

# SALGSOPPGAVE



Grymyr, Gran – Boligeiendom med god beliggenhet, flott utsikt og stor tomt.

Østvoldvegen 3, 2750 GRAN

Prisantydning: Kr 2 000 000,-

Dato: 11.3.2025



#### NØKKELINFORMASJON

- Oppdrag: **Tvangsoppløsning av sameie (tvangssalg)** av gnr. 215 bnr. 34 i Gran kommune.
- Salgsmedhjelper: Advokat Nils Mugaas  
Tlf. 40 22 57 01
- Adresse: Østvoldvegen 3, 2750 Gran
- Hjemmelshaver: Torun Siri Mait Sandberg og Eli Gunhild Sandberg med hver sin ideelle halvdel.
- Eierform: Selveier
- Boligtype: Enebolig, boligeiendom.
- Annet: Bygget er oppført i 1952 og er med det ca. 73 år gammelt. Boligen har oppgraderingsbehov pga. vedlikeholdsetterslep. Våtrommene er utidsmessige, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Som det fremkommer i vedlagte tilstandsrapport er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på boligen. Boligen og vedlagte tilstandsrapport bør inspiseres nøye.

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggenhet: Veletablert boligområde med kort avstand til skole og turmuligheter i nærområdet. Kort avstand til vakre Randsfjorden med bade-, båt-, og fiskemuligheter.

Adkomstvei: Privat via offentlig adkomst.

## EIENDOMMEN

Tomt og tomteareal: Eiet tomt. Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

Tomtens areal er 2 474,5 m<sup>2</sup> ifølge [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)

Areal: Enebolig: BRA

1. etg:	105 m <sup>2</sup>
2. etg:	56 m <sup>2</sup>
Kjeller:	49 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Se nærmere under «Arealer» side 29 i tilstandsrapporten.

## BEBYGGELSEN

Byggeår: Bygget er oppført i 1952 og er med det ca. 73 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget. Se tilstandsrapport for byggem te.

Innhold: 1. etg.: Vindfang, gang, stue, k kken, soverom, bad m/wc.  
2. etg.: Gang, tre soverom, bad m/wc.  
Kjeller: Gang, bod, stue.

Garasje.

Energiattest: G, oransje

Oppvarming: Det er vedovn i begge etasjer. I tillegg benyttes elektriske panelovner.

Standard: Eiendommen er preget av et generelt vedlikeholdsetterslep og det må påregnes oppgradering.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

Vei:	Privat via offentlig adkomst.
Vann:	Privat tilknytning. Grymyr Vannverk SA (vedtekter følger vedlagt). Årsavgift for 2024 var kr 3 800. Årsavgift for 2025 fastsettes på årsmøte.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område iht. kommunedelsplan for Grymyr av 1982 hvor denne eiendommen ligger i et område avsatt for boligformål.
Konsesjon:	Konsesjonsfritt

**ØKONOMISKE FORHOLD**

Omkostninger:	I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale dokumentavgift, som utgjør 2,5 % av kjøpesummen, og kr 545,- i tinglysingsgebyr for skjøtet. I tillegg påløper tinglysingsgebyr for eventuelle egne pantedokumenter som må tinglyses i forbindelse med overtakelsen (kr 545,- pr. stk.). Omkostningene er fastsatt av det offentlige, og det tas forbehold om at disse kan endres.
Verditakst:	Eiendommens markedsverdi er satt til kr 2 000 000 ved tilstandsrapport av takstingeniør Gunnar Mårdalen datert 11. februar 2025. Tilstandsrapporten følger vedlagt.
Kommunale avgifter:	Se vedlagte opplysninger hvor disse av Gran kommune er opplyst å være kr 15 305,- for 2024 (Avløp, eiendomsskatt og feiing).  Medhjelper tar forbehold om feil eller endring i offentlige satser. Eventuelle skyldige kommunale avgifter vil bli gjort opp ved salg.
Formuesverdi:	Kr 816.248 som primærbolig/kr 3 264 995 som sekundærbolig (2024).  Formuesverdien skal ikke overstige 30 % / 100 % av dokumenterbar markedsverdi for hhv. primærbolig og sekundærbolig.

**HEFTELSE**

Heftelser:	Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen (alle utleggsforretninger blir slettet ifm salg):  - Tre personer har tinglyst forkjøpsrett til eiendommen, se vedlagte grunnboksutskrift.
------------	---





Kjøkken.



Bad, 1. etasje.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

- Visning: Visning vil bli annonsert på Finn.no. Visning utover dette kan skje etter avtale med salgsmehjelper, advokat Nils Mugaas, tlf. 40 22 57 01.
- Overtakelse: Etter avtale. Se nærmere redegjørelse for oppgjør og overtakelse ved tvangssalg.
- Budgiving: Bud inngis på vedlagte budskjema, og **det gjøres oppmerksom på at det kun tas hensyn til bud som er bindende i minst seks uker.**
- Mangler: Solgt «som den er». Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen.
- Som følge av at dette er et tvangssalg, har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Dette kan bare påberopes når:
- Formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
  - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, så fremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
  - Formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.
- Eventuelle interessenter oppfordres derfor til å besiktige eiendommen nøye – gjerne med sakkyndig, i det den selges slik den nå fremstår.**
- Dersom eiendommen har mangler som nevnt ovenfor, gir dette ikke rett til å heve kjøpet på grunn av mangler. Kjøperen kan kreve prisavslag. Selv om prisavslag blir krevd, må kjøpesummen først utbetales fullt ut.
- Videre kan det ikke kreves prisavslag dersom det viser seg at det vedhefter en ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven.
- Arealanvisninger: Angivelsen er hentet fra tilstandsrapporten.
- Meglerforetaket: Advokat Nils Mugaas AS  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss  
Org.nr. 923 434 380  
Medlem av Den Norske Advokatforening

Lov om hvitvasking: Megleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## VEDLEGG

Salgsoppgaven har følgende vedlegg:

1. Tilstandsrapport av takstingeniør Gunnar Mårdalen datert 11. februar 2025.
2. Meglerpakke med eiendomsinformasjon mottatt fra Gran kommune
3. Grunnboksutskrift for eiendommen.
4. Energiattest
5. Vedtekter for Grymyr Vannverk SA



Bilder fra stue i 1. etg.

## Informasjon om budgivning ved tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og medhjelper, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at det ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha innvirket på kjøpet.

Oppnås ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at et beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommens tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingretten meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal fastsettes ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27. Kjøper overtar risikoen for eiendommen oppgjørsdagen, uavhengig av om eiendommen overtas eller ikke.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort for oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsforpliktelsen. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distriktet eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestår oppgjøret, og i den forbindelse be om fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten til tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsen finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

\*\*\*\*\*



## BUDSKJEMA

### For eiendommen:

Østvoldvegen 3, 2750 Gran - Gnr. 215, bnr. 34 i Gran kommune

**Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:**

**Dato:** .....

Kjøpesum kr.....

Beløp med bokstaver kroner.....

I tillegg kommer omkostninger: Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen, tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545,-, eventuell tinglysning av pantedokument, p.t. kr 545,-. Dersom salgobjektet er en borettslagsleilighet beregnes ikke dokumentavgift, men gebyr på hjemmelsoverføring kr 545,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige og eventuelt andre gebyrer til enhver tid.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Undertegnende bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra advokat Nils Mugaas, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

**Nærværende bud er bindende for undertegnende til og med den ..... Bekreftelse på ID må fremlegges ved første budgivning. Videre må finansiering være bekreftet av bank e.l.**

**Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks –6– uker, regnet fra utløpet av fristen.**

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Vestre Innlandet tingrett, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens fastsettelse av budet kan påankes, og at ankefristen er en –1– måned regnet fra dato for rettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom retten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Nils Mugaas til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert seg.

Undertegnende er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i særskilt skriv om «Budgivning ved tvangssalg», som jeg har lest.

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Egenkapital kr.....

Lån kr .....

..... kr .....

Eventuell låneinstitusjon/referanse/telefonnummer: .....

Egenkapitalen består av:

- Salg av fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
- Annet (spesifiser):.....

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.

Navn:..... Fnr./org.nr.....

Adresse:..... Postnr:..... Sted:.....

Tlf/Mob:..... E-post:.....





Dato:..... Signatur:.....

Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss  
Advokat Nils Mugaas

Tlf: 32 18 18 50  
Mob. 40 22 57 01

Faks: 32 18 18 51  
E-post: [mugaas@buttingsrud.no](mailto:mugaas@buttingsrud.no)

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Østvoldvegen 3, 2750 GRAN  
 GRAN kommune  
 # gnr. 215, bnr. 34

## Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 11483-1719

Referansenummer: KY2140

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Vår ref:



Medlem av  
**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Boligtaksering Oslo & Akershus AS



### Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636

Medlem av

**NITO**

**TEGoVA**  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak 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.





# Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 1952 og er med det ca. 73 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Våtrommene er utidsmessige, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, oppussing/rehabiliteringer må påregnes i alle faggrupper på boligen. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 1 lags glass og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Markiser.

Utvendig støpte trapper.

Garasje med støpt dekke og 2 stk. dører. Plater på vegger samt i himling.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen har mursteinspipe. Flere ildsteder i boligen.

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Undersøkt ved luke i vegg.

Boligen har lakkerte tretrapper.

Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1 etg.

Bad med flisbelagt gulv og våtromsplater på vegger. Servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

Bad 2 etg.

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Dusj, servant og toalett

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyst glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i skap i 2 etg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ukjent drenering/type drenering.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1952.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

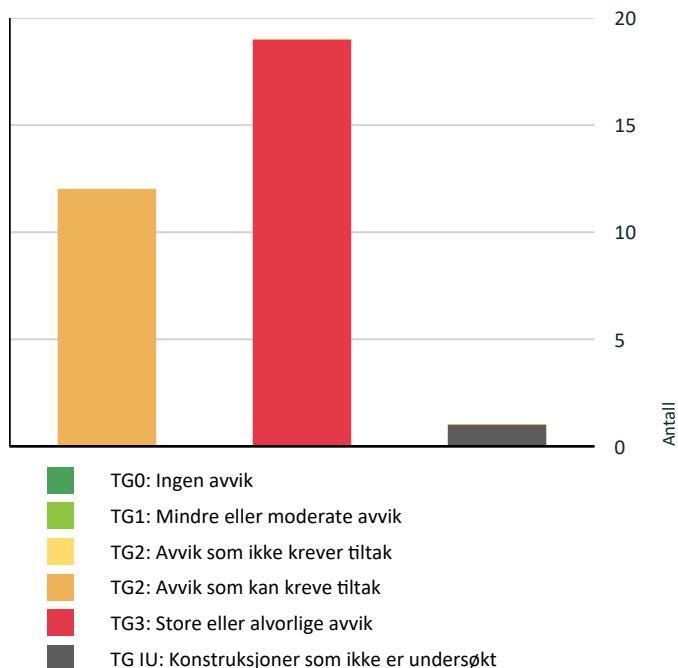
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

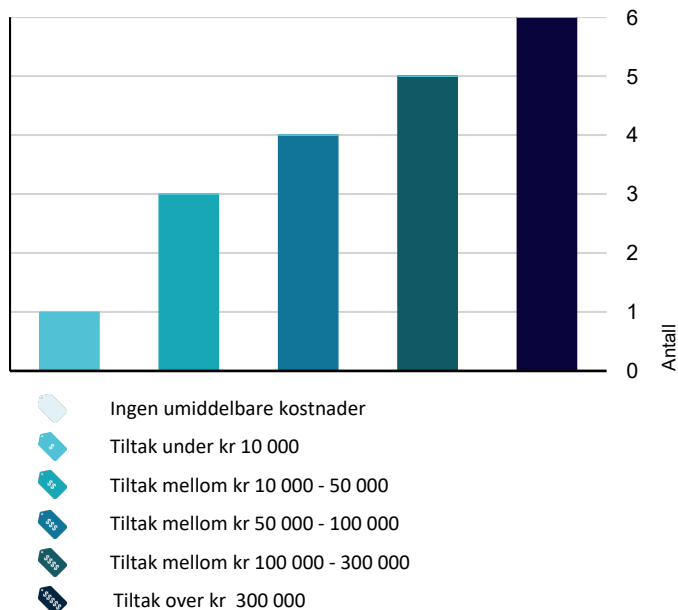
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

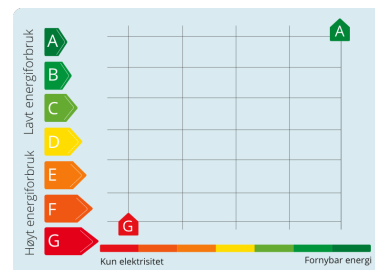
### Energikarakteren A–G:

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

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1952

### Anvendelse

Benyttes til bolig

### Kommentar

Trolig byggeår

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein. Slitasje, mose og elde m.m.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler som forårsaker skader/utgifter. Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eldre takrenner, nedløp, beslag med slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte sprekker etc. i skjøter m.m. Økt vannmende på bygningsdeler gir nedsatt levetid og skader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Slitasje som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå om dette ikke utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen etc. grunnet bruk, værslitasje m.m. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av vinduer, karmen, beslag og rammer. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

## TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 1 lags glass og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu/dør, med begrenset isolasjonsevne pga. værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning, slitasje av pakninger etc. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc. Knust terrassedør pga. skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid samt følgeskader innvendig i boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Markiser.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Opprevet markiser.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG IU Utvendige trapper**

Utvendig støpte trapper.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt, avvik kan avdekkes som gir kostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Garasje

Garasje med støpt dekke og 2 stk. dører. Plater på vegger samt i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje, fuktmerker m.m. pga. manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing og rehabiliteringer må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte og skadet overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

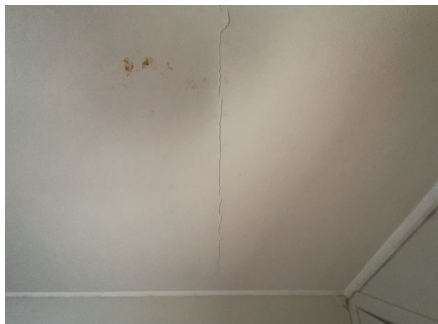
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

### 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.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Flere ildsteder i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted er plassert nærmere brennbart materiale en 30 cm. Det anbefales at pipe / røykrør og ildsteder kontrolleres spesielt. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Enkelte ildsteder har mulighet for plassering nærmere en 30 cm. til brennbart materiell, dette må undersøkes nærmere med monteringsanvisningen for det aktuelle produktet. Dette må gjøres før ildsted tas i bruk. Anbefales sjekk med lokale brann/feiervesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Undersøkt ved luke i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

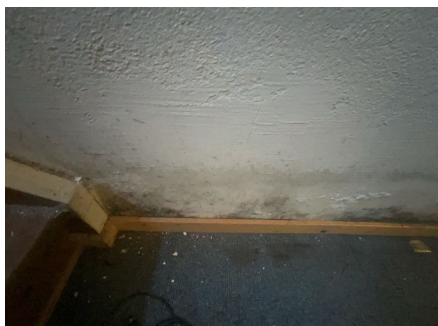
Mulig årsak kan være kapitalærsug eventuelt feil konstruksjon med varm og kalde soner samt svekkelse i dreneringen. Glipper, sprekker og ujevnt gulv, mulig pga. fukt, skjult fukt etc.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det kan ikke utelukkes skjulte fuktproblematikk, da det er registrert fukt. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes. Konsekvensen med økt fuktbelastning i boliger kan være vekstvillkår for sopp og råteskader. Om man ikke utbedrer dette kan skaden kunne utvikle seg til større omfang. Oppussing/rehabiliteringer samt nærmere undersøkelser må påregnes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

### Vurdering av avvik:

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

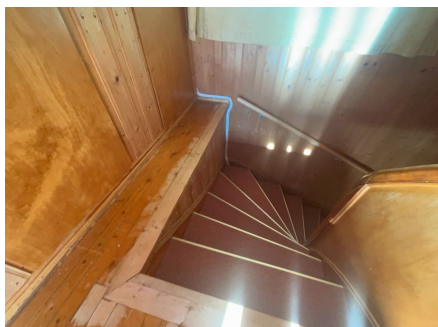
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Nytt rekkverk må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person-skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

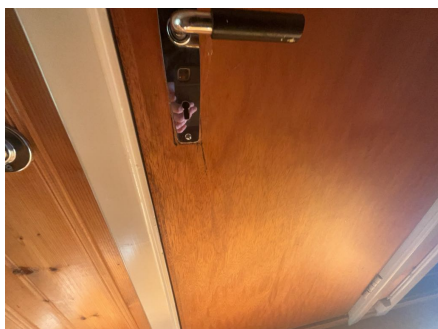
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis dører subber mot karmen, stedvis slitasje på dører, årsak kan være manglende vedlikehold, bruksbelastning og skjevheter i etasjeskiller.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

1 etg.

Bad med flisbelagt gulv og våtromsplater på vegger. Servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

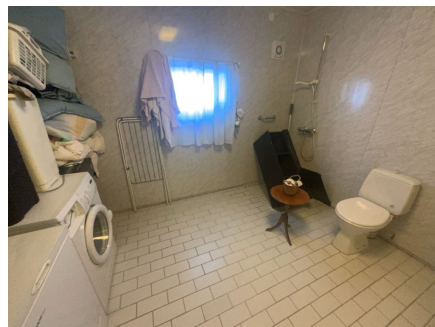
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet. Fare for fukt i skjulte konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

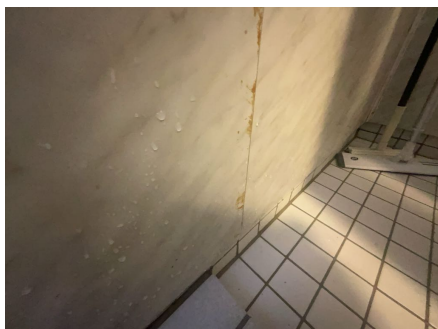
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedringer, oppussing/rehabiliteringer. Fare for skjult fukt i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Bad 2 etg.

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Dusj, servant og toalett

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre sluk etc.

Toalett er sprekt/skadet, dusj er blendet igjen m.m.

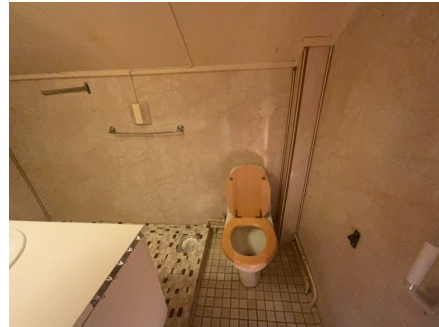
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Fare for fukt i skjulte konstruksjoner. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 2 ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

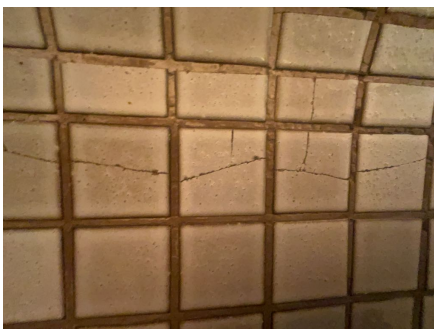
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedringer, oppussing/rehabiliteringer. Fare for skjult fukt i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Lyst glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med stedvis slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det anbefales montering av lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje hvor konsekvensen kan være stor samt gi store følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utsende og bruk. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann hvor konsekvensen kan være stor.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator og avtrekk via pipe.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt mato og dårlig inneklima. Avtrekk via pipe øker muligheten for pipebrann.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbuud kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

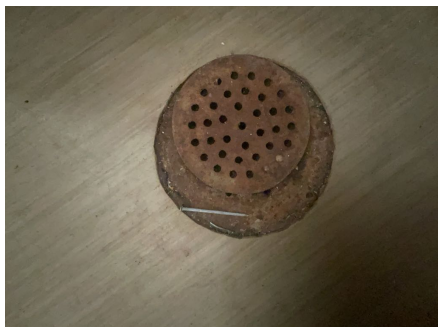
Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsrøranlegget må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjonsanlegg, naturlig ventilasjon med klaffventiler, vurderes til å ikke virke optimalt til dagens forventet bruk og bruksbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabilitering ikke foretas.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Automatsikringer, skap plassert i skap i 2 etg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringskap

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

Nei

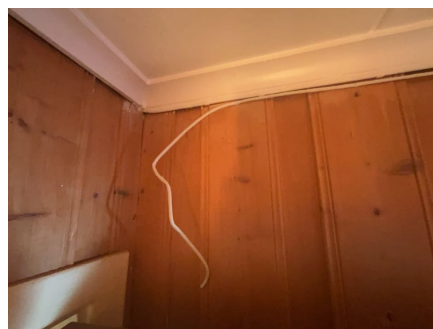
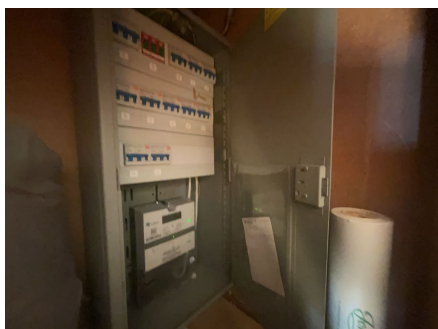
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja **MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglete dokumentasjon på anlegget.**

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TE 3 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 bygnings sakkyndig 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.*

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent drenering/type drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre drenering, drenering er anbefalt vedlikehold ca. hvert 5 år. Dreneringens funksjon vil naturlig være nedsatt pga. alder og bruksbelastning over tid samt manglende vedlikehold. Skader kan plutselig oppstå. Utskiftninger må påregnes. Om oppussing/utskiftning ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. På bakgrunn av innvendige observasjoner med saltutslag og fuktmerker må det påregnes utskiftninger av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

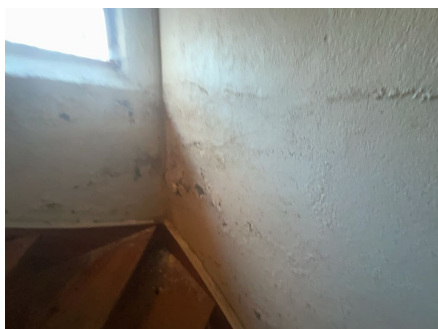
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Årsak kan være setninger, bevegelser, trykkbelastning etc.

## Konsekvens/tiltak

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes, ytterligere skader kan oppstå. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.



## TE 2 Terrenforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen.

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1952.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opplysninger om utv. vann og avløpsledninger baserer seg kun på opplysninger fra rekvirent ang. alder. Ledningsnett er eldre og anses med svekket gjenstående brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av grunn. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærmere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**210 m<sup>2</sup>/197 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 3 Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, Garasje, 4 Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 000 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 2 800 000**

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**

**2 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 000 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.



## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kirkevoldvegen 22 ,2750 GRAN 122 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	30-08-2022	2 050 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>18 852</b>
2 Østvoldvegen 22 ,2750 GRAN 161 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	20-02-2023	2 850 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>17 391</b>
3 Kverndalslinna 5 ,2750 GRAN 140 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	20-09-2020	1 900 000	<b>2 110 000</b>		2 110 000	<b>15 071</b>
4 Midtgardsvegen 24 ,2750 GRAN 126 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	18-02-2018	1 900 000	<b>1 870 000</b>		1 870 000	<b>14 841</b>
5 Østvoldvegen 22 ,2750 GRAN 161 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	13-10-2020	2 490 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>14 286</b>
6 Midtgardsvegen 1 ,2750 GRAN 212 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	31-10-2021	3 000 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>13 679</b>
7 Midtgardsvegen 1 ,2750 GRAN 212 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	10-01-2021	2 890 000	<b>2 820 000</b>		2 820 000	<b>13 302</b>
8 Østvoldvegen 10 ,2750 GRAN 231 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	29-03-2023	2 800 000	<b>2 675 000</b>		2 675 000	<b>11 580</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 300 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------

# 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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	92	13		105	7
2 Etasje	56			56	
Kjeller	49			49	
<b>SUM</b>	<b>197</b>	<b>13</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom	Garasje	
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Gang, Stue, Bod		

### Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.  
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt før befaringsstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i kjeller, kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	184	26

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	215	34		0	2474.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Østvoldvegen 3

### Hjemmelshaver

Sandberg Eli Gunhild, Sandberg Torun Siri Mait

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Veletablert boligområde med kort avstand til skole og turmuligheter i nærområdet. Kort avstand til vakre Randsfjorden med bade-, båt-, og fiskemuligheter.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Privat tilknyttet

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekviert via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekviert bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Gave



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Risikorapport	11.02.2025		Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	11.02.2025	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY2140>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE











Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

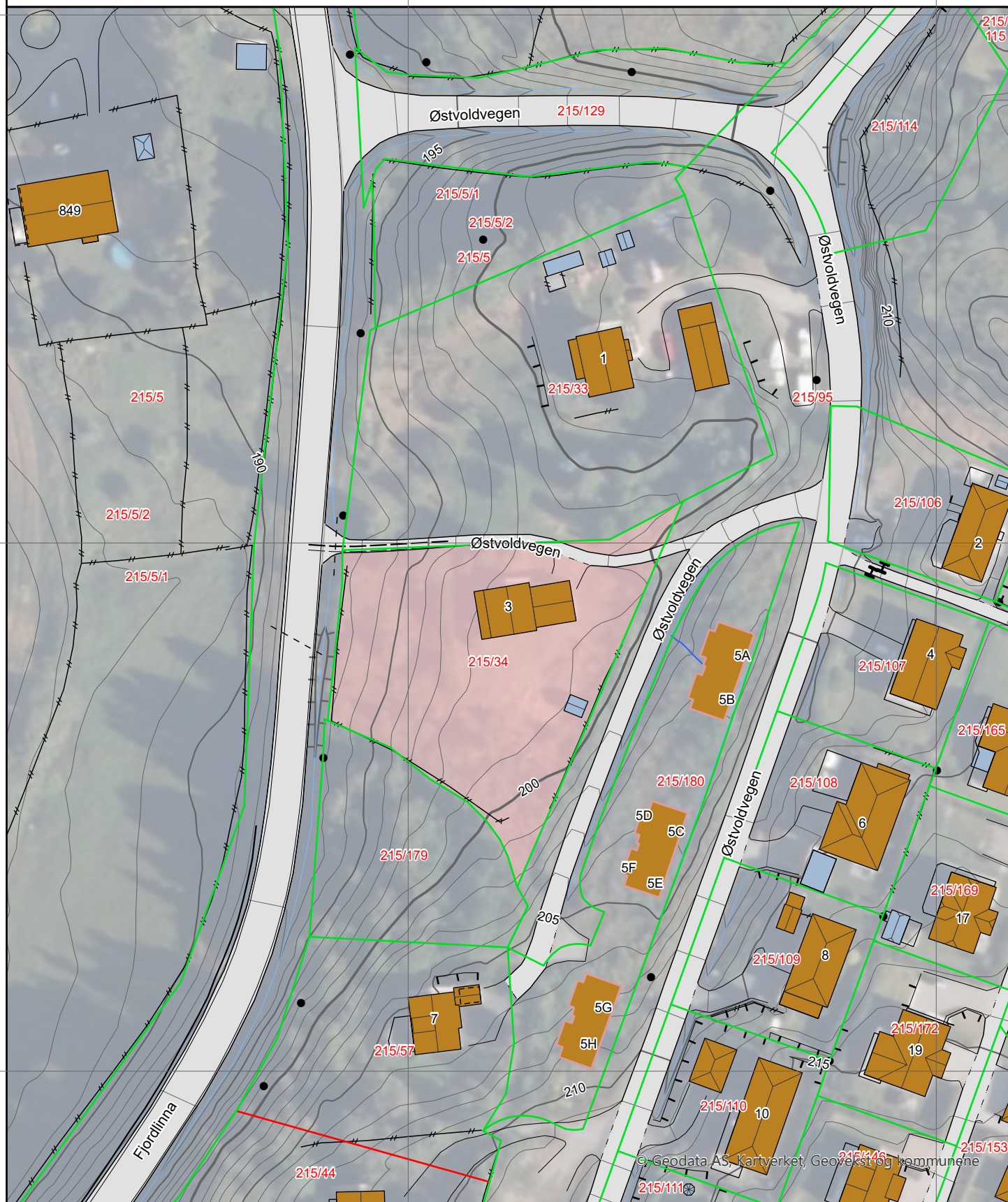
## EIENDOMSMEGLERPAKKE – GNR 215 BNR 34 I GRAN KOMMUNE

- Eiendomskart med grenser
- Områdeanalyse
- Matrikkelkart- og rapport
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Om tegninger/byggesaker
- Legalpant
- Kommuneplanbestemmelser og veiledende retningslinjer
- Reguleringsplankart
- Kommuneplan
- Kommuneplanforslagskart
- Planrapport
- E-36 Grymyr
- Ledningskart
- Eiendomsskatt
- Brannforebygging
- Kommunale gebyrer
- Vann og avløp
- Vegstatuskart













## Eiendomsgrenser

- |   |                               |  |                    |
|---|-------------------------------|--|--------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet     |  | Vannkant           |
|  | Mindre nøyaktig               |  | Vegkant            |
|  | Lite nøyaktig                 |  | Fiktiv grenselinje |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss |  | Teigdelelinje      |
|  | Omtvistet grense              |  | Punktfaste         |



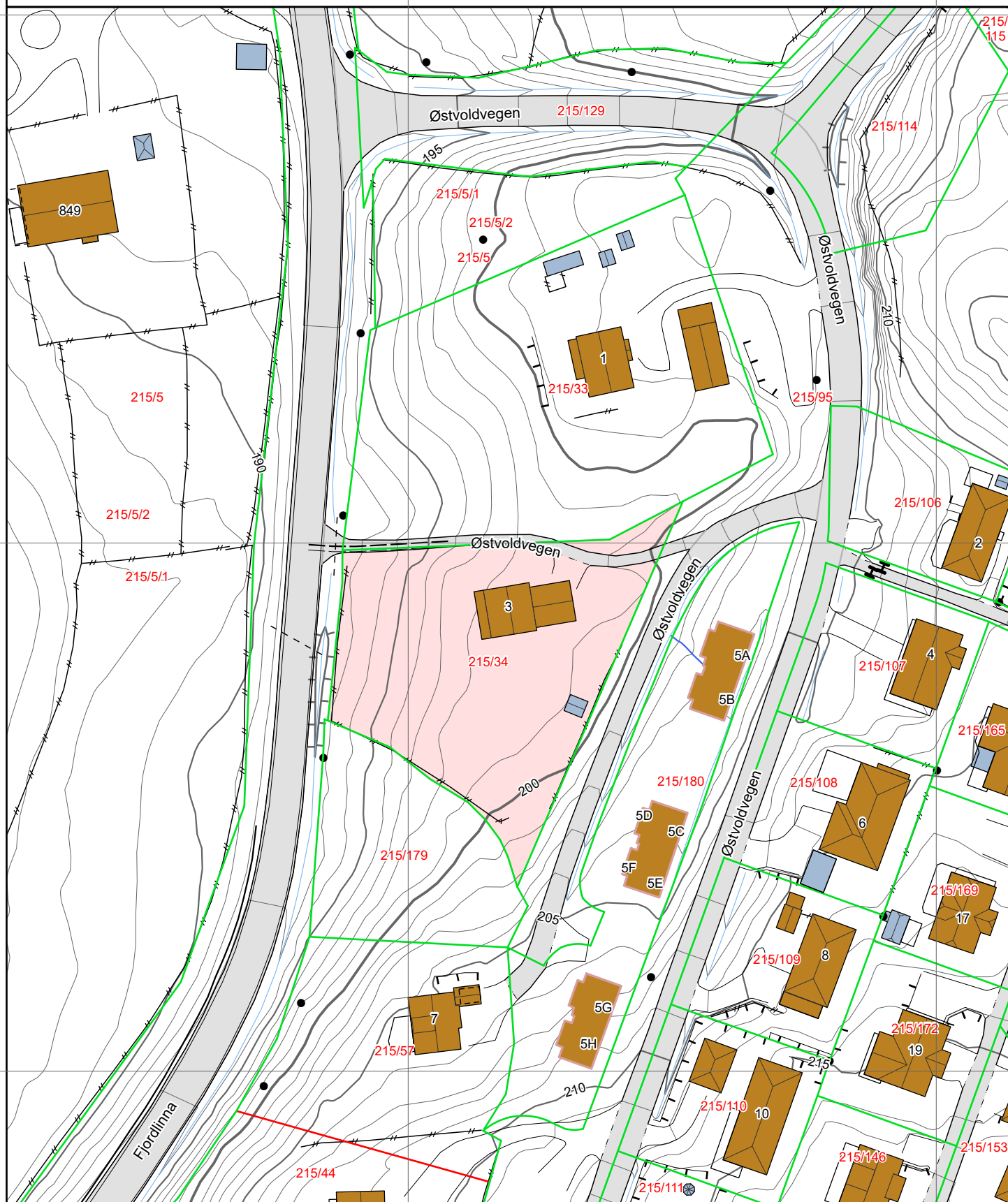
0 25 50 m

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 30.1.2025










0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193





Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.









## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-215/34, Østvoldvegen 3, 2750 GRAN



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	20.01.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	20.01.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

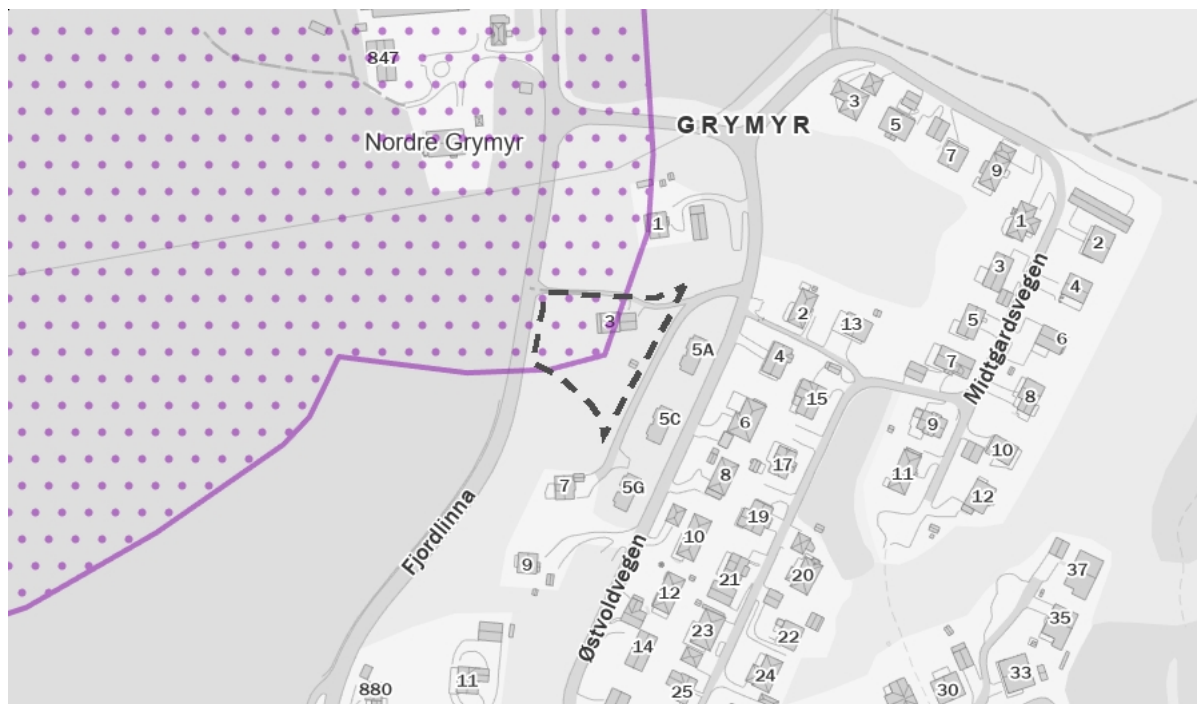
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	2.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	23.2 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	48.3 km

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

## Kvikkleire

Sist sjekket: 20.01.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.01.2025

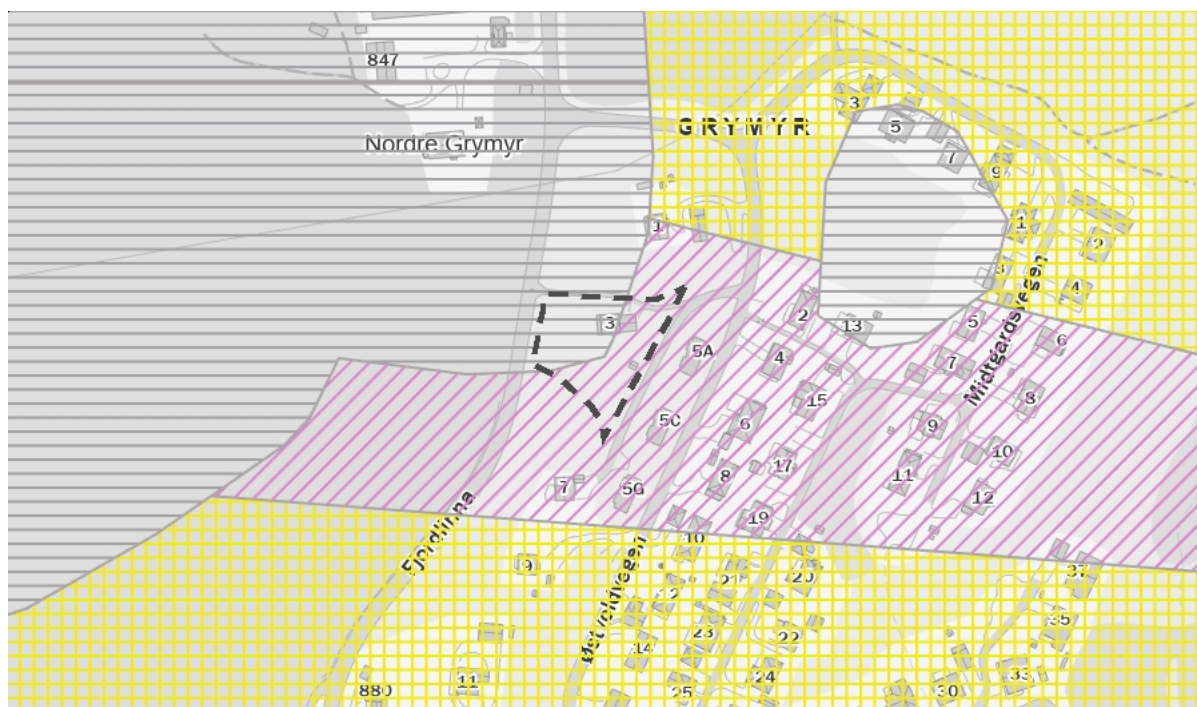
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

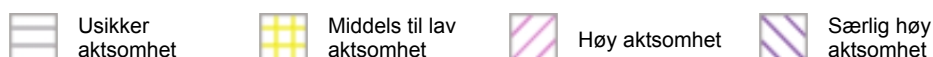
Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring



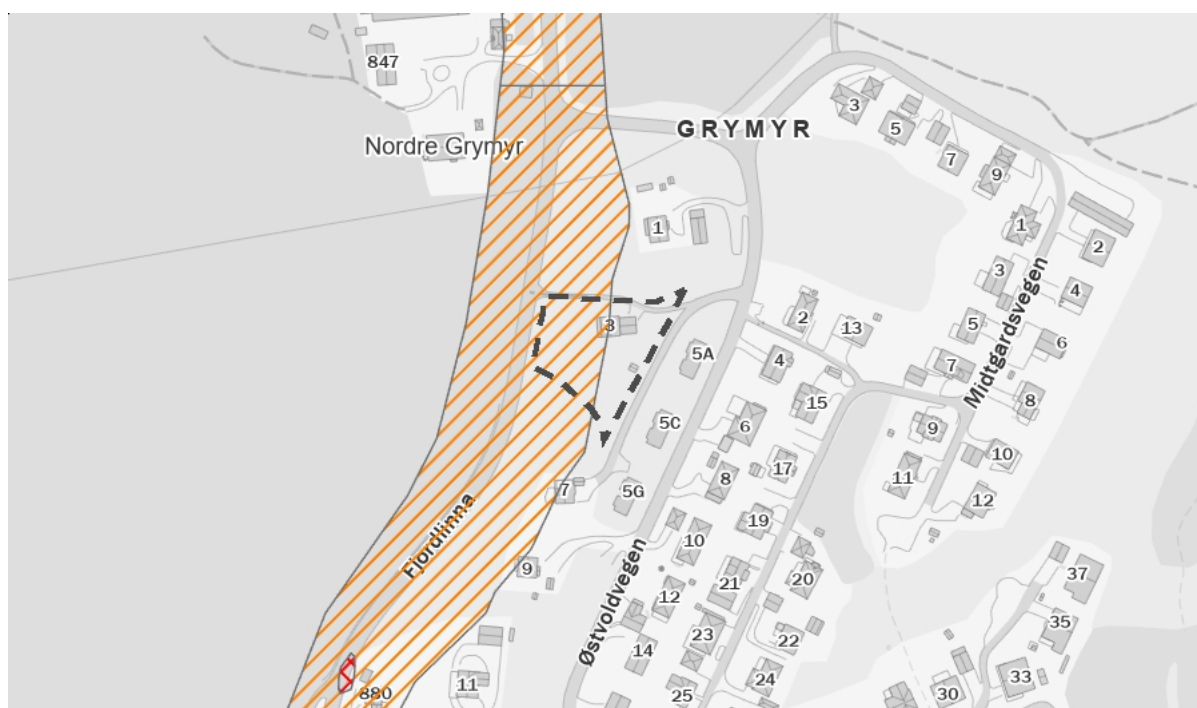
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	20.01.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 215, Bruksnr 34	<b>Kommune:</b>	3446 Gran
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	603 Grymyr
Veiadresse:	Østvoldvegen 3, gatenr 5004 2750 Gran	<b>Valgkrets:</b>	3 Vestre Gran
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	3090102 Gran/Tingelstad

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Moatun	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	27.12.1948	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 474,5 kvm	<b>Skyld:</b>	0,05		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/215/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.08.2017	Avgiver	3446/215/95	-4 471,0
	Matrikkelført:	20.09.2017	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3446/215/34	0,0
			Berørt	3446/215/36	0,0
			Berørt	3446/215/44	0,0
			Berørt	3446/215/57	0,0
			Berørt	3446/215/94	0,0
			Mottaker	3446/215/179	4 471,1
Skylddeling	Forretning:	27.12.1948	Avgiver	3446/215/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/215/34	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Østvoldvegen 3	Bolig	199,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	199,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	199,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157502700			Antall etasjer:	3

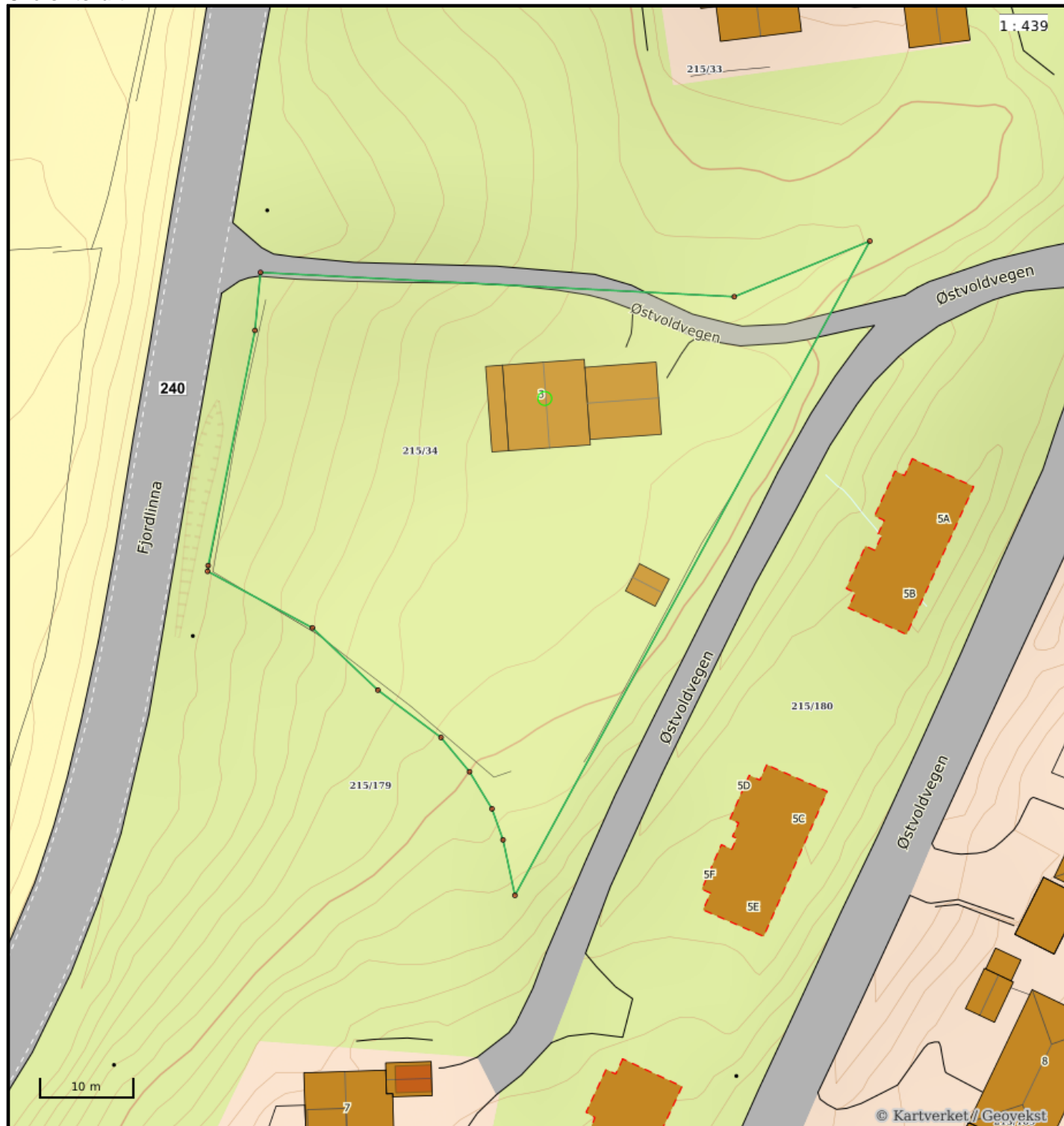
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		101,0		101,0				
H02			43,0		43,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

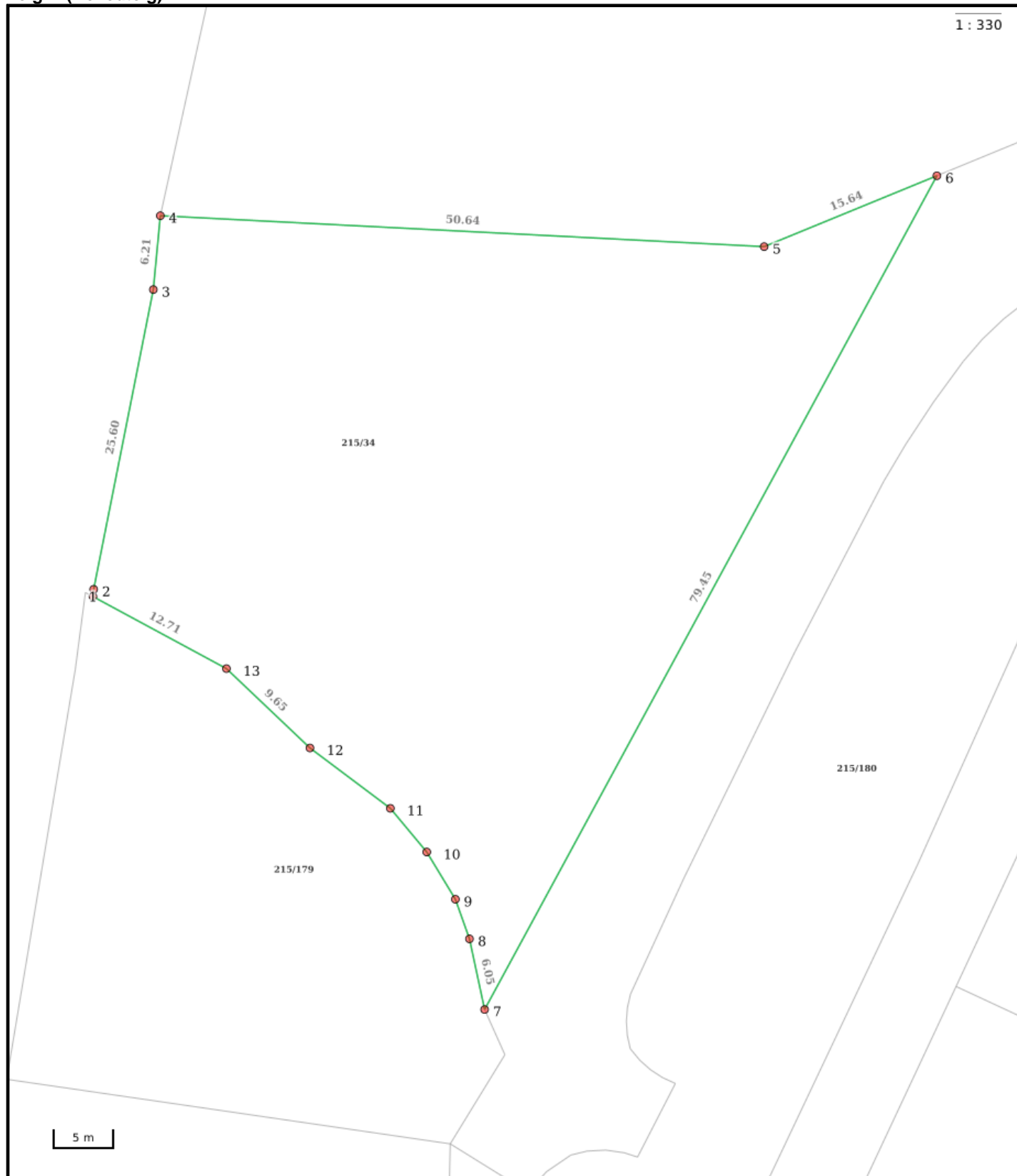
- - Vannkant
- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - Veikant
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 330



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

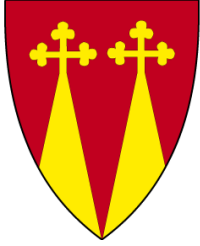
**Symboler**

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 2 474,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 866,36	577 684,83	0,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 689 866,97	577 684,84	25,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 892,43	577 687,53	6,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 689 898,64	577 687,56	50,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 689 900,66	577 738,16	15,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 689 907,89	577 752,03	79,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 689 834,90	577 720,65	6,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 689 840,68	577 718,85	3,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 689 843,87	577 717,37	4,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 689 847,60	577 714,62	4,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 689 850,96	577 711,26	8,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 689 855,38	577 704,09	9,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 689 861,37	577 696,52	12,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



## Gran kommune

Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

E-post: [postmottak@gran.kommune.no](mailto:postmottak@gran.kommune.no)

Dato: 03.02.2025

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	<b>215</b>	Bnr:	<b>34</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Østvoldvegen 3, 2750 GRAN</b>						

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja <input type="checkbox"/>
	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja <input type="checkbox"/>
	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

### Merknader



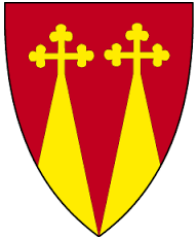
215/34 - Østvoldvegen 3

Det finnes ingen teninger eller byggesaker på denne eiendommen i våre arkiver.

03.02.2025

Gran kommune

Byggesaksavdelingen



## GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren  
Telefon: 61 33 84 00

### Opplysninger til eiendomsmegler

---

#### EM §6-7 Restanser og legalpant

---

Gnr:	215	Bnr:	34	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østvoldvegen 3, 2750 GRAN						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen

Restanser:

Dato:

Beløp:

	11478,00
--	----------

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

**Kommentarfelt:**



GRAN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Gran kommunestyre – 20.05.2021

Kommuneplanens arealdel	Dato:	Saks-nr.:
- Planutvalget:	10.04.2015	PLU 16/15
- Kommunestyret:	07.05.2015	KST 37/15
- Planutvalget:	25.11.2015	PLU 37/15
- Planutvalget:	09.03.2016	PLU 5/16
- Kommunestyret:	31.03.2016	KST 36/16
- Planutvalget:	06.09.2017	PLU 27/17
- Kommunestyret:	20.09.2017	KST 62/17
- Planutvalget:	05.06.2019	PLU 24/19
- Kommunestyret:	20.06.2019	KST 63/19
- Planutvalget:	07.04.2021	PLU 19/21
- Kommunestyret:	20.05.2021	KST 55/21





## Innhold

<b>BESTEMMELSER .....</b>	<b>5</b>
<b>1 GENERELLE BESTEMMELSER .....</b>	<b>5</b>
1.1 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer .....	5
1.2 Forhold til jordloven .....	5
1.3 Plankrav .....	5
1.4 Plankrav i Gran sentrum .....	5
1.5 Utbyggingsavtaler .....	6
1.6 Tilknytning til fjernvarme .....	6
1.7 Rekkefølgebestemmelser .....	6
1.8 Særskilte rekkefølgebestemmelser for utbygging i Gran sentrum .....	7
1.9 Universell utforming .....	8
1.10 Sunne kommuner .....	8
1.11 Utendørs leke-/oppholdsareal .....	8
1.12 Parkering .....	8
1.13 Frikjøp .....	9
1.14 Høyspent .....	9
1.15 Offentlige VA-ledninger .....	9
1.16 Renovasjon .....	10
1.17 Støy .....	10
1.18 Naturfare .....	10
1.19 Naturmangfold og kulturminner .....	11
1.20 Planområde, formåls grenser og eiendomsgrenser .....	11
1.21 Estetikk .....	12
1.22 Gjennomgående gang- og turveger .....	12
<b>2 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>12</b>
2.1 Eksisterende boligområder .....	12
2.2 Eksisterende områder for fritidsbebyggelse .....	12
2.3 Områder for fritids- og turistformål .....	13
2.4 Områder for råstoffutvinning .....	13
2.5 Eksisterende områder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting .....	13
<b>3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (1-10) .....</b>	<b>14</b>



3.1	Avkjørsler og byggegrenser langs riks- og fylkesveger .....	14
3.2	Veger .....	14
3.3	Annen teknisk infrastruktur .....	14
<b>4</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder) .....</b>	<b>15</b>
4.1	Landbruksbebyggelse .....	15
4.2	Kårboliger.....	15
4.3	Kjøreveger.....	15
4.4	Kantsoner langs vassdrag .....	15
4.5	Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene – SB .....	16
4.6	Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene – SF .....	16
<b>5</b>	<b>Byggeforbudssoner langs vassdrag.....</b>	<b>17</b>
5.1	Tiltak innenfor Byggeforbudssoner langs vassdrag.....	17
<b>6</b>	<b>HENSYNSSONER.....</b>	<b>18</b>
6.1	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a).....	18
6.2	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c).....	19
6.3	Hensynssone etter PBL § 11-8 bokstav d).....	20
6.4	Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f).....	20
	<b>RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING.....</b>	<b>22</b>
<b>A.</b>	<b>PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS .....</b>	<b>22</b>
A.1	Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i LNF-områder:.....	22
A.2	Fradeling av nye boligtomter i LNF-områder .....	22
A.3	Fradeling av nye fritidsboligtomter i LNF-områdene.....	23
A.4	Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidsboligtomter .....	23
A.5	Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål.....	24
A.6	Skogshusvær.....	24
A.7	Dispensasjonssaker i vassdragsnære områder .....	24
<b>B.</b>	<b>TILKNYTNING TIL FJERNVARME – DISPENSASJONSPRAKSIS .....</b>	<b>25</b>
<b>C.</b>	<b>RETNINGSLINJER FOR HÅNDTERING AV FLOM OG OVERVANN I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG I REGULERINGSPLANER .....</b>	<b>26</b>
<b>D.</b>	<b>ESTETISKE RETNINGSLINJER.....</b>	<b>27</b>
<b>E.</b>	<b>HENSYNSSONER.....</b>	<b>27</b>



<b>E.1 Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik.....</b>	<b>27</b>
<b>E.2 Regionalt/nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda og Regionalt viktig friluftsområde Øståsen .....</b>	<b>28</b>
<b>E.3 Langs Randsfjorden.....</b>	<b>29</b>
<b>F. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID I GRAN</b>	
<b>SENTRUM.....</b>	<b>29</b>
<b>F.1 Gyldighet .....</b>	<b>29</b>
F.1.1 Generelt.....	29
<b>F.2. Områder for bebyggelse og anlegg.....</b>	<b>30</b>
F.2.1 Formål generelt .....	30
F.2.2 Områder for sentrumsformål .....	30
F.2.3 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting .....	30
F.2.4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	30
F.2.5 Område for grav- og urnelund .....	31
F.2.6 Områder for idrettsanlegg.....	31
F.2.7 Områder for forretninger .....	31
F.2.8 Områder for ny boligbebyggelse .....	31
F.2.9 Utbygde boligområder med potensial for betydelig fortetting..	31
F.2.10 Utbygde boligområder med potensial for forsiktig fortetting...	32
<b>F.3 Grad av utnyttning .....</b>	<b>32</b>
F.3.1 Grad av utnyttning - maksimumsutbygging .....	32
F.3.2 Minimum utbygging .....	32
F.3.3 Byggegrenser .....	32
<b>F.4 Bebyggelsen.....</b>	<b>32</b>
F.4.1 Etasjetall/ byggehøyder .....	32
F.4.2 Takform .....	34
F.4.3 Materialbruk .....	34
F.4.4 Bestående bygningsstruktur .....	34
<b>VEDLEGG: .....</b>	<b>35</b>
<b>Vannkilde Grøa .....</b>	<b>35</b>
<b>Suppleringsvannkilde Skyten .....</b>	<b>35</b>





# BESTEMMELSER

## 1 GENERELLE BESTEMMELSER (jf. PBL § 11-9):

### 1.1 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer (jf. PBL §§ 11-6)

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 03.11.2020.

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for all arealdisponering i Gran kommune. Vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel er listet opp i pkt. 6.4.

### 1.2 Forhold til jordloven

Jordlovens §§ 8, 9 og 12 gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordlovens § 2 annet ledd. I de områder som innbefatter dyrket mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

### 1.3 Plankrav (jf. pbl §§ 11-6 og 12-1)

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

For områder som er avsatt til områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg, skal tiltak i henhold til PBL § 1.6 og 20-1, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Unntak fra plankrav:

- Fradeling av hele det nye området for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling(er) internt i området, gjelder plankravet fullt ut.
- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Oppføring av inntil to boenheter innenfor en bygningskropp per byggetomt, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Tiltak som ikke bryter med krav i øvrige kommuneplanbestemmelser.

Plankrav opprettholdes for områder der tilstrekkelig fare er uavklart, og utredning av risiko og avbøtende tiltak tas som en del av planprosessen.

### 1.4 Plankrav i Gran sentrum (jf. PBL § 11-9 pkt 1)

Det skal foreligge godkjent reguleringsplan, før det i områder for bebyggelse og anlegg kan godkjennes tiltak ihht. pbl § 1-6.

I Gran sentrum kan det gjøres unntak fra plankravet i følgende tilfeller:

- Mindre tiltak innenfor områdene 4, 5, 31, 32, 33, 34, 39 og 40 iht. PBL §§ 20-2 og 20-3 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.

- Fortetting: Innenfor områdene 31, 32 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.

### **1.5 Utbyggingsavtaler (§§ 11-9 pkt 2, 17-2)**

Før tiltak igangsettes i områder vist som nye områder for bebyggelse og anlegg, kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale. Følgende kan inngå i utbyggingsavtale. Følgende forhold kan tas inn i utbyggingsavtaler:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven: veg, vann, avløp, fjernvarmenett, fortau, gang- og sykkelveger, flomsikringstiltak, friområder, lekearealer og grøntstruktur og spesielle infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming
  - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser
  - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan
  - Forkjøpsrett for andel av boliger til markedspris for Gran kommune
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være til stede.
  - Miljø- og kulturtiltak
  - Organisatoriske tiltak
  - Utbyggingstakt

### **1.6 Tilknytning til fjernvarme (pbl § 11-9 pkt 3)**

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

- Alle byggetiltak over 400 m<sup>2</sup> BRA-bruksareal etter NS3940 omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
- Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m<sup>2</sup> omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.

I Gran sentrum kan Gran kommune forplikte tiltakshavere av byggetiltak å knytte det til fjernvarmenettet i sentrum der slik tilknytning er mulig.

### **1.7 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9 pk 4)**

I områder avsatt til byggeområder kan ikke tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert. I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen kan avslå å behandle reguleringsplan før nødvendig teknisk infrastruktur eller andre nødvendige forutsetninger for utbygging er etablert, eller sikret etablert.

Innenfor følgende områder gjelder i tillegg følgende rekkefølgebestemmelser:



- I området Rognebakken skal tidligere regulert område Rognebakken/Rognekollen og område B Rognebakken Sør være ferdig utbygd før det tillates oppstart av område B Rognebakken Nord.
- I området B Tomtehaugen skal det nye inntegnede friområdet sørvest for Tomtehaugen (erstatningsareal) være opparbeidet og klar til bruk før det kan gis brukstillatelse for nye boliger på Tomtehaugen.

## **1.8 Særskilte rekkefølgebestemmelser for utbygging i Gran sentrum**

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 behandle reguleringsplan for områder isolert fra den utbygde sonen når det finnes uutnyttede områder av samme type og kategori nærmere de allerede utbygde områdene.

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder i Gran sentrum, og skal innarbeides i 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.
- Flomvern i Gran sentrum:
  - Nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur.
  - Kommunen kan avslå å regulere for 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, jfr. sikkerhetskravene i TEK 10 for utbygging i fareområder.
  - Egen risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides for alt reguleringsplanarbeid og byggearbeid innenfor sone for 200 årsflom.
  - Ved planlegging av bygg i fareklasse F3, jf. TEK 10 § 7-2 eller senere forskrifter, gjelder tilsvarende for 1000-årsflom.



## 1.9 Universell utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved all planlegging i Gran kommune. Tilgjengelighet for alle skal sikres i reguleringsplaner m/bestemmelser for nye utbyggingsprosjekter.

## 1.10 Sunne kommuner

Gran kommune er medlem av Sunne kommuner, og skal la folkehelseperspektivet være med i all kommunal planlegging.

## 1.11 Utendørs leke-/oppholdsareal (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

Følgende krav til utendørs leke-/oppholdsareal for boliger gjelder (areal pr. boenhet):

- Eneboliger: 100 m<sup>2</sup>
- Sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup>
- Tomannsboliger: 80 m<sup>2</sup>
- Rekkehus og flermannsboliger: 30 m<sup>2</sup>
- Sentrumsbebyggelse og blokker: 10 m<sup>2</sup>

Halvparten av dette behovet skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering, beliggenhet, solforhold og avstander. Særskilte krav kan fastsettes i reguleringsplan.

For sentrumsbebyggelse og blokker kan øvrig areal brukes til mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen eller private arealer, for eksempel balkonger/terrasser.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av utearealene/lekeområdene.

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 byggesøknad. Kommunen kan stille krav om at slike lekemuligheter er etablert før brukstillatelse gis.

## 1.12 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

Krav til parkering framgår av følgende tabell.

Utbyggingsformål:	Biloppstillingsplasser:	Kravene gjelder pr.:
Bolig < 60 m <sup>2</sup> bruksareal	Min. 0,8 – max. 1,0	Boenhet
Bolig >= 60 m <sup>2</sup> bruksareal	Min. 1,5 – max. 2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretninger	1,0	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m <sup>2</sup> bruksareal
Kontor	1,0	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Industri / lager	1,0	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1,0	10 m <sup>2</sup> bruksareal
Hotell og overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m <sup>2</sup> bruksareal
Uteservering	0,0	
Barnehager	6,0	Avdeling



Treningsstudio	1,0	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Helsehus/institusjon	Min. 1,5 – max 1,6	Sengeplass

Alle utbyggingsformål skal ha plasser for sykkelparkering.

Krav til antall biloppstillingsplasser gitt i vedtatt reguleringsplan går foran kravene i disse bestemmelsene. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne krav. Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser på egen grunn i henhold til tabell.

I sentrumsområdene i Brandbu og Gran kan det i særskilte tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særskilte forhold i tilknytning til tomten eller tiltaket. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

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, minimum 1 plass, tilrettelegges for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig 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 er større enn 10 plasser, kreves at en av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbil.

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

### **1.13 Frikjøp (jf. PBL §§ 11-9, pkt. 5. og 28-7)**

Gjennom avtale kan kommunen samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen som frikjøp.

### **1.14 Høyspent (jf. PBL § 11-9 pkt 5)**

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

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes nærmere.

Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

### **1.15 Offentlige VA-ledninger**

Bygg tillates ikke nærmere offentlig VA-ledning enn 4,0 meter, målt fra senterlinje rør.



## 1.16 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal alltid fastlegges i reguleringsplan. Det samme gjelder i byggesaker hvor renovasjonsløsning ikke følger av plan. Løsningen skal vises på reguleringsplan/ utomhusplan. Kommunen kan kreve nedgravde søppelløsninger ved minst 10 boenheter samlet, hvor forholdene ligger til rette for det. Anbefalinger fra Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA) skal tillegges vekt ved plan- og byggesaksbehandling.

## 1.17 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggetiltak. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves støyberegninger.

## 1.18 Naturfare

- a) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal være sikret mot naturfare. I all planlegging og prosjektering av tiltak etter plan- og bygningsloven skal vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's gjeldende retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner og nyeste oppdaterte aktsomhetskart. Dreneringsplan og ROS-analyse skal være utgangspunkt for all planlegging og prosjektering.
- b) For alle utbyggingsområder skal det i forbindelse med reguleringsplanarbeid utarbeides en ROS- analyse som vurderer alle forhold rundt naturfarer, som flom, overvann og skred. ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plan-nivå, jfr. konsekvensutredningen til utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel. Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen, og skal være gjennomført før det gis tillatelse til utbygging.
- c) I reguleringsplaner og tiltak innenfor hensynssone naturfare, skal risiko vurderes både i forhold til dagens situasjon, fremtidige arealendringer og klimaendringer. Nødvendige sikringstiltak skal inngå der dette kan bli aktuelt. Der det er gamle reguleringsplaner må en ta hensyn til ny kunnskap og gjøre nye vurderinger om både klima og naturfare i forbindelse med all utbygging, inkludert fortetting og transformasjon.

Innenfor hensynssone naturfare - ras- og skredfare (H310), som omfatter snø-, jord- og steinskred samt steinsprang samt hensynssone flomfare (H320), skal følgende hensyn ivaretas, jfr. Teknisk forskrift (TEK17 eller senere):

### FLOM OG OVERVANN:

- a) Innenfor hensynssone flomfare (H320) skal det dokumenteres at det ikke er fare for flom og overvannsproblem før det gis tillatelse til tiltak. Dette skal gjøres av relevant fagperson og i henhold til NVE's gjeldende veiledere.
- b) Det generelle sikkerhetskravet er 200-års hendelse og et klimapåslag på minst 40 %. Det gjelder også for alle flom- og overvannsberegninger, hvis ikke annet kan faglig begrunnes ut fra gjeldende Teknisk regelverk og nyeste klimaprofil.
- c) Minimum en sone på 20 meter på hver side av bekker/flombekker og elver skal ikke anvendes til utbyggingsformål på grunn av fare for flom og erosjon, uten at det er dokumentert at faren kan avbøtes.
- d) Lukking av bekker/elver, samt oppfylling og terrenginngrep som endrer forholdene i kantvegetasjon langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som omfattes som del av vassdragsnaturen, er forbudt. Bekkelukkinger skal om mulig gjenåpnes.





- e) Ved all virksomhet i og oppstrøms flomutsatte områder skal det tas hensyn til risiko for flom og en skal ikke forverre flomsituasjonen ved dimensjonerende flom nedstrøms, som generelt er 200-års gjentaksintervall pluss klimafaktor.
- f) Ved tiltak i og langs bekker/flombekker og elver skal det tas hensyn til risiko for erosjon og massetransport for nedenforliggende områder, samt fare for vann på avveie.
- g) Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført før utbygging av området.
- h) Innenfor kartlagt flomsone i Gran sentrum og Brandbu sentrum kan kommunen avslå å starte reguleringsplanarbeid før flomsikringstiltak er etablert.
- i) Overvann skal håndteres lokalt med åpne løsninger tilpasset lokale forhold, og flomvannføringen skal ikke forverres/økes noen steder nedstrøms der det allerede er sårbart.
- j) Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.
- k) Taknedløp tillates ikke å bli ført til offentlig avløpsnett.
- l) Naturlige flomveier skal bevares, ev. skal det settes av areal for nye flomveier.
- m) Overvannshåndtering skal belyses spesielt i alle nye utbyggingsprosjekter, basert på «Sårbarhetsvurdering av bekker i Gran kommune» utarbeidet av Norconsult, datert/ revidert 15.08.2018.

#### **SKRED:**

- a) Innenfor hensynssone naturfare – ras- og skredfare (H310) skal det dokumenteres at det ikke er fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang/steinskred før det gis tillatelse til tiltak. Dette skal gjøres av relevante fagpersoner og i henhold til NVE's veileder.
- b) Ved all virksomhet i og over skredutsatte områder skal det tas hensyn til risiko for skred.
- c) Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
- d) I områder der skogen er en viktig premisse for skredfaren for nedenforliggende bebyggelse eller infrastruktur, bør det vektlegges skogskjøtsel og skogbruksmessige tiltak som opprettholder og ikke forverrer skogens skreddempende funksjon.
- e) I områder med dårlig byggegrunn kan kommunen kreve grunnundersøkelser og forebyggende tiltak mot skader og/ eller ekstra samfunnsmessige kostnader før byggetillatelse kan gis.

### **1.19 Naturmangfold og kulturminner § 11-9 pkt 8**

Forslag til reguleringsplan skal inneholde vurderinger i henhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-10 og dokumentasjon av at undersøkelsesplikten etter Kulturminnelovens § 9 er oppfylt.

### **1.20 Planområde, formålsgrenser og eiendomsgrenser (pbl § 11-9 pkt. 6)**

Kommunen kan kreve at reguleringsplaner omfatter tilstrekkelig store områder for å sikre atkomst, vegsystem, tiltak langs skoleveg, grøntområder, fellesareal og en helhetlig utbygging av et område. Arealformål og planavgrensning skal så langt mulig tilpasses eiendomsgrenser og tilstøtende planer.

Forslag til reguleringsplan skal forholde seg til avklarte eiendomsgrenser. Der det ikke er sikre grenser skal det gjennomføres oppmålingsforretning før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



### **1.21 Estetikk (pbl § 11-9 pkt 6)**

Reguleringsforslag skal inneholde en estetisk redegjørelse, inkludert tiltakets virkning på omgivelsene, jf. Estetiske retningslinjer.

I Gran sentrum skal utviklingsveileder for Gran sentrum benyttes ved reguleringsplanarbeid. Avvik fra veilederen skal begrunnes.

### **1.22 Gjennomgående gang- og turveger (pbl § 11-9 pkt. 6)**

Ved gjennomføring av byggetiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til gjennomgående turveger, eksisterende gutuer og andre atkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.

## **2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (jf. PBL § 11-10)**

### **2.1 Eksisterende boligområder (§ 11-10 pkt. 1 og 2)**

Tiltak i eksisterende byggeområder for boliger kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp per byggetomt, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc. Forutsetningen er at dette ikke er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning og ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal ha takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5 meter for garasjer, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt BYA = 25%, og bebygd areal (NS 3940) for den største bygningen på eiendommen skal ikke overstige BYA = 350 m<sup>2</sup>.
- Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Bestemmelser for tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 6.2.
- Ved eventuell søknad om bruksendring til bolig skal alle hensyn og krav i «Retningslinjer for saksbehandling» pkt. A.1 og A.2 være oppfylt.
- Dersom det ikke vurderes som ulempe for videre utbygging i området, eller for mulighetene for etablering av infrastruktur, kan det tillates fradeling av inntil to boligtomter i områder avsatt til eksisterende byggeområde for bolig.

### **2.2 Eksisterende områder for fritidsbebyggelse: (§ 11-10 pkt 1 og 2)**

Uten godkjent reguleringsplan kan tiltak tillates under følgende forutsetninger:

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36



- grader, Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.
- Bebygd areal må ikke overstige BYA=120 m<sup>2</sup> og største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m<sup>2</sup>. maks. antall bygninger er 3 og det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
  - Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag må bebygd areal må ikke overstige BYA=80 m<sup>2</sup>
  - Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
  - Bestemmelser for bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 6.2.
  - Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m<sup>2</sup>, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
  - Ved eventuell søknad om bruksendring til bolig skal alle hensyn og krav i «Retningslinjer for saksbehandling» pkt. A.1 og A.2 være oppfylt.

I eksisterende byggeområde for fritidsboliger vest for Fjorda (Svarttjern/Espetjern) kan ikke nye fritidsboliger godkjennes før det foreligger godkjent reguleringsplan.

### **2.3 Områder for fritids- og turistformål (§ 11-10 pkt 1)**

I områdene kan det etableres turistbasert virksomhet.

### **2.4 Områder for råstoffutvinning (§ 11-10 pkt 1)**

For områder som er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, kan tiltak som definert i PBL § 1-6 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pkt. 1.3 og pkt. 2.16.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning kreves det godkjent reguleringsplan før driften videreføres eller tas opp igjen.

### **2.5 Eksisterende områder for næringsbebyggelse, forretningsbebyggelse og tjenesteyting (§ 11-10 pkt 1 og 2)**

Tiltak i eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse forretningsbebyggelse og tjenesteyting kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Bebyggelsen skal ha en klar lengderetning som følger høydekontene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK).
- For eksisterende eiendommer for næring, forretninger og tjenesteyting skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt BYA=70 %, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.



## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 11-10)

### 3.1 Avkjørsler og byggegrenser langs riks- og fylkesveger (§ 11-10 pkt 1)

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal dersom ikke avkjørsel er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til et direktiv fra Statens Vegvesen, som skal legges til grunn ved behandlingen på hver vegstrekning, med ulike holdningsklasser (tre holdningsklasser):

- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- Lite streng holdning

Se konkret direktivet for detaljer om de ulike holdningsklassene. Generelle byggegrenser langs riks- og fylkesveg: De aktuelle byggegrensene er vist for de enkelte vegstrekningene, basert på vegens funksjonsklasse, på Statens vegvesens karttjeneste [Vegkart](#).

### 3.2 Veger (§ 11-10 pkt. 2)

- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Vegnormalene 017 og 018 legges til grunn.
- Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg 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 grønnestrukturelementer i tilknytning til vegen. Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.
- Reguleringsforslag som inneholder nye veger eller gater skal inneholde forslag til nye veg- og gatenavn. Navneforslagene skal høres samtidig med planen.
- Ved etablering av blindveg skal det etableres vendehammer eller snuplass tilpasset renovasjons- og brannbiler. Dimensjonering avklares på reguleringsplannivå, eventuelt i byggesak dersom reguleringsplan ikke utarbeides.
- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn. Eventuelle avvik skal godkjennes av Samferdselsenheten i kommunen.
- Avkjørsler og byggegrenser langs kommunale veger: For etablering eller endring av avkjørsler fra kommunal veg må det søkes til kommune, veglova § 40, dersom det ikke er vist i vedtatt reguleringsplan. Den generelle byggegrensen til kommunale veger er 15 meter, jf. veglova § 29, dersom ikke annet er vedtatt i reguleringsplan.

### 3.3 Annen teknisk infrastruktur (§ 11-10 pkt. 2)

- Jernbanelovens § 10 fastsetter at det er 30 m byggegrense målt ut fra spormidte med mindre områder er regulert med andre byggegrenser.



- Vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres i henhold til Gran kommunes VA-norm.
- Krav til kommunikasjonsnett og strømforsyning skal avklares med de respektive netteiere og dokumenteres i planbeskrivelse eller rammesøknad.
- Krav til avfallhåndtering skal avklares med avfallsselskapet og dokumenteres i planbeskrivelse eller rammesøknad.

## **4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder, jf. PBL § 11-11)**

### **4.1 Landbruksbebyggelse (§ 11-11 pkt. 1)**

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates, jf. retningslinjene for saksbehandling.

### **4.2 Kårboliger (§ 11-11 pkt. 1)**

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av kulturlandskapet i området, jf. estetiske retningslinjer. Kårbolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

- Hvis det ikke er behov for kårbolig på eiendommen i framtida
- Kårboligen ikke ligger på tunet
- Fradeling kan skje uten store ulemper for resteiendommen.

### **4.3 Kjøreveger (§ 11-11 pkt. 1)**

I LNF-områder tillates det ikke bygd andre kjøreveger enn landbruksveger og nødvendige veger til godkjente byggeområder.

### **4.4 Kantsoner langs vassdrag (§ 11-11 pkt. 4 og 5)**

Langs alle vassdrag i kommunen, med årssikker vannføring, avsettes en sone for sikring av kantvegetasjon (jf. Vannressursloven). Sonens bredde settes til 6 meter på hver side, målt horisontalt fra kanten ved normalvannføring. Unntatt er der eksisterende dyrket mark grenser inn til vassdraget, der skal sonen være minst 2 meter jf. regelverket for produksjonstilskudd i jordbruket. All tynning, hogst og etablering av åpninger skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland mars 2011.



## 4.5 Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene – SB

### (NB: Tidligere pkt. 2.2.)

Dette punktet gjelder boligeiendommer som er vist som areal for spredt boligbebyggelse, kalt «SB», og er markert på plankartet. Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger.

- Ny bebyggelse skal ligge innenfor eiendomsgrensen og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Omfanget er begrenset til en boenhet innenfor en bygningskropp pr. byggetomt, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bestemmelser om retning, takform, høyder, grad av utnyttning som i pkt. 2.1. Bestemmelsen om %-BYA tar utgangspunkt i boligeiendommens størrelse.
- Tiltak skal ikke:
  - berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.
  - berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold. Dersom det er tvil om dette må søknaden oversendes fylkesmannens landbruks- og/eller miljøvernmyndighet.
  - berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag, bestemmelser for tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 5.2.

## 4.6 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene – SF

### (NB: Tidligere pkt. 2.4.)

Dette punktet gjelder fritidsboligeiendommer som er vist som areal for spredt fritidsboligbebyggelse, kalt «SF», og er markert på plankartet. Tiltak på disse eiendommene kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Ny bebyggelse skal ligge innenfor eiendomsgrensen og i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. byggetomt, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bestemmelser om retning, takform, høyder, grad av utnyttning som i pkt. 2.2. Bestemmelsen om %-BYA tar utgangspunkt i fritidsboligeiendommens størrelse.
- Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag må bebygd areal ikke overstige  $BYA=80 \text{ m}^2$
- Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil  $200 \text{ m}^2$ , hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
- Ved eventuell søknad om bruksendring til bolig skal alle hensyn og krav i «Retningslinjer for saksbehandling» pkt. A.1 og A.2 være oppfylt.
- Tiltak skal ikke:
  - berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen.





- berøre dyrka mark, viktige kulturlandskapshensyn eller områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold. Dersom det er tvil om dette må søknaden oversendes fylkesmannens landbruks- og miljøvernmyndighet.
- berøre byggeforbudssonen langs vann og vassdrag, bestemmelser for tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 5.2.

## 5 Byggeforbudssoner langs vassdrag (jf. § 1-8)

### 5.1 Tiltak innenfor Byggeforbudssoner langs vassdrag (jf. pbl. § 1-8)

Med vassdrag forstås vann og elvestrekninger med årssikker vannføring jf. vannressurslovens § 3, mens mindre bekker unntas. Det fastsettes en generell byggeforbudssone langs vann og vassdrag på 50 meter.

For mindre bekker og innenfor hensynssone flomfare (H320) gjelder bestemmelsenes i §1.18, der det kreves utredning og eventuelle avbøtende tiltak.

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

Langs følgende vassdrag fastsettes byggeforbudssonen til 100 meter:

- Fjorda
- Sortungen og Butvatnet
- Vigga og Jarevatnet
- Leira - Hurdalssjøvassdraget
- Kalksjøer som har status som utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven §52):
  - Brååtjern
  - Oksetjern
  - Rokotjern
  - Skirstadtjern
  - Øyskogtjern
  - Grunningen
  - Jarevatnet
  - Bergstjern
  - Glorudtjern
  - Høybytjern
  - Vientjern(Østtjernet)
  - Langtjern
  - Nedre Falangtjern (Øvre)
  - Stortjern
  - Breitjern
  - Elgtjern
  - Askjuntjern
  - Mæna
  - Kruka



Unntatt fra forbudssonene er områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense. I Leira-Hurdalsvassdraget skal forvaltningsklasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag følges.

Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag er det forbud mot følgende tiltak:

- Brygger og moloer etc.
- Byggetiltak på eksisterende fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m<sup>2</sup> og det etableres mer enn 3 bygninger på eiendommen.
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse.
- Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.
- Oppføring av gjerde.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus og bolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.

## 6 HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

### 6.1 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

#### Sikringssoner for vannkilder (nedslagsfelt drikkevann)

- Sikringssone nedslagsfelt vannkilde Grøa (H110\_1): Innenfor sikringssonen gjelder klausuleringsbestemmelser for Grøa vedtatt 1981
- Vannkilde Grøa: Klausuleringsbestemmelser for Grøa, vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) i 1981, se vedlegg.
- Suppleringsvannkilde Skyten (H110\_1): Klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF), se vedlegg.

#### Hensynssoner for naturfare

- Hensynssone naturfare - ras- og skredfare (H310): Det kan ikke igangsettes tiltak før risiko for naturfare – ras- og skredfare (jfr. byggeteknisk forskrift) er faglig dokumentert og ivaretatt.
- Hensynssoner for flomfare (H320): Det kan ikke igangsettes tiltak før risiko for flom er vurdert og eventuelle forebyggende tiltak er gjennomført.

#### Hensynssoner for sikring av grunnforurensning

- Hensynssoner for sikring av masselager for alunskifer (Statens Vegvesen – Riksveg 4):
  - Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190\_1):
    - Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder ikke mindre terrenginngrep som kan gjennomføres inntil 1 meter under eksisterende terrengnivå.
    - Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
    - Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
    - Innenfor sonen er det ikke tillatt med vegetasjon som kan etablere seg med røtter ned i masselageret.



*Retningslinjer/supplerende tekst:* Ved tiltak etter annet lovverk må det dokumenteres at tiltaket ikke skader masselageret og eventuelt settes vilkår som sikrer dette.

- o Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190\_2):
  - Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
  - Tiltak innenfor sonen kan skje i henhold til godkjent reguleringsplan på følgende vilkår:
    - Det er ikke tillatt med terrenginngrep etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder terrengtiltak som er unntatt søknadsbehandling, graving, boring, sprenging, borede peler m.m, under høyeste grunnvannstand definert som kote 207.
    - Terrenget og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannsstand legges til grunn.
    - Fundamentering av tiltak ved bruk av rammede stålrørs- eller betongpeler (dvs peler som slås ned i grunnen), eller ved bruk av sålefundament over høyeste grunnvannstand, er likevel tillatt.
- o Sikringssone 3 – Grunnvann (H190\_3):
  - Ved tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, skal overflatevann føres tilbake til grunnen ved infiltrasjon og ikke ledes til nærliggende bekker e.l.
  - *Retningslinjer/supplerende tekst:* Ved tiltak etter annet lovverk, øvrige søknader etter plan- og bygningsloven eller nye reguleringsplaner innenfor sonen må det settes vilkår eller bestemmelser som hindrer reduksjon eller drenering av naturlig infiltrasjon i nedbørsfeltet.

## 6.2 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

- Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik (H550\_1 og H550\_2)
- Regionalt og nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda (H530\_3)
- Regionalt viktig friluftsområde Øståsen (H530\_1 og H530\_2)
- Langs Randsfjorden
- Varig vern av vassdrag: Leira- og Hurdalsvassdraget

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

- Maurtvedt naturminne (H720\_1) Vernedato: 15.05.1953
- Puttmyra (H720\_2) Forskrift: [FOR-1985-01-18-45](#)
- Kjørkjetangen (H720\_3) Forskrift: [FOR-1988-01-15-77](#)
- Tønnerudtangen (H720\_4) Forskrift: [FOR-1988-01-15-78](#)
- Jarenvatnet (H720\_5) Forskrift: [FOR-1990-10-12-842](#)
- Røykenvika (H720\_6) Forskrift: [FOR-1990-10-12-843](#)
- Hovstjern (H720\_7) Forskrift: [FOR-1990-10-12-844](#)



- Gullenhaugen (H720\_8) Forskrift: [FOR-2002-12-13-1540](#)
- Lysen (H720\_9) Forskrift: [FOR-2007-12-21-1634](#)
- Marifjell (H720\_10) Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Jøvika og Tønnerud (H720\_11) Forskrift: [FOR-2017-12-15-2082](#)
- Avrillen (H720\_12) Forskrift: [FOR-2019-03-15-239](#)
- Vesleåa (H730\_13) Forskrift: [FOR-2019-03-15-240](#)

Ved søknader om tiltak innenfor hensynssonene skal tilhørende retningslinjer i kapittel D, legges til grunn ved behandlingen. For varig verna vassdrag og naturvernområdene gjelder bestemmelser nedfelt i forskrifter for de enkelte områder.

### 6.3 Hensynssone etter PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

- Ål kirkegård: Område båndlagt for reguleringsplanarbeid – utvidelse av kirkegården.

### 6.4 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f)

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel:

Plannavn	Vedtaksdato	Plannavn	Vedtaksdato
Områderegulering Bjonerøa	04.04.2019	Rv. 4 Amundrud- almenningsdelet	15.12.2011
Rognekkollen økogrend	03.04.2019	Andfossen	13.10.2011
Endring Rv. 4 Sandvoll – Amundrud	03.04.2019	Hagen	13.10.2011
Lygna hytteområde felt B	21.02.2019	Rv4 Gran grense - Jaren	13.10.2011
Trulserud felt B4	13.12.2019	Rv. 4 Nytt kryss Lygna	16.06.2011
Dammen – endring av del av Kvernstad	19.09.2018	Steinerudsvingen	10.03.2011
Ringstadvegen sør	19.09.2018	Morstadjordet (Maxbo) - endring	14.10.2010 14.02.2013
Sagatangen	14.06.2018	Morstadgutua (Nødetaten)	09.09.2010
Fv. 36 Gran sentrum – Grymyr	24.05.2018	Nordre Ålsvegen 21-27	14.10.2010
Brandbu sentrum sør-vest	09.04.2018	G/S-veg Sanne skole	17.06.2010
Kongehaugen	15.02.2017	Stilla badeplass	29.04.2010
Stenersen massetak	14.12.2017	Rv. 4 Jaren – Sandvold	29.04.2010
Kortungen massetak	14.12.2017	Brandbu sentrum Nord/Øst	25.03.2010
Bjonskog massetak	30.03.2017	Gullerud - mindre endring	10.12.2009 15.08.2011
Fv. 57 Gang- sykkelveg Trintom – Vennolum	15.12.2016	Grinaker boligfelt	23.11.2009
Rv. 4 kjettingsplass ved Haugsbakkryss	15.12.2016	Granumstranda	10.09.2009
Kvernerud endring av Bentestuen – Almsgjerdingen	13.10.2016	Utsikten Julibakka - mindre endring	18.06.2009 08.01.2010
Jarens stasjon	22.09.2016	Hadeland videregående skole - endring	30.04.2009 22.09.2010
Endring Møllekvartalet	11.02.2016	Røysumtunet	30.04.2009
Framtun	19.11.2015	Hovsbekken	30.04.2009
Rongstadvegen 11	24.09.2015	Gang-sykkelveg Kjølvegen	26.03.2009
Buhammeren pukverk	23.06.2015	Hofsbro	12.02.2009
Mohagen sør	07.05.2015	Kongsli	21.10.2008
Områderegulering Lygna skisenter	07.05.2015	Møllekvartalet	21.10.2008



Nordre Gulsjøen	26.03.2015	Kvernstad	21.10.2008
Rv. 4 Roa – Gran grense (del av Rv. 4 Lunner)	19.02.2015	Hagaelva	18.09.2008
Områderegulering Lygna sør	13.11.2014	Trintom skole	18.09.2008
Sørvangsbakken	06.11.2014	Rundkjøring rv.4	19.06.2008
Sandødegården	25.09.2014	Bæssfarjordet	19.06.2008
Endring Stensrudhavna	25.09.2014	Granstunet	27.03.2008
Rognstad	25.09.2014	Gang- sykkelveg Eggelinna	27.03.2008
Myrebakken (endring Pannerud)	25.09.2014	Jaren Park	14.02.2008
Jarhaug	19.06.2014	Kortungen	14.02.2008
Rv.4 Midlertidig forbindelse mellom ny og gammel Rv.4	27.05.2014	Lindheim	19.09.2007
Granavollen - endring	27.05.2014	Skogskolen	16.05.2007
Lauvli	20.02.2014	Bjørkli boligfelt	21.02.2007
Gran Tre	20.02.2014	Sandbekkagan	21.02.2007
Gang-sykkelveg Andfossen Dales veg	12.12.2013	Rv4 Roa- Jaren	13.12.2006
Markadompa	12.09.2013	Bleiken Øst gnr. 44 bnr. 1	25.10.2006
Hovslia	12.09.2013	G/s-veg Rognstadvegen	03.05.2006
Nytt hytteområde Sætergråen	13.06.2013	Rv 240 Tingelstad- Brandbu	14.12.2005
Miljøgate Gran sentrum	13.06.2013	Stensrudhavna	16.11.2005
Korshagan-krysset	14.02.2013	Mohagen vest	21.09.2005
Gnr. 77 bnr. 21 Brandbutunet	13.09.2012	Bjerke	16.03.2005
Lysaker	14.06.2012	Endring av Blokhus	08.09.2004
Lygna felt 2	12.04.2012	Råstadstykket	19.12.2002
Stenersen massetak	16.02.2012	Endring av Rækstad	19.02.2002
Gran Helsesenter	16.02.2012	<i>+ nyere planer som er vedtatt i 2019 og som blir vedtatt seinere</i>	

For øvrig gjelder tidligere godkjente reguleringsplaner så langt de ikke er i uoverensstemmelse med arealformål i planene. Når det vurderes om det er samsvar mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, må det tas hensyn til forskjell i detaljeringsgrad og målestokk.



# RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

## A. PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS

### A.1 Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i LNF-områder:

Søknader om etablering av nye bolig- og fritidseiendommer beliggende i LNF-områdene er i strid med LNF-formålet og må behandles som dispensasjon. Kommunen vil vurdere dispensasjon dersom den er godt begrunnet, og hvor dispensasjon ikke er i strid med miljøhensyn eller andre viktige samfunnshensyn.

Disse hensynene skal vektlegges ved alle typer dispensasjoner i LNF-områdene:

- Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9.
- Prinsippene i naturmangfoldlovens §§8-12 skal legges til grunn.
- Tiltak skal ikke berøre områder som i landbruksplanen for Hadeland er definert som A- eller B-jord, og tiltak skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 30 meter og ikke nærmere driftsbygninger enn 100 meter.

### A.2 Fradeling av nye boligtomter i LNF-områder

Spredt boligbygging kan vurderes i spesielle tilfeller, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom bolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.
- Tomta skal ligge i rimelig nærhet av annen bebyggelse.
- Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – jf. Trafikksikkerhetsplanen og opplæringsloven.
- Ved fradeling av nye boligeiendommer i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride ca. 2,0 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.





- Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.

### **A.3 Fradeling av nye fritidsboligtomter i LNF-områdene**

Spredt fritidsboligbygging kan vurderes dersom alle de forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Nye fritidsboliger må ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder. Nye fritidsboliger tillates ikke innenfor hensynssonene for viktige friluftsområder og må ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler.
- Tomta skal ikke ligge mer enn ca. 200 m fra eksisterende bilveg.
- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom fritidsbolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomtestørrelse skal totalt ikke overskride ca. 2,0 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Det skal tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.
- Ved plassering av fritidsboliger i utmark skal følgende vurderes og tas hensyn til:
  - Utbyggere må avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
  - Eiere av fritidsboliger som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m<sup>2</sup>, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerdet skal fortrinnsvis være satt opp av trematerialer. Grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

### **A.4 Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidsboligtomter**

Dersom følgende vilkår er til stede kan kommunen godkjenne bygging på eksisterende tomter:

- Tomta må være registrert med gnr/bnr/festenr.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag (jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt. 6.2), dersom dette er tilfelle skal søknaden behandles som dispensasjonssak.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn.
- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom bolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.
- Tomta skal ligge inntil eller i rimelig nærhet til eksisterende bebygg(e) boligeiendom(mer) / fritidseiendom(mer).
- Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.



- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen.

## **A.5 Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål**

Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boliger, skal behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Unntaket er dersom det dreier seg om bolig nr. 2 på eiendommer som oppfyller kriteriene for kårbolig, jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 5.2. Dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt, kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Eiendommen har ikke mer enn 2 boliger fra før.
- Bygningen skal ligge i tilknytning til tunet.
- Ved bruksendring av eksisterende driftsbygninger skal det ved eventuell ombygging tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge. Vinduer kan være større, men vinduenes oppdeling skal være tilnærmet de originale.

## **A.6 Skogshusvær**

Det kan tillates bygging av skogshusvær når det av hensyn til driften er behov for det.

- Skogteigen(e) som skal nås fra skogshusværet må til sammen ha over 200 dekar produktiv skog, og det må være en reisetid på mer enn en ½ time fra boligen på eiendommen til disse skogarealene. Det må være betydelig enklere å arbeide i skogen med utgangspunkt i husværet enn fra boligen på gården.
- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bruksareal, BRA=50 m<sup>2</sup> inkl. uthus, boder etc. Maks. antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn og undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles.
- Skogshusværet kan bare tillates fradelt dersom det ikke forventes å være behov for det i framtida og dersom fradeling kan skje uten store ulemper for resten av eiendommen. Dersom skogshusvære blir fradelt skal det ikke tillates nytt skogshusvære.

## **A.7 Dispensasjonssaker i vassdragsnære områder**

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag (jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5) er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen.

Momentene her skal vurderes sammen med de enkelte saksspesifikke punktene ovenfor.



Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

- En søknad om tiltak og dispensasjon må vurderes på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.
- Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området bør vurderes positivt.
- Ved behandling av søknad om dispensasjon skal det vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn. Utvalgte naturtyper og prioriterte arter har en ekstra beskyttelse gjennom egne forskrifter. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av fremtidige søknader om dispensasjon.
- Etablering av nye hytter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal bare skje i samsvar med vedtatt plan. Det bør ikke dispenseres for etablering av nye hytter eller legges til rette for dette gjennom fradeling av tomt.
- Ved behandling av søknad om fradeling av tomt eller tilleggsareal til bebyggd eiendom skal hensynet til fiske- og ferdselsinteressene vektlegges.
- Gjenoppføring av bygning er i utgangspunktet formelt å anse som nybygg. Gjenoppføring etter brann vil kunne vurderes som grunn i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjermet sted bør alltid vurderes.

Dispensasjonspraksisen skal være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer.

Kommunen kan gi dispensasjon til etablering av brygger hvis:

- Brygga er et felles tiltak for flere eiendommer og den kan benyttes av allmennheten
- Brygga ikke innebærer store inngrep i forhold til landskap, ferdsel og biologisk mangfold

Dette gjelder ikke i hensynssonene for Fjorda og Øståsen.

Ved behandling av dispensasjon for tiltak i byggeforbudssonen langs vassdrag knyttet til stedbunden næring, skal følgende vurderes:

- Er annen plassering av tiltaket mulig?
- Er tiltaket knyttet til eksisterende bebyggelse eller virksomhet?
- Hindrer tiltaket allmennhetens tilgang til vassdraget eller fører tiltaket til privatisering av området?
- Fører tiltaket til fare for økt forurensning?

## **B. TILKNYTNING TIL FJERNVARME – DISPENSASJONSPRAKSIS**

Søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal fremmes i tråd med plan- og bygningslovens § 27-5. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
- Nytt punkt: Bygningens varmebehov dekkes på annen klimanøytral måte, eksempelvis jordvarme.



- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning. Både fjernvarmeleverandør og mottaker kan søke om dispensasjon.

## **C. RETNINGSLINJER FOR HÅNDTERING AV FLOM OG OVERVANN I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG I REGULERINGSPLANER**

- a) Bruke hensynssoner for alle dreneringsveier (elver/bekker/flombekker/flomveier) og for tiltak, som sedimentasjons- og/eller fordrøyningsområder.
- b) Blå-grønne åpne overvannsløsninger skal tilstrebes å planlegges som bruks- og opplevelses elementer i utearealer, til rekreasjon, lek/idrett, gang/sykkelvei, osv.
- c) Sammenhengende blå-grønne strukturer skal tilstrebes å bevares og legges til rette for utvikling av gode og attraktive bomiljøer, sikre vann- og flomveier, fordrøyningsområder og biologisk mangfold.
- d) Nye byggeområder og større ombygginger/rehabiliteringer bør tilstrebe mest mulig permeable overflater og skal ha minst 30 % grønne permeable flater som er egnet til infiltrasjon og fordrøyning. For alt takareal skal blå/grønne løsninger vurderes og utredes. For takflater over 500 m<sup>2</sup> skal det anlegges enten blått eller grønt tak.
- e) Ved flom- og overvannshåndtering skal IVF-kurve for Gjøvik benyttes.
- f) Følgende generelle prinsipper skal følges for flom- og overvannsplaner:
  - Prioritere åpne løsninger for flom- og overvannshåndtering. Lukkede rør bør helst bare benyttes der en må krysse veier med stikkrenner ol.
  - Flomberegninger og dimensjoneringsberegninger for størrelser på grøfter og stikkrenner/-små bruer gjøres i hht nyeste veileder fra NVE, og med klimapåslag i hht nyeste klimaprofil for Oppland.
  - En må se på hele nedbørfeltet til reguleringsplanen; oppstrøms (ev. inkludert tilgrensende boligområder), i utbyggingsområdet og nedstrøms. En må ha kontroll på dreneringsveier, erosjonsfare, sediment håndtering, frostproblem og flomvannføring.
  - Potensielle sårbare områder skal kartlegges.
  - Ukontrollerte utslipp til terreng tillates ikke.
  - Det må settes av nok plass til drenering og dreneringstiltak.
  - Trygge flomveier må utredes, spesielt mht utfordringer med frost; som kjøving og igjenfrosne stikkrenner.
  - Det må utarbeides en plan for hvordan en håndterer en eventuell flomsituasjon i utbyggingsperioden.
  - Det må utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan for å sikre at dreneringsveiene og -tiltakene fungerer tilfredsstillende. Planen må bl.a. inneholde ansvarliggjøring og beskrivelse av rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold, f.eks. rensk, tining ol.



## D. ESTETISKE RETNINGSLINJER

Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettstedene og de spredtbygde områdene representerer. Estetikk skal ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er derfor supplert med egne estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak, slik:

- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
- Sentrumsområdene benyttes av en stor del av befolkningen og det skal legges særlig vekt på de estetiske kvaliteten ved alle tiltak.
- Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.
- Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
- All skilting og reklame skal vurderes og behandles med tanke på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmede.
- Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.
- Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Ved større byggetiltak i LNF-områder, landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at estetiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.
- I Gran sentrum gjelder utviklingsveileder for Gran sentrum.
- Hvis en søknad blir avslått av estetiske grunner, skal kommunen dokumentere hvilke estetiske kriterier som er lagt til grunn for avslaget.

## E. HENSYNSSONER

### E.1 Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik

Hensynssonen avgrensner området som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994. På plankartet er det markert et indre kjerneområdet hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskaps-verdiene er spesielt store. Retningslinjene under gjelder for hele området. Innenfor kjerneområdet skal en være ekstra varsom siden verdiene her er spesielt store.

- Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.



- Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt..
- Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til fylkesmannen og berørte sektormyndigheter. som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.
- For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter.
- Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafiksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.
- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

## **E.2 Regionalt/nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda og Regionalt viktig friluftsområde Øståsen**

Områdene som er vist som hensynssone på Fjorda er friluftsområder av stor lokal og regional betydning, og også med til dels nasjonal betydning. Områdene som er vist som hensynssone på Øståsen er friluftsområder av stor lokal og regional betydning.

- I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, men slike tiltak skal ikke komme i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.
- Eventuelle nye områder for fritidsbebyggelse skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel, og ved en vurdering av slike områder skal hensynet til friluftslivet tillegges spesiell vekt, også sett i forhold til adkomst til områdene.
- Det tillates ikke ny spredt fritidsbebyggelse.
- For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:
  - Øståsen: Maks. BYA = 80 m<sup>2</sup>, største bygning 60 m<sup>2</sup> og maksimalt 3 bygninger.
  - Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda.
- I henhold til Levende skog-standard og Skogbruksstandard skal det ved etablering av nye driftsveger for skogbruket tas hensyn til eksisterende skiløyper og merkede turstier. Ved kryssing av slike skal det tilrettelegges for nødvendig passasje av skjæringer og fyllinger langs vegen. Etter avsluttet skogsdrift i området skal skiløyper og merkede turstier ryddes og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand.





### E.3 Langs Randsfjorden

Gran kommune ønsker å ta vare på de naturkvalitetene, friluftslivsverdiene, landskapskvalitetene, fiskeressursene m.m. som Randsfjorden representerer – og samtidig ønsker kommunen å legge til rette for utvikling og verdiskaping, basert på de kvalitetene fjorden og strandområdene gir.

I kommuneplanens arealdel er dette fulgt opp og bør følges opp videre på følgende måte:

- På arealplankartet er områder langs fjorden som inneholder viktige kvaliteter avmerket som hensynssoner (PBL § 11-8 pkt. c).
- Områder der en i framtida ønsker å legge til rette for utvikling må avsettes i kommuneplanens arealdel som byggeområder, friområder, spesialområder m.m., se punktene nedenfor.
- I bestemmelsene er det en byggeforbudssone langs Randsfjorden på 100 meter, jf. PBL §§ 1-8 og 11-11 (se bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. 6.1 og pkt. 6.2).
- Retningslinjene for planlegging og utbygging i LNF-områder, dispensasjonspraksis (se pkt. A, side 13-16), fastlegger rutiner for behandling av enkeltsaker.

Gran kommune kan vurdere om det bør tillates utvikling av konkrete områder ved Randsfjorden der en ønsker å legge til rette for utbygging, for å legge til rette for å utnytte de verdiene Randsfjorden har med tanke på verdiskaping. Slike områder kan være områder for reiselivsanlegg, friluftsliv (bading, fritidsfiske, turgåing m.m.), hyttebygging (bl.a. utleiehytter) m.m. – og de bør primært lokaliseres i tilknytning til eksisterende reiselivsanlegg, tettsteder, områder med mye hytter eller lignende, eller i rimelig avstand fra slike anlegg, f.eks. i Bjonerøa, Røykenvik, Grymyr, Eidsand eller Gjervika.

Hovedregelen er at alle vesentlige bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Bare unntaksvis kan slike utbyggingstiltak avklares gjennom reguleringsplan i strid med gjeldende kommuneplan, men da bare etter avklaring med berørte fagmyndigheter, nabokommuner m.fl. og gjennom utarbeidelse av Konsekvensutredning (KU) etter gjeldende forskrift. Det kan bli aktuelt å utarbeide nærmere retningslinjer som sier noe om hvilke type tiltak der det skal stilles krav om reguleringsplan og hvilke type mindre enkeltsaker som kan behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

## F. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID I GRAN SENTRUM

### F.1 Gyldighet

#### F.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.



## F.2. Områder for bebyggelse og anlegg

### F.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.

### F.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.

### F.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.

### F.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.

#### F.2.5 Område for grav- og urnelund

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

#### F.2.6 Områder for idrettsanlegg

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

#### F.2.7 Områder for forretninger

Gjelder områdene 21, 26 og 27 og næringstilknyttede 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.

#### F.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.

#### F.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.



### F.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.

## F.3 Grad av utnytting

### F.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. E.4.1).

### F.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.

### F.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.

## F.4 Bebyggelsen

### F.4.1 Etasjetall/ byggehøyder

Her 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
<b>OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE</b>				
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
<b>OMRÅDER FOR SENTRUMSFØRMÅL</b>				
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	6,5 dekar	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 Vigma	4,3 dekar	75 %	3
18A	Haslerudgutua N	7,0 dekar	75 %	3
19	Brillehjørnet / Shell	7,2 dekar	75 %	3,5
23	Lidskjälv	8,4 dekar	65 %	3,5
24	Gran Auto	10,4 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
<b>OMRÅDER FOR FORRETNINGER (DIV. ERVERV OG STORHANDEL)</b>				
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
<b>OMRÅDER FOR PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING</b>				
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
<b>OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL</b>				
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	Gran Idrettspark	23,1 dekar	15 %	3
38A	Gran Idrettspark Øst	9,6 dekar		

#### F.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.

#### F.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.

#### F.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.



## VEDLEGG:

### Vannkilde Grøa

*Klausuleringsbestemmelser for Grøa ble vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) i 1981. Følgende bestemmelser har betydning for arealer i Gran kommune:*

- *All bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt fjernes. Dessuten fjernes all eksisterende bebyggelse på halvøy mellom Grøa og Skytten, utenfor Grøas lokale nedbørsfelt.*
- *Ny bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt, samt i områdene mellom nedbørsfeltet og Skjellbreia, Våja og Skytten, er forbudt.*
- *Nye veger for allmenn ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørsfelt.*
- *Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørsfelt er forbudt. Slam fra kloakkrenseanlegg tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet.*
- *Gjødsling av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.*
- *Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.*
- *Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates benyttet i begrenset mengde (ca. 20-30 g fullgjødsel pr. plante) for å akselerere veksten av barte som er plantet. Dette unntaket gjelder for de første 2-5 årene etter planting. Gjødsling av skog utenfor Grøas lokale nedbørsfelt må, hvis fly nyttes, bare finne sted når vindforholdene ikke tilsier fare for at gjødselen kan falle på Grøa eller dets lokale nedbørsfelt.*
- *Oppdyrking av kulturbeite og dyrking av Grøas lokale nedbørsfelt er forbudt.*
- *Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.*
- *Transport av drivstoff til skogsmaskiner kan skje som fattransport på tilhenger med tett plan. Arrangementet skal godkjennes av Mattilsynet.*
- *Leirslagning og campingplasser, og dessuten stevner av enhver art i Grøas nedbørsfelt og på Grøa er forbudt.*
- *Bading, fising og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.*
- *Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøy er forbudt.*

### Suppleringsvannkilde Skyten

*Jf. klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF)*

- *Området er vist på Hydroconsults tegning datert 12. juni 1978*
- *Eksisterende hytter i området kan bli stående under forutsetning av at betryggende hygieniske forhold blir etablert. Hva som kan anses som betryggende avgjøres av Mattilsynet.*





- *Smedsrudsetra kan bibeholdes som hytte i samme utstrekning som i 1981. Utleie av hytta og kultivering av setervollen er forbudt.*
- *Fornyelse av leieavtaler for hytter i sikringssonen avvises og hyttene fjernes ved utløp av leieavtalene.*
- *Kommunale myndigheter forutsettes ved hjelp av lovverk og forskrifter å begrense hyttebyggingen i Skyttens nedbørsfelt. Større hyttekonsentrasjoner tillates ikke. Hva som anses som "større" avgjøres av Mattilsynet.*
- *Skogsbilvegen nordøst for Skyten stenges med låsbar bom ved avkjørselen fra "Vassbråavegen".*
- *Nye veger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperrret med låsbar bom ved fylkesvegen.*
- *Nøkkel til bom skal bare de ha som har næringsinteresser eller hytter i det skogsområdet bommen betjener.*
- *Deponering av bark skal ikke skje med omtanke for vannkilden. Deponering i sikringssonen eller nærmere vannkildens tilløp enn 100 m er forbudt. All avfallsdeponering for øvrig i nedbørsfeltet er forbudt.*
- *Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen.*
- *Gjødsel av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, som tillates benyttet i begrenset mengde (ca. 20-30 g fullgjødsel pr. plante) for å akselerere veksten av bartre som er plantet. Dette unntaket gjelder for de første 2-5 årene etter planting.*
- *Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt.*

## Gran Kommune

[www.gran.kommune.no](http://www.gran.kommune.no)

[postmottak@gran.kommune.no](mailto:postmottak@gran.kommune.no)

## Organisasjonsnummer

961 381 541





Gran kommune

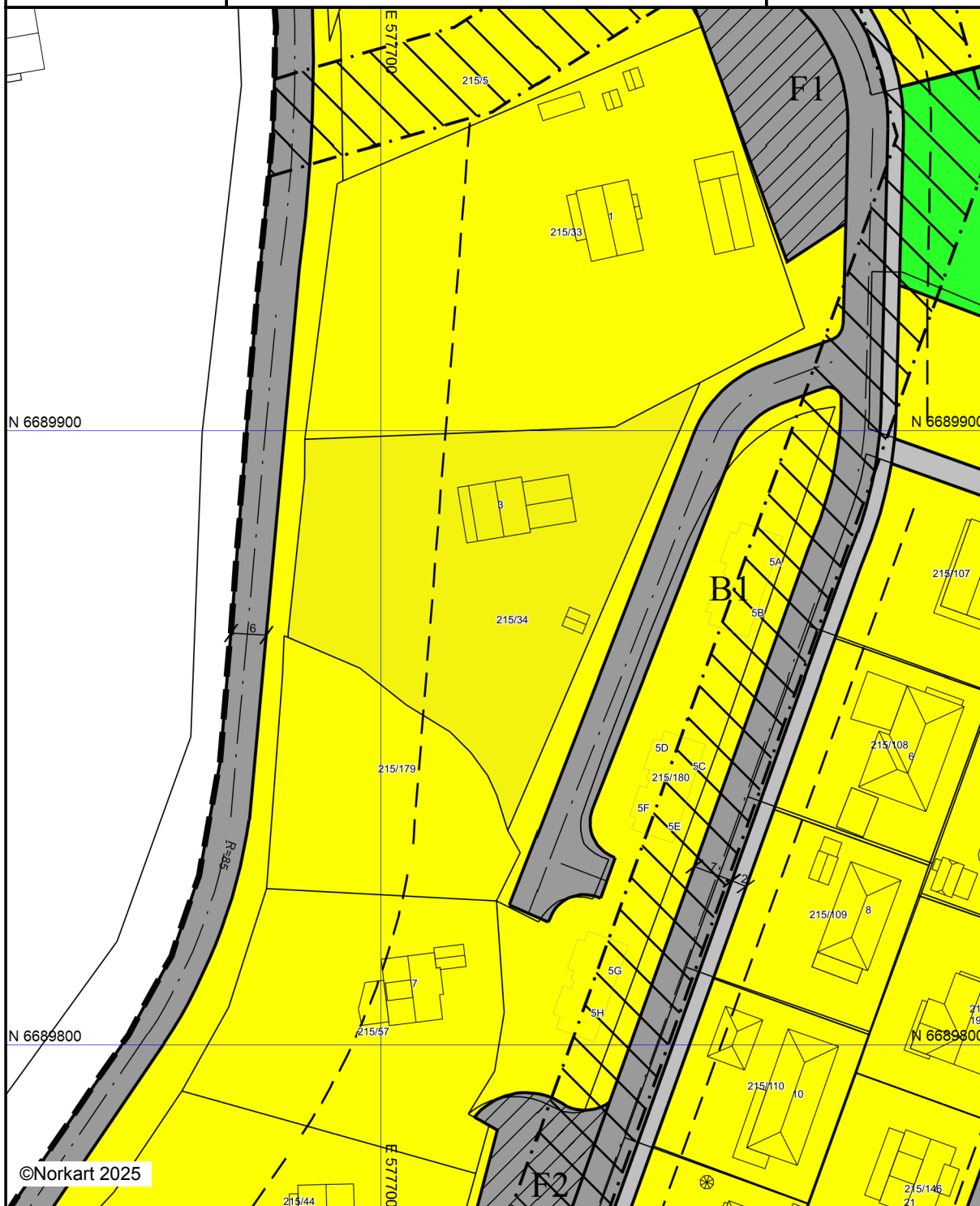
# Reguleringsplankart

Eiendom: 215/34  
Adresse: Østvoldvegen 3  
Dato: 30.01.2025  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2025

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.



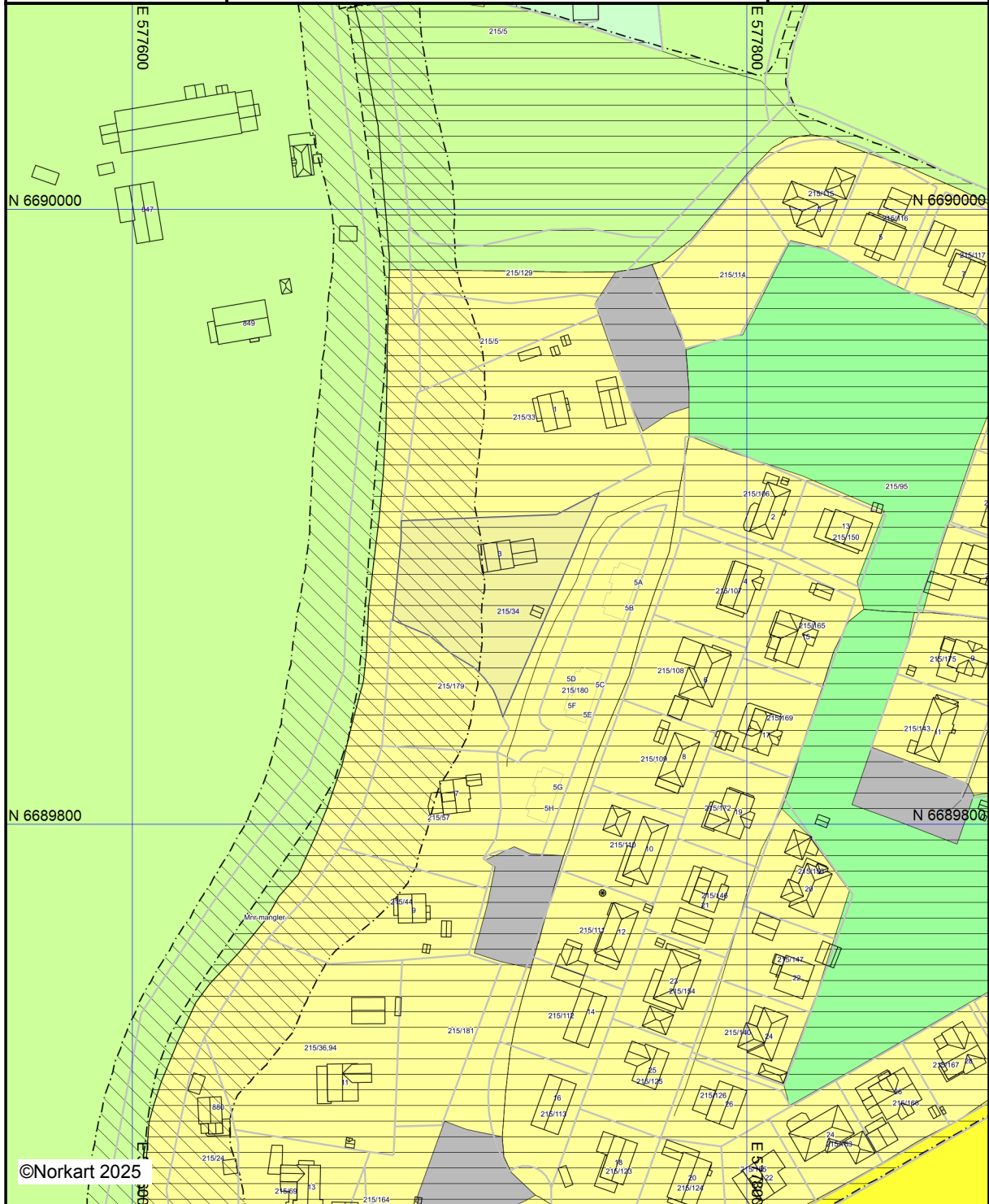
Gran kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 215/34  
Adresse: Østvoldvegen 3  
Dato: 30.01.2025  
Målestokk: 1:2000



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.



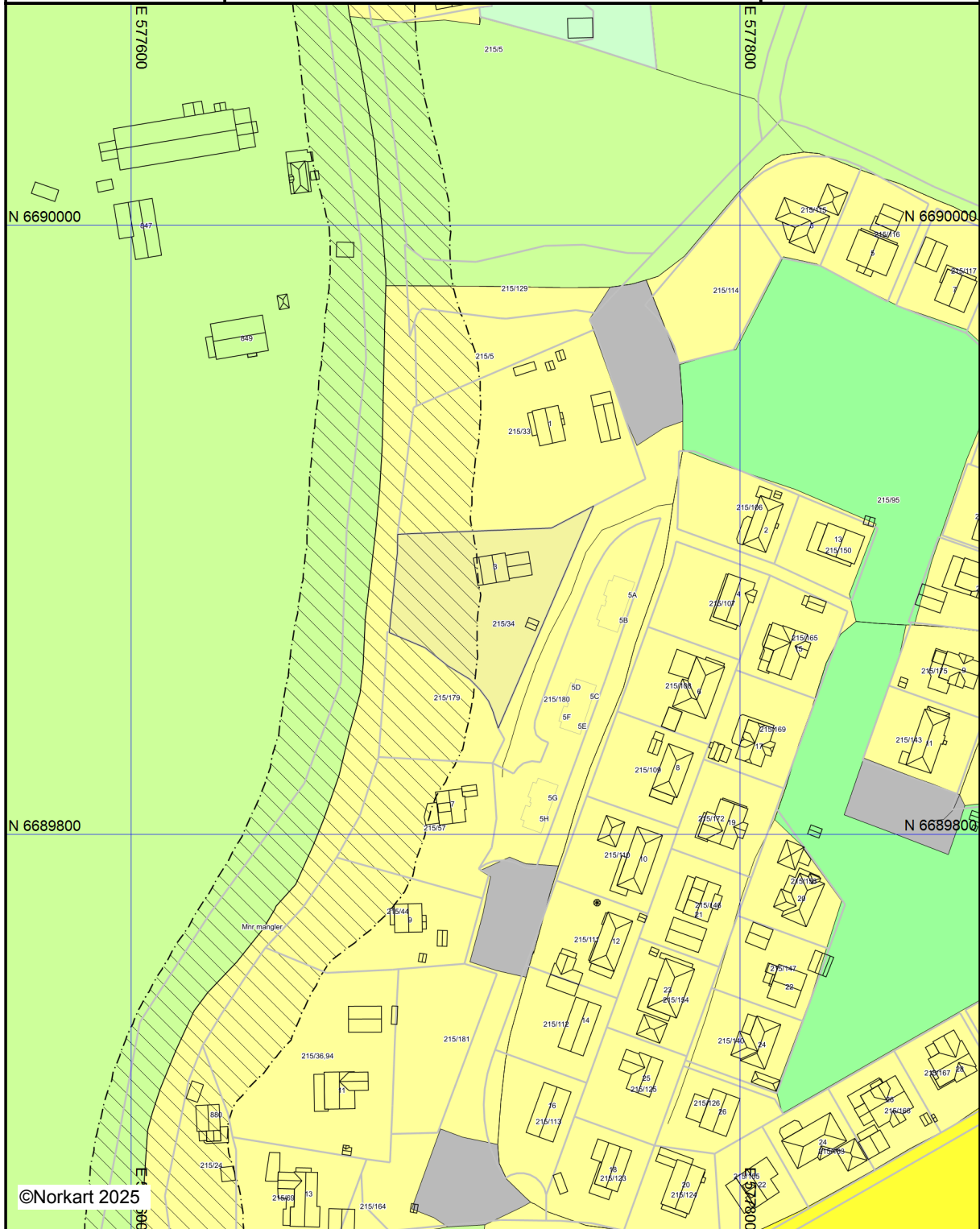
Gran kommune

## Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 215/34  
Adresse: Østvoldvegen 3  
Utskriftsdato: 30.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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



# Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

<b>Kommunenr.</b>	3446	<b>Gårdsnr.</b>	215	<b>Bruksnr.</b>	34	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Østvoldvegen 3, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2017		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel Gran kommune		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	20.05.2021		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf">https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 118 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 474 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	E-36	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	2 474 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2022
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	E-36
<b>Navn</b>	Grymyr tomtefelt
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.01.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/270/E-36%20Grymyr.pdf">https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/270/E-36%20Grymyr.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 474 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GRYMYR, GRAN KOMMUNE

Vedtatt 28.01.82, sist revidert 19.05.83

Plankartet er datert 13/3-81

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert til:

- a) byggeområde for boliger
- b) byggeområde for offentlige bygninger
- c) landbruksområde/jordbruk
- d) trafikkområder
- e) felles avkjørsel
- f) felles parkering

## Felles bestemmelser

§ 1 Mindre vesentlige unntagelser fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Gran kommune.

§ 2 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

## Byggeområder for boliger

§ 3 Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom skal ikke være større enn  $U=0,20$

§ 4 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5 Bygninger skal ha saltak. Takvinkel og møneretning fastsettes av bygningrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og/eller møneretning.

§ 6 Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden skal ikke overstige 110 cm.

§ 7 I tilknytning til hver familiebolig skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Har boligeiendommen rettigheter til en biloppstillingsplass/garasje i fellesareal/parkering skal garasje bygges på fellesarealet. Det skal i så fall bare opparbeides en biloppstillingsplass på egen grunn.

## Friområder

§ 8 Anlegg for sport og lek kan etter plan godkjent av bygningsrådet legges i friområder.

## Fellesareal

§ 9 Vannverksvn. 1-9, Midtgardsvn. 2-20 og 1-25, Østvollvn. 2-30 og 33-37 samt, B1 og B2 har rettigheter i fellesareal F1, F2, F4, F5, F6, F7 etter en nærmere fordeling fastsettes ved tomtesalg.

§ 10 Gnr. 215 bnr. 33 har rett til adkomst over F1

§ 11 Gnr. 215 bnr. 44 har rett til adkomst over F2

§ 12 Felles avkjørsel F3 er felles for gnr. 215 bnr. 36, gnr. 215 bnr. 69 og fellesareal F 4.



§ 13 Felles avkjørsel F8 er felles for gnr. 215 bnr. 43 (boligadkomst) og gnr. 215 bnr. 5 (jordbruksveg).

Trafikkområder

§ 14 Midtgardsvegen 11 har adkomst fra regulert gang- og sykkelveg.



Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists various building and facility types like 'Befbyggelse og anlegg', 'Borgerbysjette', etc.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists infrastructure types like 'Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur', 'Gater og veg', etc.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists water and coastal area types like 'Brak og vern av sjø og vassdrag', 'Fiskebassener', etc.

HENSYNSZONER

Table with columns: Flater, SOB-kode, Beskrivelse, Anmerking. Lists protection zones like 'RpfareSone', 'RpSkivingSone', etc.

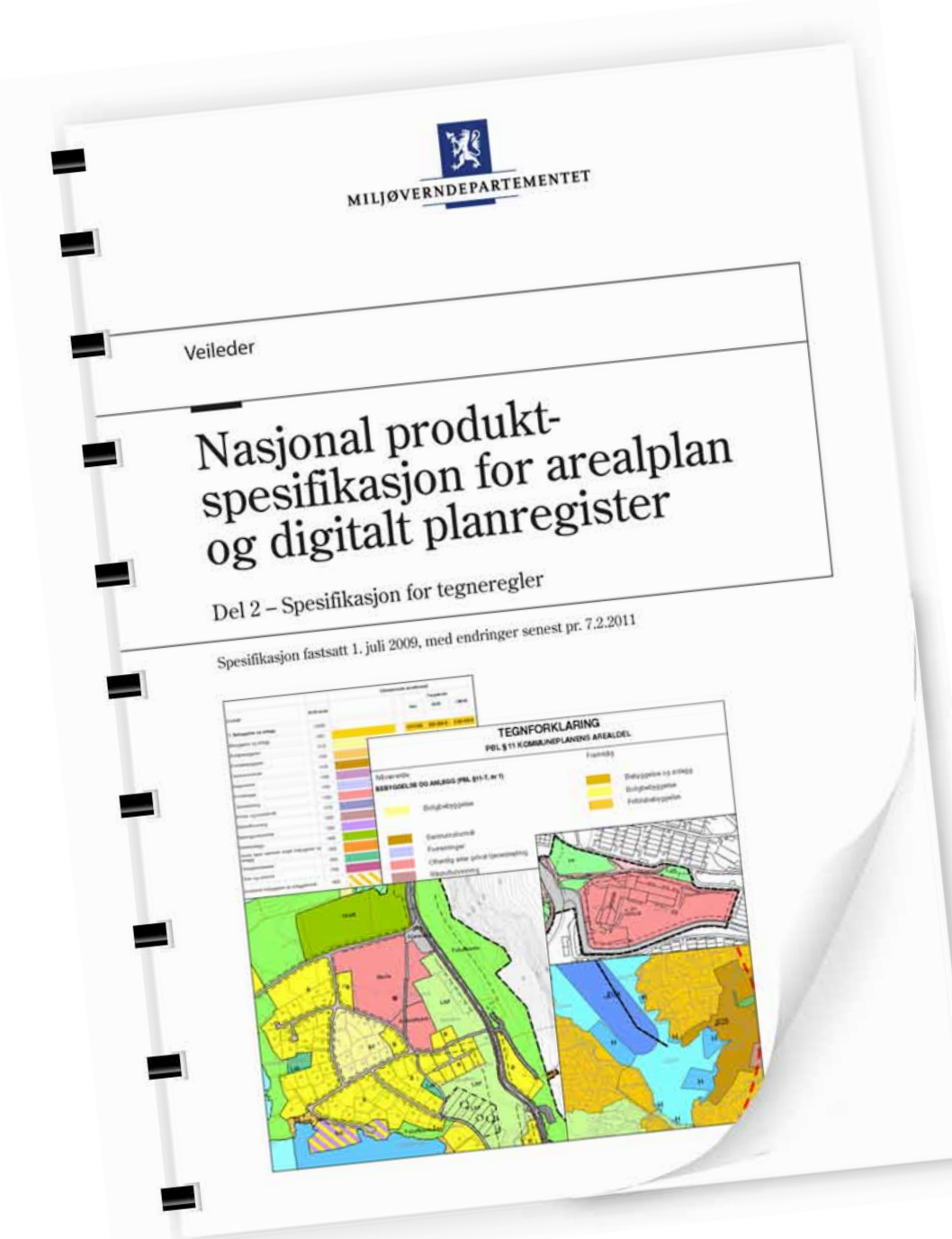
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Table with columns: Flater, Objekttype/Egenskap, Strek lengde, Avstand størk, Mellom størk, Flatesignatur, nærverende, Anmerking. Lists various legal boundaries and markers like 'Rpbestemmelser', 'Rpbestemmelser', etc.

GRØNNSTRUKTUR. Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists green infrastructure types like 'Grønnstruktur', 'Naturrom', etc.

FORSVARET. Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists defense types like 'Forsvarst', 'Militær formål', etc.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT. Table with columns: Formål, SOB-kode, Kortform, Fargekode Hex, Fargekode RGB, Fargekode CMYK. Lists agriculture and recreation types like 'Landbruksformål', 'Naturrom', etc.







Gran kommune

# Ledningskart

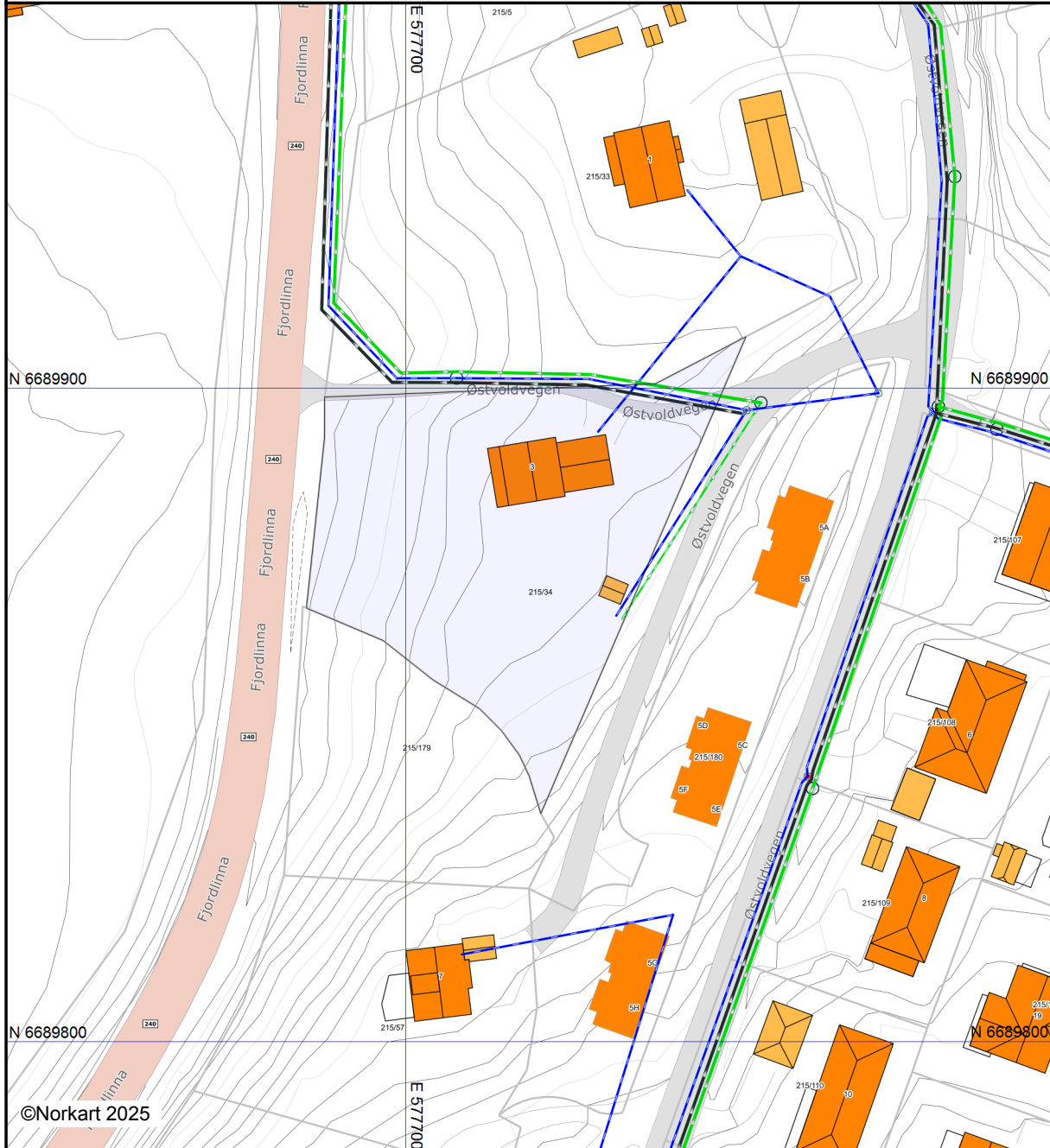
Eiendom: 215/34  
Adresse: Østvoldvegen 3  
Dato: 30.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



# Gran kommune

**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

**Telefon:** 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

<b>Kommunenr.</b>	3446	<b>Gårdsnr.</b>	215	<b>Bruksnr.</b>	34	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Østvoldvegen 3, 2750 GRAN								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

<b>Takst</b>	1 154 000,00 kr
<b>Skatt</b>	2 576,00 kr
<b>Bunnfradrag</b>	50 000,00 kr
<b>Antall boenheter</b>	1
<b>Dato vedtatt</b>	14.02.2008
<b>Eiendomsstype</b>	Bolig
<b>Promillesats</b>	3.4 ‰
<b>Fritak</b>	Ingen

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



# Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	215	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	69978698	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157502700	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Østvoldvegen 3, 2750 GRAN

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Kombinert ildsted		
2.etasje	Koksovn		
Kjellerstue	Åpent ildsted		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.03.2010	tilsyn	08.06.2018	feing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69978698

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Gran kommune

**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

**Telefon:** 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

<b>Kommunenr.</b>	3446	<b>Gårdsnr.</b>	215	<b>Bruksnr.</b>	34	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Østvoldvegen 3, 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
Avløp	12 285,12 kr
Eiendomsskatt	2 652,00 kr
Feiing	368,00 kr
<b>Sum</b>	<b>15 305,12 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsynsavgift	1 stk	460,00 kr	1/1	0 %	460,00 kr	0,00 kr
AbonnGebyr Avløp	1 Stk	2 437,50 kr	1/1	0 %	2 437,50 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	199 M2*	52,80 kr	1/1	0 %	10 507,20 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	757800 0/00	3,40 kr	1/1	0 %	2 577,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>15 981,70 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





# Gran kommune

**Adresse:** Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

**Telefon:** 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

<b>Kommunenr.</b>	3446	<b>Gårdsnr.</b>	215	<b>Bruksnr.</b>	34	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Østvoldvegen 3, 2750 GRAN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

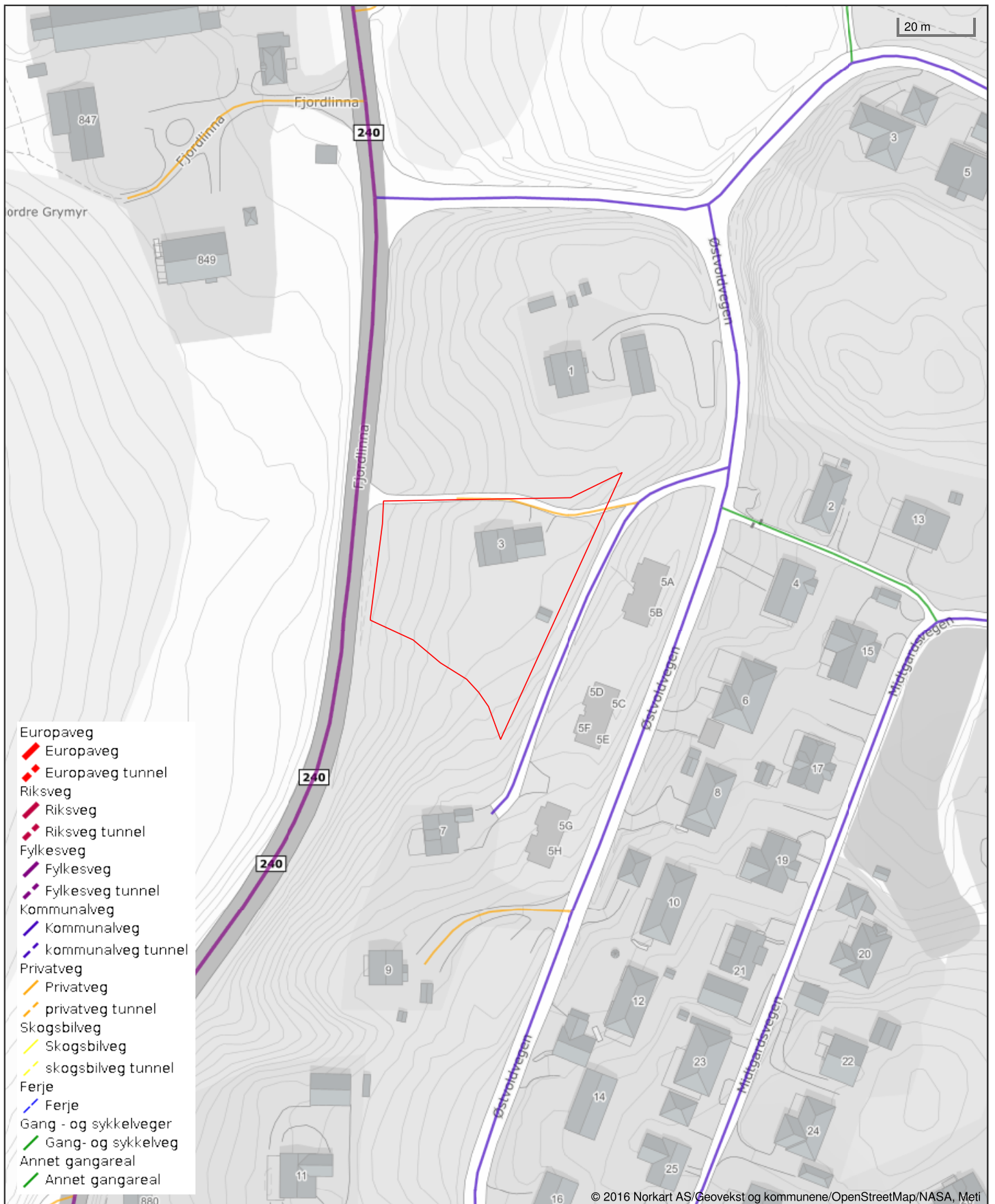
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vegstatuskart for eiendom 3446 - 215/34//



Kommune: 3446 GRAN

Gnr: 215 Bnr: 34

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2017/161463-1/200</b> 22.02.2017	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 SANDBERG ELI GUNHILD F.NR: 010683 SANDBERG TORUN SIRI MAIT F.NR: 261281	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/102112-1/200 28.01.2025 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT GJELDER: SANDBERG ELI GUNHILD F.NR: 010683 GJELDER: SANDBERG TORUN SIRI MAIT F.NR: 261281 TINGRETT: Vestre Innlandet SAKSNR: 24-084986TVA-TVIN/TGJO	2017/161463-1/200
---------------------------------------	--	-------------------

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/1314893-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<b>1951/1636-1/20</b> 18.06.1951	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Vegvesenets betingelser vedtatt Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2013/287704-2/200</b> 11.04.2013	<b>FORKJØPSRETT</b> RETTIGHETSHAVER: MYHRE ØYVIND KVERNOLD F.NR: 020145
<b>2013/287704-3/200</b> 11.04.2013	<b>FORKJØPSRETT</b> RETTIGHETSHAVER: MYHRE TORSTEIN KVERNOLD F.NR: 261292
<b>2013/287704-4/200</b> 11.04.2013	<b>FORKJØPSRETT</b> RETTIGHETSHAVER: MYHRE INGUNN KVERNOLD F.NR: 210800
<b>2019/696412-1/200</b> 19.06.2019 11.30	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 100 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 3446 GRAN

Gnr: 215 Bnr: 34

---

2023/280433-1/200  
15.03.2023 15.25

\*\* MASSETRANSPORT  
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
TIL: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2811452-1/200  
30.07.2020 14.31

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 30.07.2020, KL. 14.28  
BELØP: NOK 72 640  
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
ORG.NR: 983 521 592  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2811608-1/200  
30.07.2020 14.50

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 30.07.2020, KL. 14.49  
BELØP: NOK 11 086  
SAKSØKER: NORGESENERGI AS  
ORG.NR: 939 692 738  
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/303194-1/200  
17.03.2022 21.00

\*\* TRANSPORT AV PROSESSFULLMEKTIG  
FRA: SOLVENCIA AS  
ORG.NR: 915 073 220  
TIL: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122

2020/3135371-1/200  
06.10.2020 14.35

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 06.10.2020, KL. 14.31  
BELØP: NOK 6 084  
SAKSØKER: FREMTIND FORSIKRING AS  
ORG.NR: 915 651 232  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43184-1/200  
12.01.2023 21.00

\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: MODHI NORGE AS  
ORG.NR: 952 226 010  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048

2020/3312014-1/200  
10.11.2020 14.53

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 10.11.2020, KL. 08.00  
BELØP: NOK 302 936  
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING  
ORG.NR: 960 885 406  
PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL  
ORG.NR: 971 648 198

Kommune: 3446 GRAN

Gnr: 215 Bnr: 34

SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/668002-1/200**

04.06.2021 13.36

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.05.2021, KL. 13.33  
BELØP: NOK 79 695  
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43196-1/200

12.01.2023 21.00

\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: MODHI COLLECT AS  
ORG.NR: 948 063 603  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048

**2022/1314893-1/200**

18.11.2022 12.51

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 250 000  
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELAND AS  
ORG.NR: 953 376 040  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/1314893-2/200**

18.11.2022 12.51

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELAND AS  
ORG.NR: 953 376 040  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1921270-1/200**

09.09.2024 07.31

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 08.09.2024, KL. 12.53  
BELØP: NOK 3 442  
SAKSØKER: LOWELL AS  
ORG.NR: 979 683 529  
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1921271-1/200**

09.09.2024 07.31

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 08.09.2024, KL. 12.57  
BELØP: NOK 69 576  
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1921272-1/200**

09.09.2024 07.31

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 08.09.2024, KL. 13.02  
BELØP: NOK 4 012  
SAKSØKER: ALEKTUM FINANS AS  
ORG.NR: 985 675 279

Kommune: 3446 GRAN

Gnr: 215 Bnr: 34

---

PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
SAKSØKT: SANDBERG ELI GUNHILD  
F.NR: 010683  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:  
SANDBERG ELI GUNHILD  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### **GRUNNDATA**

**1948/3123-1/20**

27.12.1948

#### **REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3446 GNR:215  
BNR:1

**2020/924611-1/200**

01.01.2020 00.00

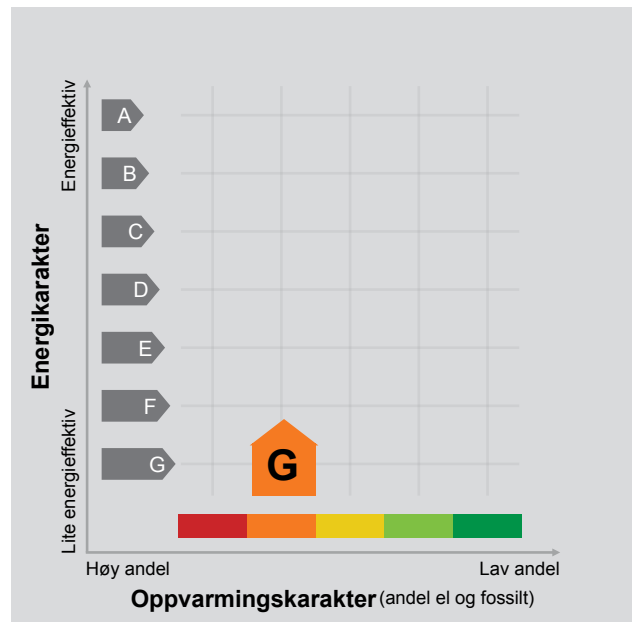
#### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0534 GNR:215 BNR:34

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Østvoldvegen 3
Postnummer	2750
Sted	GRAN
Kommunenavn	Gran
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157502700
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78359
Dato	11.02.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	210
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 21: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

**Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg**

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

# Vedtekter for Grymyr Vannverk SA

## § 1

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Grymyr Vannverk SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

## § 2

Forretningskontoret er i Gran kommune.

## § 3

Vannverket har utelukkende til formål å skaffe vann til husbruk og annet bruk så langt det ut fra økonomiske hensyn finnes forsvarlig. Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltagelse i virksomheten som kjøpere av vann fra foretaket.

Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

## § 4

Hvert medlem skal betale et andelsinnskudd som utgjør 60 % av Gran kommunes tilknytningsgebyr for vann. Andelsinnskuddet betales før påkobling til vannverkets ledning finner sted. Pr 1/1-2012 utgjør andelsinnskuddet kr 6.300,- pr boenhet.

Det skal ikke betale medlemskontingent, men en årlig vannavgift som bestemmes av årsmøtet.

Andelsinnskuddet skal ikke forrentes.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

Ved eierskifte følger andelen eiendommen.

## § 5

Medlemmene må selv bekoste utbygging fra hovedledningen eller fra de bi-hovedledninger som måtte bli bygget etter vedtak av årsmøtet.

Medlemmene plikter å varsle styret såfremt de vil legge nye ledninger, og arbeidet kan ikke utføres før de er godkjent av styret. Medlemmene har ikke rett til å la ikke-medlemmer få vann fra deres ledninger, så fremt de ikke er deres leieboere.



## § 6

Samtlige medlemmer plikter å overholde vannverkets vedtekter og de til enhver tid av styret vedtatte bestemmelser. Medlemmene plikter på samme måte å la vannverket få rett til, mot erstatning etter overenskomst eller takst, å omlegge eller reparere de rør som er lagt over deres eiendom. Grøftene skal lukkes forsvarlig. På samme måte skal overskårne drenerør o.l. settes i forsvarlig stand.

## § 7

Midlertidig innskrenkning eller stans i vannleveransen forbeholdes uten at medlemmene kan gjøre gjeldende ansvar mot selskapet. På samme måte gis det heller ikke avkortning i avgiften når stans eller innskrenkning er påkrevd på grunn av forandringer, reparasjoner, ettersyn osv.

Styret varsler så fremt det er mulig på forhånd, ett hvert avbrudd i vannforsyningen som kan forutsees.

For skade som direkte eller indirekte påføres abonnentens eiendom ved de rør som fører vann til eiendommen, med unntak av hovedledninger, er vannverket uten ansvar.

Det er en betingelse at medlemmene anlegger og vedlikeholder sitt vannanlegg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser for disse.

## § 8

Det er en plikt for ethvert medlem å meddele vannverkets styre ethvert forhold som betinger forandringer i vannavgiftens beregning. Ønsker et medlem helt eller delvis å si opp sitt abonnement, skal han sende inn skriftlig melding til styret, som så frakobler ledningen eller på annen måte stopper vannleveransen. Betalt andelsinnskudd tilbakebetales ikke. Ønsker medlemmet vann påsatt igjen innen ett år, beregnes årlig vannavgift som om avbrytelsen ikke har funnet sted. Nytt andelsinnskudd betales ikke hvis vannet ønskes påsatt innen 5 år. Etter 5 år betales nytt andelsinnskudd.

## § 9

For andre abonnenter enn privathusholdninger har styret adgang til å treffe overenskomst om levering av vann etter særtariff.

## § 10

Beslutning om anvendelse av årsresultat treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar.

## § 11

Grymyr Vannverk SA ledes av et styre på 5 medlemmer med 2 varamenn valgt for 2 år av – og på det ordinære årsmøtet. Styrets leder og nestleder velges ved særskilt valg. Etter ett år er 2 av styremedlemmene og 1 varamann på valg.

Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

Styret sammenkalles til møte av styrets leder når denne finner det nødvendig eller når 2 styremedlemmer for en bestemt sak krever det.

Styret skal lede vannverkets virksomhet, herunder:

1. Fastsette vilkår for bruk av vann fra vannverket til husholdninger, større dyrehold, fabrikker og annen virksomhet.
2. Utarbeide driftsreglement og forretningsregler
3. Ansette tilsynsmann, fastsette lønn og vilkår for denne og for de øvrige tjenestemenn som ansettes av styret.

## § 12

Grymyr Vannverk SA forpliktes rettslig ved underskrift av formannen og et annet styremedlem.

## § 13

Årsmøtet er øverste myndighet i Grymyr Vannverk SA  
Møtet ledes av styrets leder.

Ordinært årsmøte avholdes senest innen utgangen av mars måned.

Ekstraordinært årsmøte kan finne sted. Innkalling og gjennomføring skjer i tråd med samvirkelovens bestemmelser.

Alle innkallelser til møtene skjer med minst 8 dagers varsel.

Hvert medlem deltar i avgjørelsene med 1 stemme.

Alle vedtak fattes, hvor annet ikke er sagt, med simpelt flertall blant de frammøtte. Ved stemmelikhet henvises til samvirkelovens §53.

Det føres protokoll.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av styrets årsberetning.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder disponering av årsresultatet.
3. Valg av formann og nestformann til styret
4. Valg av 3 styremedlemmer
5. Valg av 2 varamenn til styret
6. Valg av revisjonsutvalg på 2 medlemmer
7. Fastsettelse av honorarer til tillitsvalgte
8. Fastsettelse av årlig vannavgift.

9. Fremsatte forslag. Disse må for å behandles være sendt styret senest 1 måned før møtet.
10. Mulige andre saker - som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet - ført opp på sakslisten for møtet.

#### **§ 14**

Forslag til endringer av vedtektene kan behandles på ordinær årsmøte. Til gyldig vedtak av forslag til endring kreves 2/3 flertall av de frammøtte.

#### **§ 15**

Forslag om oppløsning av Grymyr Vannverk SA må være sendt styret senest innen 1. juli og behandles på første ordinære årsmøte.

Til gyldig vedtak for oppløsning kreves at minst halvparten av medlemmene er til stede og at minst 2/3 av disse stemmer for. Møter ikke så mange, avgjøres forslaget på et nytt ekstraordinært årsmøte hvor det avgjøres med simpelt flertall av de møtende.

Blir det vedtatt å oppløse Grymyr Vannverk SA, velges et likvidasjonsstyre på 3 medlemmer med 2 varamenn. Det velger selv sin formann og nestformann. Dette styre skal avvikle selskapets virksomhet, selge dets eiendeler, kreve inn tilgodehavender og betale gjeld. Etter at all gjeld er betalt skal den gjenværende formue tilfalle den/de som overtar, eventuelt har overtatt ansvaret for vannforsyningen i Grymyr vannverk sa's sitt forsyningsområde. Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd.

Vedtektene er endret den 19. april 2015 i hht årsmøtevedtak.