens arealdel Gran kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 48 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 769 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 2 136 m^2 **KPHensynsonenavn** E-194 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal	6 099 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	6 147 m^2
	KPHensynsonenavn	H190_3
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	378 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP3
Navn	Kommunedelplan Gran sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/813/Vedtatte%20bestemmelser%20revidert%2012-11-2013.pdf
Delarealer	**Delareal** 48 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig **Områdenavn** V _F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E-194
Navn	RV4 Roa-Jaren
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/222/Bestemmelser-R4-Gran_20110506.pdf
Delarealer	**Delareal** 825 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** AV
	Delareal 258 m^2 **Formål** Privat veie **Feltnavn** PVEG

Delareal 528 m^2
Formål Formålsrekkefølge
Feltnavn REKKEFØLGE

Delareal 525 m^2
Formål Boliger
Feltnavn BOLIG

Delareal 19 m^2
Formål Jord- og skogbruk
Feltnavn J&S

Delareal 509 m^2
Formål Boliger
Feltnavn B

GRAN KOMMUNE

Kommunedelplan for Gran sentrum



Reviderte bestemmelser og retningslinjer

12.november 2013

ØRP
Øvre Romerike Prosjektering AS

1. VIRKNING

1.1 Plankart og juridisk virkning

Kommunedelplanen er vist på plankart i målestokk 1:2000, og erstatter tidligere kommunedelplan for Gran sentrum vedtatt 24.10.2007.

Kommunedelplanen har juridisk virkning jfr. plan- og bygningsloven(PBL) §11-6 i hele området, med unntak av følgende vedtatte/gjeldende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Lidskjalvhavna vedtatt 27.06.2002
- Reguleringsplan for Bessmorjordet vedtatt 20.02.2003
- Reguleringsplan for RV4 Roa-Jaren vedtatt 13.12.2006
- Reguleringsplan for Granstunet vedtatt 12.03.2008
- Reguleringsplan for Bæssfarjordet vedtatt 19.06.2008
- Reguleringsplan for Møllekvartalet vedtatt 21.10.2008
- Reguleringsplan for Rundkjøring Rv4 – Haslerudgutua vedtatt 13.11.2008
- Reguleringsplan for Hofsbro boligområde vedtatt 12.02.2009
- Reguleringsplan for Granumstranda vedtatt 10.09.2009
- Reguleringsplan for Hadeland Videregående skole vedtatt 29.04.2010
- Reguleringsplan for Søndre Morstadgutua vedtatt 09.09.2011
- Reguleringsplan for Gran helsesenter vedtatt 16.02.2012
- Reguleringsplan for Morstadjordet vedtatt 14.02.2013
- Reguleringsplan for Miljøgate Gran vedtatt 13.06.2013

Avgrensing av reguleringsplanene vist på eget kartvedlegg som hensynssoner jfr. PBL § 11-8 f).

1.2 Bestemmelser

I pkt. 2 er det er gitt bestemmelser mht. plankrav og rekkefølgebestemmelser for bebyggelse og anlegg innenfor det samme geografiske området som er avmerket på plankartet, og med de samme unntakene. Bestemmelsene er gitt iht. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11.

1.3 Jordloven

For de landbruksområdene som i kommunedelplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg o.l., skal jordlovens regler gjelde inntil det er gitt byggetillatelse.

1.4 Byggeforbudssone langs vassdrag

Arealbestemmelsene vedr. byggeforbudssoner langs vassdrag, som ble vedtatt i kommuneplanens arealdel i 2002, skal gjelde for LNF-områdene i planområdet jfr. PBL § 11-11. Dette innebærer at det er byggeforbud innen et 100-meters belte langs Jarenvannet og 50-meters belte langs andre vann og vassdrag.

1.5 Retningslinjer for reguleringsplanarbeid

I hht. bestemmelsenes pkt. 2.1 skal det utarbeides reguleringsplaner for områder for bebyggelse og anlegg jfr. PBL § 11-9 pkt 1, før det kan godkjennes tiltak her.

I pkt. 3 og 4 er det gitt retningslinjer for reguleringsplanene og presisert hvilke spesielle hensyn som skal vektlegges, jfr. PBL § 11-9 pkt. 2-8. Her er det angitt rammer for tomteutnytting, byggehøyder / etasjetall, parkering og en del andre forhold. Disse reglene vil ikke ha direkte juridisk virkning før de er bekreftet gjennom vedtak av reguleringsplan. Temakartene (se nedenfor) skal også fungere som retningslinjer for reguleringsplanleggingen og den videre saksbehandlingen.

1.6 Temakart

Temakartene utarbeidet i forbindelse med gjeldende kommunedelplan fra 2007 skal fortsatt være vedlegg til kommunedelplanen, og være gjeldende sammen med de retningslinjene i pkt. 3 og de spesielle hensynene i pkt. 4 fungere som retningslinjer for reguleringsplanarbeid, jfr. pkt 1.6:

- Temakart grønnstruktur m/ turveger
- Temakart flom
- Temakart kjøreveger/ gangveger
- Temakart kollektivtrafikk
- Temakart bebyggelse

1.7 Veger

- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Vegnormalene 017 og 018 legges til grunn.
- Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelfelt skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
- Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- Ved alle vegprosjekter skal det vurderes: - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt og fortau - mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trerekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.

2. BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Generelt plankrav for bebyggelse og anlegg

Det skal foreligge godkjent reguleringsplan jfr. PBL § 11-9 pkt 1, før det i områder for bebyggelse og anlegg kan godkjennes tiltak. Reguleringsplanene skal utarbeides i hht. retningslinjene som er gitt i pkt. 3 og 4.

Reguleringsplaner skal iht. PBL §12-1 og øvrige regler, omfatte tilstrekkelig store områder, slik at en kan sikre en helhetlig og god sentrumsutvikling i tråd med de prinsippene som er nedfelt i kommunedelplanen. Det er spesielt viktig å få regulert et godt og sammenhengende vegsystem, gode fellesområder, parkeringsløsninger inkl. sykkelparkering og en bebyggelse som danner gode sentrumsmiljøer. Unntak fra plankravet kan likevel gjøres som nevnt i pkt. 2.1.2 og 2.1.3.

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. I boligområder skal uterom ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

2.1.2 Mindre tiltak i områder for bebyggelse og anlegg

Kommunen kan innenfor områdene 4, 5, 31, 32, 33, 34, 39 og 40 godkjenne mindre tiltak) iht. PBL § 20-2 ut ifra bestemmelsene i de gamle reguleringsplanene for Vassenden Sentrum og Vassenden Nord.

Kommunen kan også godkjenne mindre tiltak innenfor områdene 36A og 41. Dersom det i disse områdene foreslås fortetting eller annen bebyggelse utover rammene som er gitt i de gamle reguleringsplanene, må det utarbeides ny reguleringsplan for området.

2.1.3 Fortetting

Innenfor områdene 31, 31 og 33 kan følgende eiendommer utbygges med inntil 2 boenheter innenfor reglene i gjeldende reguleringsplaner for Vassenden nord og Vassenden sentrum, uten at plankrav utløses: 263/38, 263/86, 263/92, 263/3.

2.2 Rekkefølge og forutsetninger (jfr. PBL § 11-9)

2.2.1 Rekkefølge i utbygging

En gradvis utvidelse av byggesonen – dvs. det området i sentrum som til enhver tid er utbygd med all nødvendig infrastruktur – skal være hovedregelen for utviklingen av Gran sentrum. Hensikten er å oppnå en ressursøkonomisk, estetisk og samordnet arealplanlegging og sentrumsutbygging.

Kommunen kan avslå å ta opp til regulering områder for bebyggelse/ tomter isolert fra den utbygde sonen når det finnes uutnyttete områder for bebyggelse/ tomter av samme type og kategori nærmere de allerede utbygde områdene. Kommunen kan også kreve at reguleringsplaner omfatter tilstrekkelig store områder, jfr. pkt 2.1.1 og PBL §12-1.

2.2.2 Forutsetninger for utbygging

Kommunen kan avslå å regulere for utbygging før nødvendig teknisk infrastruktur eller andre nødvendige forutsetninger for utbygging er etablert, eller eventuelt sikret etablert gjennom regulerings-bestemmelser og/eller utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og Gran kommune.

Følgende konkrete rekkefølgebestemmelser skal gjelde, og skal innarbeides i de aktuelle reguleringsplanene for de enkelte utbyggingsområdene:

- Det er avsatt areal til mulig framtidig rundkjøring på Oslolinna mellom 28B, 28C, 29 og 29A. Område 28B og 28 C skal ha atkomst fra Morstadvegen inntil rundkjøringen eventuelt bygges. Område 28B og 28C kan ha atkomst fra Oslolinna via rundkjøringen hvis rundkjøring bygges. En framtidig rundkjøring skal også ta hensyn til atkomsten til område 29, 29A og 30.
- Vegen sør for Granstunet (område 17) kan ikke bygges før enten ny Rv. 4 er bygget utenom sentrum eller Oslolinna er lagt om i ny trasé, slik det er vist i kommunedelplanen.
- Parkeringsplassene for togreisende i område 14 kan ikke fjernes før det er etablert en ny parkeringsplass, med minimum samme antall parkeringsplasser som i område 14, vest for jernbanelinja i tråd med kommunedelplankartet. Undergang for gående, som binder sammen parkeringsplassen vest for jernbanelinja og jernbanestasjonen, skal være etablert og klar for bruk før fjerning av parkeringsplasser i område 14.
- Kjørekulvert under jernbanen ved Haslerudgutua må være etablert før ny vei vest for jernbanen tas i bruk.

2.2.3 Flomvern

Nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur. Kommunen kan således avslå å regulere for utbygging eller særskilte typer av utbygging, før slike sikringstiltak er etablert. Kommunen kan imidlertid også godta regulering på betingelse av at risikonivået for samfunnsmessige skader er senket til akseptabelt nivå.

Egen risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides for alt reguleringsplanarbeid og byggearbeid innenfor sone for 200-årsflom, jfr. NVE sitt flomsonekart fra juni 2007.

Oversvømt areal ved 200 årsflom er vist på plankartet. Områder med fare for vann i kjeller – dvs under 2,5 meter over flomsonen for 200-årsflom er vist på NVE sitt flomkart.

Ved planlegging av bygg i fareklasse F3, jfr. TEK 10 §7-2 eller senere forskrifter, gjelder tilsvarende for 1000-årsflom.

3. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID

3.1 Gyldighet

3.1.1 Generelt

Punktene nedenfor er retningslinjer for reguleringsplanarbeidet, og styrer bl.a. grad av utnytting, byggehøyde, lokalisering og arealbruk/ bebyggelsestype i områder for bebyggelse og anlegg. De forholdene som omtales her følges opp og fastlegges gjennom reguleringsplanene. Retningslinje for behandling støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn for videre detaljregulering i området.

3.2 Områder for bebyggelse og anlegg

3.2.1 Formål generelt

På plankartet er angitt arealbrukskategorier (reguleringsformål) i de enkelte områder. Kategoriene er angitt som kombinerte formål i en del av områdene.

3.2.2 Områder for sentrumsformål

Gjelder områdene 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 18A, 19, 23 og 24. I disse områdene skal det videreføres og utvikles en blanding av forretninger, kontorer, serveringssteder, generell service og boliger. Arealene på gateplan mot Storgata og Miljøgata skal forbeholdes detaljhandel, service etc.

Område 12, Møllekvartalet: reguleringsplan vedtatt 21.10.2008 gjelder.

Områdene 17-18, Granstunet: reguleringsplan vedtatt 27.03.2008 gjelder.

Område 19, del av reguleringsplan for Miljøgata vedtas 13.06.2013 gjelder.

I områdene 10, 11, 12, 13, 23 og 24 kan boligandelen med fordel være høy; i øvre del av områdene 10, 11, 12, 13 samt 23 og 24 opp til 100%.

Ved byggetiltak i område 14 skal det sikres gode gangforbindelser mellom Smiegata og Storgata. En mulig idé/løsning for dette er vist med stipling på plankartet, men konkret løsning avklares i reguleringsplan for området.

Gran Torgs størrelse og utforming avklares av en reguleringsplan (-prosess).

Det tillates ikke forurensende, særlig støyende eller spesielt plasskrevende (arealekstensiv) virksomhet i disse områdene. Utelagring tillates ikke.

3.2.3 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

Gjelder områdene 22, 25, 28, 28A, 37 og Ål kirke. I områdene kan det videreføres og/eller utvikles bebyggelse og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning og allmenn kulturvirksomhet.
Område 28 er tenkt utbygd med nytt felles helsehus for Lunner og Gran kommune. Et helsehus kommer innunder fareklasse F3, jfr TEK 110§ 7-2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det dermed redegjøres for sikring mot 1000-års flom. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med helsehuset skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen, samt at det settes av areal til sansehage her – skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området.

Område 28A er utbygd med nytt bygg/anlegg for nødetatene, felles brann-, ambulanse- og politisentral.

3.2.4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene 2,3, 27A, 28B, 28C, 29, 29A, 30 og 40 er områder med kombinerte formål.

Områdene 2 og 3, Sagatangen: Det gamle Saghuset legges inn som næringsområde med kafe, galleri og lignende. I dette området tillates ikke større matvareforretninger eller andre større butikk-lokaler. Boligandelen kan med fordel være høy i dette området, opp til 80 %.

Område 27A: **kombinert formål parkering med offentlig eller privat tjenesteyting**. Parkeringsplass skal benyttes i samband med nytt helsehus på område 28.

Område 28C: **kombinert formål forretninger med offentlig eller privat tjenesteyting**. Området kan bebygges med nødetatssentral. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

Område 40: **kombinert formål boligområde med forretninger -og offentlig eller privat tjenesteyting**. Her kan det etableres boliger, omsorgsboliger, forretninger(storvarehandel) eller bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med omsorgsboliger skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området. Forretninger skal fortrinnsvis etableres ut mot / langs etter Oslolinna(dagens RV4). Detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

Område 28 B, 29, 29A og 30: **kombinert formål forretninger med næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting**. Innenfor områdene kan det etableres forretning for plasskrevende varehandel, kontorbedrifter med publikumsrettet virksomhet, overnatting/bevertning og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

3.2.5 Område for grav- og urnelund

Område omfatter Ål kirkegård, og kan kun benyttes for videreføring av nåværende bruk.

3.2.6 Områder for idrettsanlegg

Områdene 37 A, 38 og 38A omfatter GIL-parken og skal benyttes til idrettsanlegg.

3.2.7 Områder for forretninger

Gjelder områdene 21, 26 og 27 og nærigstilknyttede kulturminner: det gamle saghuset på Sagatangen (ved område 3) og det gamle veveriet som laget de opprinnelige busserullstoffene (ved område 7).

Innenfor områdene 21, 26 og 27 tillates det detaljhandel og dagligvare. For område 27 begrenses detaljhandelen til 1500 m2 dagligvareforretning, som hjemlet i gjeldende reguleringsplan.

3.2.8 Områder for ny boligbebyggelse

Gjelder områdene 6, 7, 33A og 43.
I disse områdene bør det utvikles boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, eventuelt også småblokker. I områdene 1 og 43 bør det utvikles konsentrert småhusbebyggelse(primært rekkehus), mens det i områdene 6, 7 og 33A bør utvikles konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker.

3.2.9 Utbygde boligområder med potensial for betydelig fortetting

Gjelder områdene 7A, 8 og 36.

I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, kombinert med fortetting med konsentrert boligbebyggelse.

3.2.10 Utbygde boligområder med potensial for forsiktig fortetting

Gjelder områdene 31, 32, 33, 34, 39, 40 og 41.

I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, men forsiktig fortetting med småhus kan tillates.

Bevaringsverdi for Finstadbygningen skal vurderes gjennom reguleringsplan.

3.3 Grad av utnytting

3.3.1 Grad av utnytting - maksimumsutbygging

Tillatt utnytting av byggegrunnen er uttrykt i %-BYA.

Prosent bebygd areal fastlegger forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner opptar av terrenget, samt nødvendig parkeringsareal. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke.

%-BYA for de enkelte områdene er satt opp i tabell nedenfor (under pkt. 3.4.1).

3.3.2 Minimum utbygging

Kommunen kan nekte godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre andel av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder i et område blir utnyttet.
Bindende bestemmelser om minimum utbygging og minimumshøyder skal vurderes og fastlegges i reguleringsplan, spesielt er dette viktig i områdene for sentrumsformål.

3.3.3 Byggegrenser

Byggegrenser er linjer mot veg eller annet område som bygninger normalt tillates lagt fram til. Plankartet viser ikke byggegrense konsekvent i de områdene hvor det ikke er byggelinje.

I områdene mellom rundkjøringa ved Haslerudgutua og krysset ved Jarenstranda i nord skal byggegrensa langs eksisterende Rv. 4 (Oslolinna) være 15 meter fra vegens midtlinje.

Der byggegrenser ikke er vist, skal senere reguleringsplan bestemme disse.

Byggegrense mot jernbane er 30 meter, målt fra det nærmeste spor. I regulerte områder hvor byggegrense er vist gjelder den regulerte avstanden.

3.4 Bebyggelsen

3.4.1 Etasjetall/ byggehøyder

I denne bestemmelsen er tillatt utnytting i høyden uttrykt i etasjetall, og referer seg til planert terreng/ gate/ plass. I områdene 10-13 og 24 er det forskjellig etasjetall innen samme område. Dette er å betrakte som en veiledende regel for seinere reguleringsplanarbeid. Bindende regler for bygningers høyde skal fastlegges i reguleringsplan for hvert enkelt område, og skal i hht. teknisk forskrift angis i meter over gjennomsnittlig planert terreng eller gatenivå, eller i kotehøyde.

Etasjetall for de enkelte områdene er satt opp i tabellen nedenfor, sammen med %-BYA og hvert av utbyggingsområdenes areal:

		Areal	%-BYA	Maks etasjetall
OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE				
01	Granum	12,9 dekar	25 %	2,5
04	Vassendvika	4,0 dekar	20 %	2
05	Vassendvika indre	4,2 dekar	20 %	2
06	Nedre Øgardsbakken	10,4 dekar	30 %	2,5
07	Hofsbro	26,6 dekar	25 %	2
07A	Gamle Hofsbro	12,4 dekar	25 %	2
08	Øvre Hofsbro	5,2 dekar	25 %	2
43	Hovsmarken	33,0 dekar	25 %	2,5
31	Øgardsbakken N	24,3 dekar	20 %	2
32	Øgardsbakken NØ	10,5 dekar	20 %	2
33	Øgardsbakken S	54,2 dekar	20 %	2
33A	Hovsvegen	9,7 dekar	30 %	2,5
34	Hovsbakken N	42,9 dekar	30 %	2,5
36	Morstad Vestre	27,7 dekar	25 %	2,5
39	Hovsbakken S	9,7 dekar	25 %	2
41	Haslerudgutua S	21,5 dekar	25 %	2
OMRÅDER FOR SENTRUMSFORMÅL				
10	Gran VGS	13,8 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
11	Jernbanegata N	7,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
12	Jernbanegata S	6,5dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
13	Storgata Øst	11,1 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
14	Storgata V	8,2 dekar	65 %	3
15	Smietorgkvartalet	7,1 dekar	65 %	3,5
17	Granstunet	9,4 dekar	85 %	3
18	Sentrum S nær Vigga	4,3dekar	75 %	3
18A	Haslerudgutua N	7,0 dekar	75 %	3
19	Brillehjørnet / Shell	7,2 dekar	75 %	3,5
23	Lidskjalv	8,4 dekar	65 %	3,5
24	Gran Auto	10,4 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
OMRÅDER FOR FORRETNINGER (DIV. ERVERV OG STORHANDEL)				
21	Lena Maskin og sørover	9,2 dekar	30 %	2
26	Sør for HVGS	10,8 dekar	30 %	2
27	Morstad Vestre	16,9 dekar	30 %	2
OMRÅDER FOR PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING				
22	Granvang	7,4 dekar	50 %	3
25	Hadeland videreg., HVGS	28,7 dekar	50 %	2 – 4
28	Helsehus-tomta	6,7 dekar	50 %	4 – 5
28A	Nødetatene	11,0 dekar	50 %	3 – 4
37	Gran Ungdomsskole	18,2 dekar	50 %	2 – 3
OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL				

02	Sagatangen vest	4,7 dekar	20 %	2,5
03	Sagatangen	14,5 dekar	50 %	3
27A	Øst for Maxbo	4,7 dekar	15 % ?	2
28B	Mot ny RV4	18,8 dekar	30 %	3-4
29	Stenberg N	6,1 dekar	30 %	3-4
29A	Stenberg S	4,6 dekar	30 %	3-4
30	Hydro Texaco	2,5 dekar	35 %	2
28C	Vest for nødetatene	4,2 dekar	40 %	3
40	Midtre Morstadgutua S	12,7 dekar	30 %	3
OMRÅDER FOR IDRETTSANLEGG				
37A	Idrettsbane ungdomsskolen	9,5 dekar		
38 38A	Gran Idrettspark Gran Idrettspark Øst	23,1 dekar 9,6 dekar	15 %	3

3.4.2 Takform

Ny bebyggelse skal som regel ha skråtak mot gate/plass/veg. Små bygninger med mindre enn 8 m gavlbredde bør ha saltak. Bygninger med gavlbredde større enn 12 m bør ikke ha saltak. I områder med sentrumsformål bør skråtakene ha lite eller ikke utstikk. Materialet i skråtakene skal normalt være takstein i dempet rødfarge.

Takform, -materiale og -vinkel skal vurderes i forhold til den eventuelle nabobebyggelsen, begrunnes estetisk og fastlegges i reguleringsplanen. Avvik fra skråtaksregelen og/ eller materialregelen skal være særlig godt begrunnet .

Flatt tak kan som regel benyttes i de deler av bebyggelse som ikke vender mot gate/veg/plass, og i ervervsområdene. Flate tak bør gis en estetisk bevisst materialkvalitet og utforming.

3.4.3 Materialbruk

Det er et uttalt ønske om å utvikle "trebyen Gran". Det stilles ikke noe absolutt krav om bruk av treverk i alle bygninger, men det oppfordres til i størst mulig grad å benytte nordisk treverk som hovedmateriale eller som et vesentlig innslag i fasadene.
Etterlikning av "gammel stil", samt materialfinish og detaljer som er vanlig brukt på frittliggende småhus og tilsvarende, bør unngås i selve sentrum, men kan benyttes i områdene utenfor sentrum.

3.4.4 Bestående bygningsstruktur

I områdene langs østsida av Storgata (områdene 10, 11, 12 og 13) er det viktig å bevare det visuelle mønsteret med oppdelte og korte fasadelengder på den enkelte eiendom, gangpassasjer gjennom kvartalene og et hyggelig sentrumsmiljø med variert bebyggelse. Bestående bygninger og eksisterende bygningsstruktur skal normalt legges til grunn for den videre utvikling og detaljplanlegging. Ved regulering skal bygningsvern vurderes av kompetent organ.

4. SPESIELLE HENSYN

4.1 Universell utforming og folkehelseperspektivet

Gran kommune legger sterk vekt på at Gran sentrum skal utvikles til et trivelig sentrumsområde, der det skal være plass til alle. Det er derfor viktig at det legges vekt på universell utforming, både i planlegging og utbygging av bygninger, gater og plasser. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Det skal også legges vekt på å etablere beplantning og grønne områder, og å sikre tilgangen til frilufts- og naturområder.

4.2 Fornybar energi og fjernvarme

Bruk av fornybar energi og fjernvarme har vært et viktig tema i arbeidet med Gran sentrum. Gran kommune kan forplikte tiltakshavere av byggetiltak å knytte det/ dem til fjernvarmenettet i sentrum der slik tilknytning er å anse som mulig.

4.3 Dårlig byggegrunn, flomsikring og radon

Betydelige deler av nåværende sentrum og de nye utbyggingsarealene sør for sentrum har dårlig byggegrunn. Den enkelte tiltakshaver må undersøke grunnforholdene og eventuelt foreslå forebyggende tiltak mot skader og/ eller ekstra samfunnsmessige kostnader før byggetillatelse kan gis.

Flomsikring: Deler av Gran sentrum og nye utbyggingsarealer sør for sentrum er flomutsatt. Det er etter 2007 utført en del flomsikringstiltak i disse områdene. Det skal presiseres at nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur. Kommunen kan avslå å regulere for utbygging eller særskilte typer av utbygging, før slike sikringstiltak er etablert.

En landsomfattende undersøkelse av radon viser at Gran kommune ligger i en sone der det er høye konsentrasjoner av radon. Behovet for radonsikringstiltak skal derfor vurderes i alle byggeprosjekter. Tiltak skal gjennomføres ihht TEK 10 eller senere teknisk forskrift til PBL.

4.4 Grøntområder og lekeplasser

Gran kommune har i kommuneplanens areadel vedtatt 26.05.2011 krav til uteoppholdsarealer. Kravet er på 100 m^2 pr. boenhet(eneboliger), 80 m^2 pr. boenhet(rekkehus og flermannsboliger) og 30 m^2 pr. boenhet(sentrumsbebyggelse og blokker).
Halvparten av dette skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet. Konkret krav fastsettes i reguleringsplan for hvert enkelt område.

I reguleringsplanarbeidene for de enkelte utbyggingsområdene skal grøntområder/beplantning og gode felles uteområder for beboerne vektlegges spesielt. Gran kommune kan avslå forslag til reguleringsplan eller søknad om bygging av boliger dersom nødvendige lekemuligheter for de forskjellige aldersgrupper av barn ikke er sikret i planen eller søknaden. Kommunen kan stille krav om at slike lekemuligheter er etablert før brukstillatelse gis.

4.5 Parkeringsforhold

Krav til antall biloppstillingsplasser gitt i vedtatt reguleringsplan går foran kravene i disse bestemmelsene.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Planutvalget kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den

enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne /tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

Institusjoner, sykehus, kiosker/gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens nærmere bestemmelser.

For omsorgsboliger som tinglyses til formålet og for forretningsvirksomhet med spesielt plasskrevende varer, kan kommunen etter skjønn redusere kravene med inntil 30%.

For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Ved publikumsrettede virksomheter må minst 5 % av kravet i henhold til tabell nedenfor, dog minimum 1 plass, tilrettelegges for funksjonshemmede.

For virksomheter hvor det kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter, med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.

Ved alle formål med unntak av boliger og barnehager, kan det når kravet i henhold til tabell nedenfor er større enn 10 plasser, kreves at en av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbil.

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i vedtekten, kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus (kan være overbygget).

Formål	**Biloppstillingsplasser**	**Pr.**
Bolig < 60 m2 bruksareal	1,0	Boenhet
Bolig >= 60 m2 bruksareal	2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretning	1,0	50 m2 bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m2 bruksareal
Kontor	1,0	50 m2 bruksareal
Industri / Lager	1,0	100 m2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1,0	10 m2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m2 bruksareal
Uteservering	0,0	
Barnehager	6,0	Avdeling
Treningsstudio	1,0	50 m2 bruksareal
Helsehus	1,6	Sengeplass

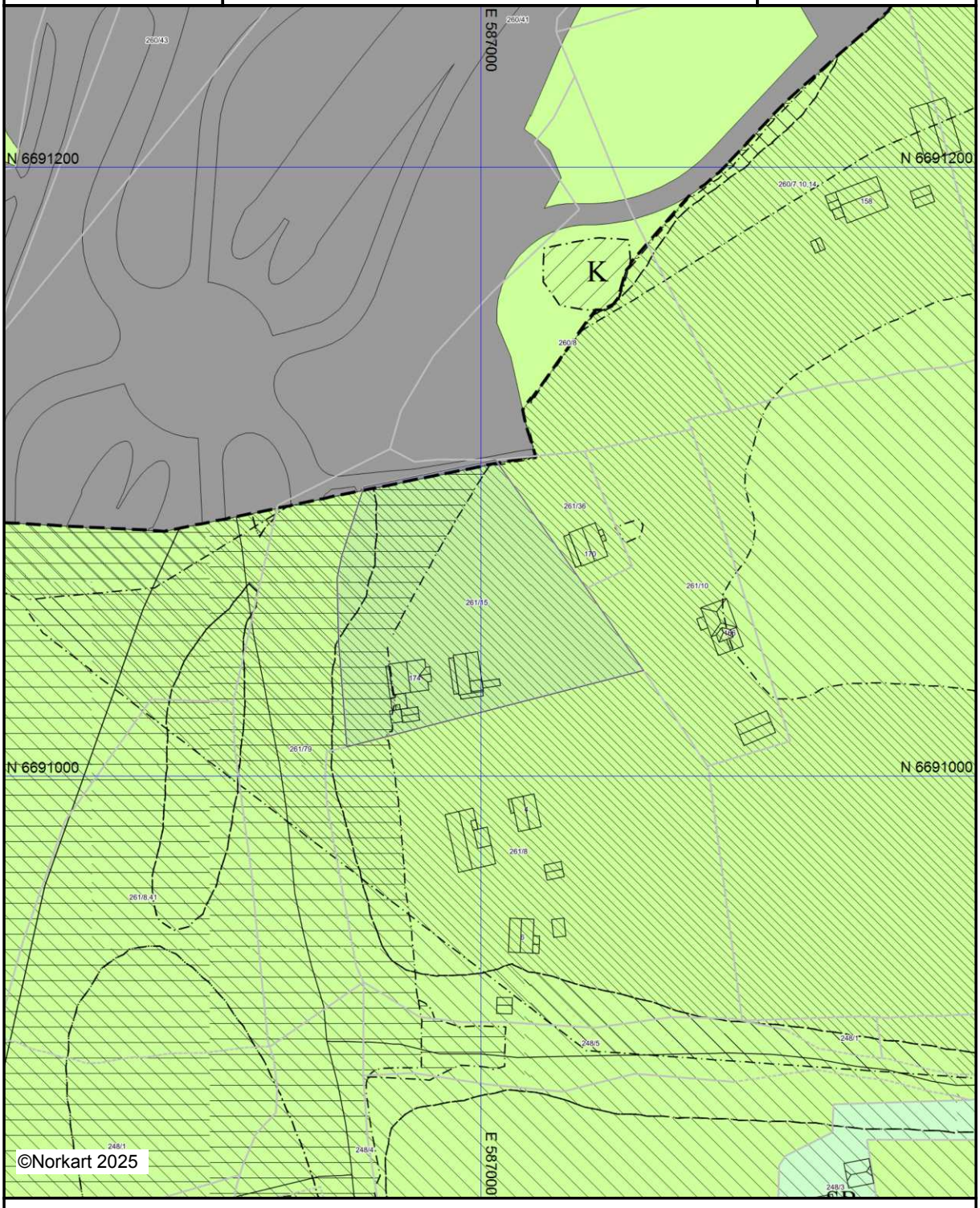
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 261/15
Adresse: Oslolinna 174
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

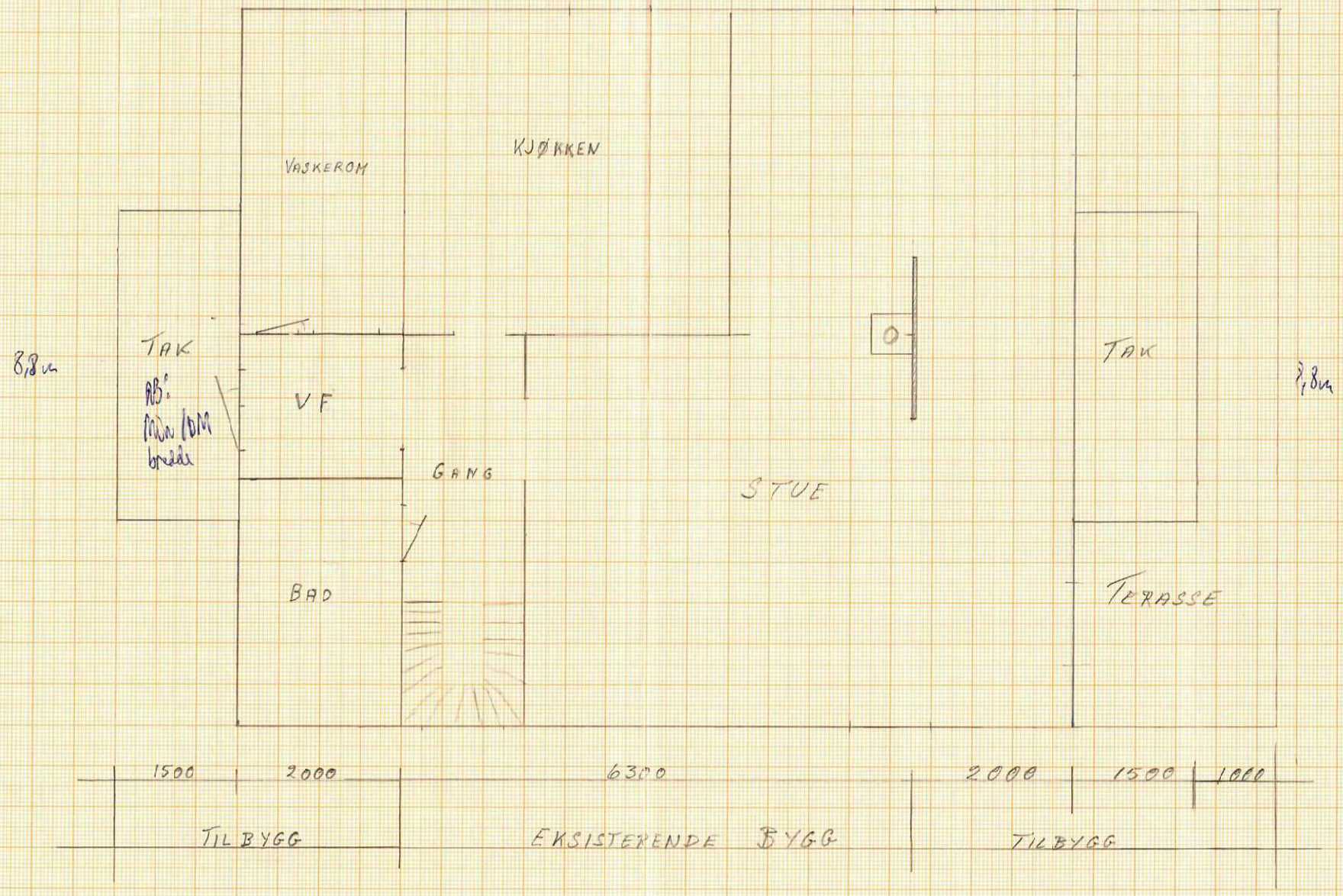
UTM-32



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.

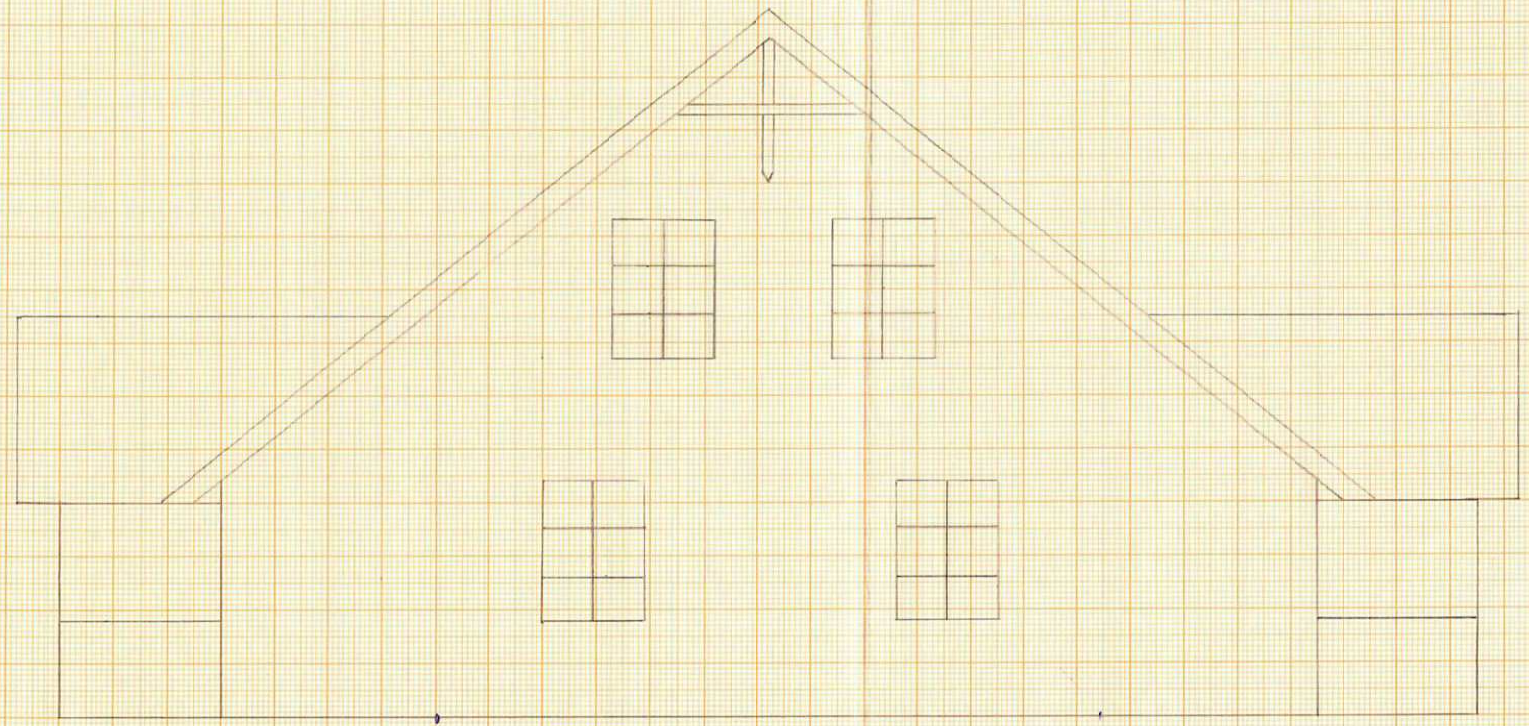
OSLOLINNA 174 2750 GRAN

G.NR. 261 B.NR 15



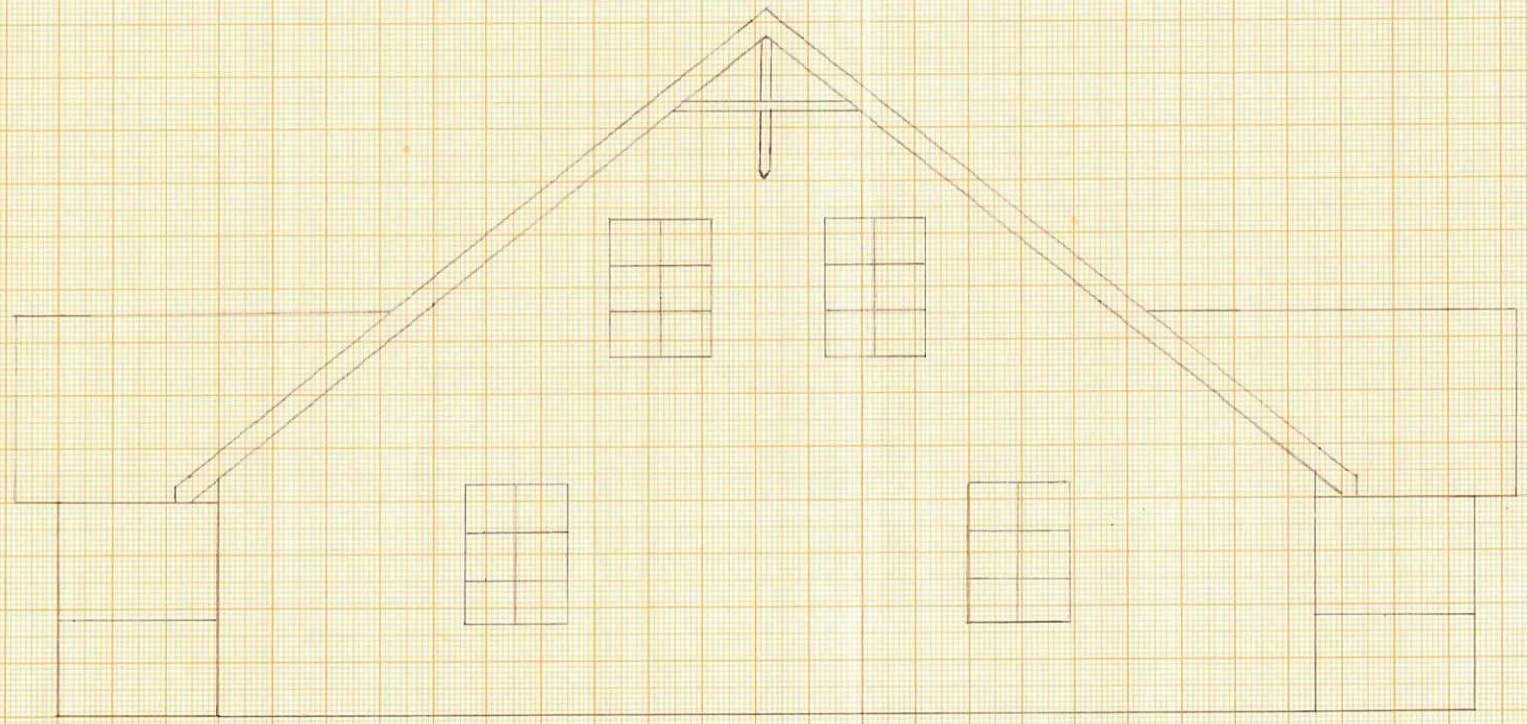
MÅL 1:50

SØR



MÅL 1:50

NORD



MÅL 1:50

CHART WELL

1:50 MAL

MAL 1:50

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:
Oslolinna 174, 2750 Gran
Gnr. 261, Bnr. 15, Gran kommune.

Oppdragsnummer:
14250097

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
