buttingsrud
advokatfirma

SALGSOPPGAVE

Vestre Gran - enebolig med uthus og stor tomt – landlig og skjermet beliggenhet.

Hvindenvegen 26, 2750 GRAN
Prisantydning: Kr 1 490 000,- Dato: 3.3.2026

NØKKELINFORMASJON

Oppdrag:	**Tvangssalg** av gnr. 192 bnr. 10 i Gran kommune.
Salgsmedhjelper:	Advokat Nils Mugaas Tlf. 40 22 57 01, epost: mugaas@buttingsrud.no
Adresse:	Hvindenvegen 26, 2750 Gran
Hjemmelshaver:	Tim Eriksen
Eierform:	Selveier
Boligtype:	Enebolig, boligeiendom.
Annet:	Boligen er fra byggeåret 1942, senere påbygd, ombygd og oppgradert. Boligen holder en gjennomgående normal standard. Boligen har likevel et behov for oppgradering/renovering slik at ny eier må påregne påkostninger på sikt. Ildsteder på kjøkken og stue er fjernet og varmepumpe delvis demontert. Uthuset er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet da det er observert fukt, råteskader, skader på betongkonstruksjoner og skjevheter. Boligen og vedlagte tilstandsrapport bør inspiseres nøye.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Beliggenhet:	Boligeiendom beliggende i Hvindenvegen ca 2 km fra Grymyr og ca 10 km fra Gran sentrum. Nærområdet er bebygd med landbrukseiendommer og noen boliger/småbruk. Boligen har noe begrenset utsikt da det er stor skog mot syd som skjermer. Ca. 2,5 km til tettstedet Grymyr hvor det bla. finnes kirke, spisested, barneskole, idrettsplass og en flott badestrand på Skutelandet. Ca. 10 km til Gran sentrum, hvor man finner alt man trenger i hverdagen, også gode togforbindelse til Oslo for pendlere. Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger også her.
Adkomstvei:	Privat felles adkomstvei som er av noe variert kvalitet. Parkering på egen grunn.

EIENDOMMEN

Tomt og tomteareal:	Eiet tomt. Tomt framstår som opparbeidet med plen, hageanlegg og gårdsplass for parkering. Ovenfor boligen i vestre del av tomt er det etablert en uteplass på terreng. Tomtens areal er 1 966,2 m2 (ifølge Ambita).

BEBYGGELSEN

Byggemåte:	Se vedlagte tilstandsrapport.
Standard/byggeår:	Enebolig opprinnelig oppført i 1942 som er tilbygd stue antatt i ca 1950 og antatt tilbygd soverom/inngangsparti tidlig på 2000-tallet. Boligen er etter år 2000 oppgradert mye, men det er fortsatt behov for renovering/oppgradering.
Areal:	Enebolig: BRA 1. etg: 90 m² **Sum** **90 m²** Kjeller har himlingshøyde lavere enn 1,90 m og derfor ikke måleverdig eller medtatt som areal utover opplyst som ALH på 27m² gulvflate. Uthus: BRA-e 31 m²

	Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Se nærmere under «Arealer» side 31 flg. i tilstandsrapporten.
Innhold:	1. etg.: Vindfang, gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad m/wc. Kjeller: teknisk rom, lagerrom. Uthus: lagerrom, vedrom
Energiattest:	G, oransje
Oppvarming:	Ildsteder på kjøkken og stue er fjernet og varmepumpe delvis demontert. Varmekabler i gulv på bad.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei:	Privat felles adkomstvei. Felles vedlikehold av veien, samt brøyting på vinterstid. Ca. årlig kostnad til vedlikehold og brøyting kr 4 000.
Vann:	Boligen har vann fra borrehull som er påvist øst for boligen. Ukjent alder, dybde og kapasitet. Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning Privat vannkilde, borehull ng. Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.
Avløp:	Privat avløpsanlegg som iht eldre salgsoppgave er et BioVaq anlegg montert i 2021/2022 Åpen avløpsrør fra bad ut gjennom grunnmur og ned i terreng som er meget utsatt og vil fryse vinterstid. Avløpsanlegget ligger på areal beregnet for parkering ved kjellerinngang slik at dette er meget utsatt i forhold til ferdsel og brøyting. Må påregnes å sikre anlegget i sin helhet mot ytre påvirkning og isolering. Legge om avløpsrør må påregnes.
Regulering:	Boligen er beliggende i et uregulert område og omfattes derfor av kommuneplanens arealdel, datert 20.05.2021. Arealet er avsatt til spredt boligbebyggelse. Kommuneplanen ligger vedlagt i Meglerpakken.
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 1 650 000 ved tilstandsrapport av takstingeniør Morten Lie datert 5. desember 2024. Tilstandsrapporten følger vedlagt.

Kommunale avgifter: Se vedlagte opplysninger hvor disse av Gran kommune er opplyst å være kr 4 111,- for 2023 (Slam, eiendomsskatt og feiing).

Medhjelper tar forbehold om feil eller endring i offentlige satser. Eventuelle skyldige kommunale avgifter vil bli gjort opp ved salg.

Formuesverdi: Ikke oppgitt.

Formuesverdien skal ikke overstige 30 % / 100 % av dokumenterbar markedsverdi for hhv. primærbolig og sekundærbolig.

HEFTELSER

Heftelser: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver (alle pant- og evt. utleggsforretninger blir slettet ifm salg):

16.01.1942 - Dokumentnr: 117 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3446 Gnr:192 Bnr:1
Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 1744448 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0534 Gnr:192 Bnr:10

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Se for øvrig vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøkken

Bad.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Visning: Visning vil bli annonsert på Finn.no. Visning utover dette kan skje etter avtale med salgsmedhjelper, 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:

a. Formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
b. 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 unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
c. 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 Morten Lie datert 25. feb. 2026.
2. Meglerpakke med eiendomsinformasjon mottatt fra Gran kommune
3. Grunnboksutskrift for eiendommen.
4. Energiattest

Stuen

Soverom 1

Soverom 2

buttingsrud advokatfirma

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 budgivingen 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 inntrer, 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 inntrer.

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.

****

buttingsrud
advokatfirma

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 tinglysing av pantedokument, p.t. kr 545,-. Dersom salgsobjektet 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 budgiving. 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 undertegnedes 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 «Budgiving 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 Tlf: 32 18 18 50 Faks: 32 18 18 51
Advokat Nils Mugaas Mob. 40 22 57 01 E-post: mugaas@buttingsrud.no

Tilstandsrapport

Enebolig

Hvindenvegen 26, 2750 GRAN

GRAN kommune

gnr. 192, bnr. 10

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 90 m²

Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20280-1361 **Referansenummer:** DJ5850

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Lie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

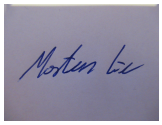
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275

Rapportansvarlig



Morten Lie
Uavhengig Takstingeniør
post@lietakst.no
412 91 275

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med oppgraderingsbehov for begge bygninger.
Ved befaringer var det kulde i boligen slik at noe frostskader er påregnelig.
Det er observert aktivitet i boligen fra mus slik at det må påregnes at dette tidvis kommer inn i boligen og kan ha medført noe skade.
Ildsteder på kjøkken og stue er fjernet og varmepumpe delvis demontert.

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekt med taksteinsplater som antas å være lagt rundt 2001 da eiendommen ved salg i 2001 har opplyst takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag antatt fra samme tid som det ble lagt ny taktekking rundt år 2001.
Det mangler delvis takrenner.
Boligen er oppført i bindingsverk som antas å være isolert med noe flis og mineralull.
Yttervegger kledd med behandlet trepanel av variert alder. Det er lokalt skiftet noe kledning senere år.
Takkonstruksjon av tre med sperretak hvor det fra loft er synlig flis undertak.
Det er utført ombygging av takkonstruksjonen antatt tidlig på 2000 tallet da det ble lagt ny tekking.
Det er på loft observert bruk av plast mot kald sone. Hele loftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Det er skiftet vinduer på kjøkken og stue senere tid og ut fra datering i produktet så er dette produsert i desember 2018 slik at det legges til grunn at dem er skiftet i 2019. Noen eldre enkle vinduer.
Adkomstdør framstå som nyere og isolerglass viser at dette er produsert i 2023

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater av variert alder og tilstand.
Gulv med belegg, laminat og malt tregulv.
Vegger og himlinger med malte plater og panel.
Antatt trebjelkelag, men da det ikke er tilkomst til evt kjeller under opprinnelig del og tilbygg for soverom så er det her ukjent valgt løsning og evt tilstand.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.
Boligen har 2 murte piper fra byggeår.
Begge piper har heldekkende beslag over tak.
Ildsteder er fjernet på kjøkken og stue.
Det er en gml vedovn i kjeller som ikke er i bruk.
Hull i piper der ildsteder er fjernet er ikke forskriftsmessig tettet.
Rom i kjeller med betong, mur og tre i overflater.
Kjeller har innvendig og utvendig adkomst.
Antatt krypkjeller under opprinnelig del, men ingen adkomst eller innspeksjonsmulighet var å observere.
Innvendige malte trapper mellom hovedplan til kjeller og loft.
Dette er enkle bratte trapper som ikke fører til målbare rom.
Trapp til kjeller har håndløper på 1 vegg, mens trapp til loft ikke har håndløpere.
Innvendige dører av variert alder og utførelse.
Malte profilerte overflater.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad opplyst fra ca 2007 iht eldre salgsdokumenter.
Flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv som varmekilde og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.
Badet må påregnes renovert.
Fliser på vegg og malt himling.
Gulv med fliser hvor det er varmekabler under.
Det er målt lokalt fall mot sluk sentert i gulv, men det er feil fallforhold og manglende oppkant mot dør.
Det er bi-sluk under kabinett.
Badet har 2 sluk. hvor 1 er sentrert på badet og 1 under kabinett..
Ingen tegn til membran i sluk eller røroppstikk.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det ble utført hulltaking fra gang mot dusjsone uten at det her ble påvist forhøyede verdier i treverk.
Målinger viste under 8% fuktinnhold i treverk

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med innredning fra 2003 iht eldre salgsoppgave.
Innrending med malte profilerte overflater.
Plass til oppvaskmaskin og komfyr i innredning.
Ventilator montert over komfyrplass virket ikke ved befaring.
Rør opp i himling og på loft av metall er ikke isolert eller innebygd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger i boligen av variert utførelse med rør av metall og plast.
Variert alder, men anttat at del av disse er fra ombygging av kjøkken i 2003 og bad i 2006/2007.

Synlig avløpsrør er fort ut fra bad via grunnmur med åpen rør ut og ned i grunn.
Avløpsrør fra kjøkken ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Ingen synlig ventilering over tak, men lufterør ute ved tank.
Boligen har elektrisk avtrekksvite på bad og veggventil på kjøkken.
Ellers ingen synlig ventilering.
Det er montert varmepumpe, men innedel er fjernet og rør fra utvendig del er kappet av og ligger på siden av utedelen.
Bereder montert i kjeller har en kapasitet på ca 120 liter.
Elektrisk anlegg av ukjent alder, men antatt at sikringskap og mye av anlegget er oppgradert etter 2000.
Nyere skap med automatsikringer er montert på loft.
Kontakter, brytere og kabler framstår med noe variert alder.
Dokumentasjon i skapet viser at det er utført noen arbeider med anlegget i 2009
Det er brannslukningsapparat og brøykvarslere med batteridrift i boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Antatt at boligen er fundamentert på faste masser.
Noe skjevheter og skader indikerer at det er påregnelig med noe bevegelse i grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering antatt hovedsaklig naturlig avrenning ut fra alder, men eldre salgsoppgave oppgir at det er utført noe fuktsikring og drenering på nordvegg.
Grunnmur av tørrmurt naturstein som delvis er påstøpt, betong med sparestein og betong ut fra det som synes.
Stedvis tette med byggeskum.
Eiendommen ligger i skrånede terreng og dette heller stedvis inn mot konstruksjoner.
Privat vann fra borrehull med ukjent alder, kapasitet og tilstand.
Privat avløpsanlegg fra 2021/2022 iht eldre salgsoppgave er dette et biovaq anlegg.
Ukjent funksjon.
Opplyst at anlegget ble utført i 2021/2022 iht eldre salgsoppgave.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	1 550 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Uthus

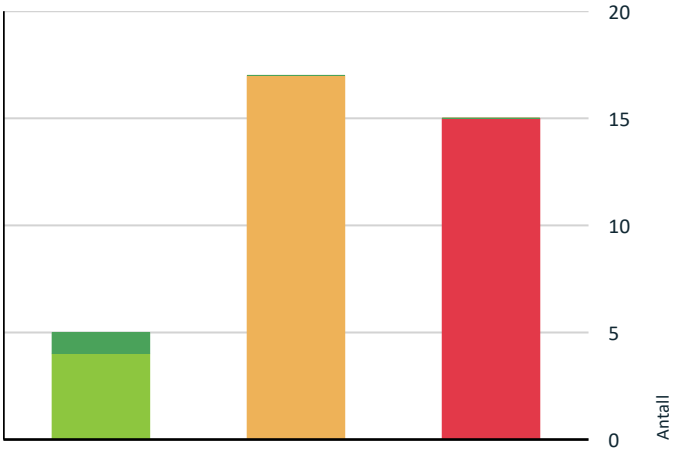
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

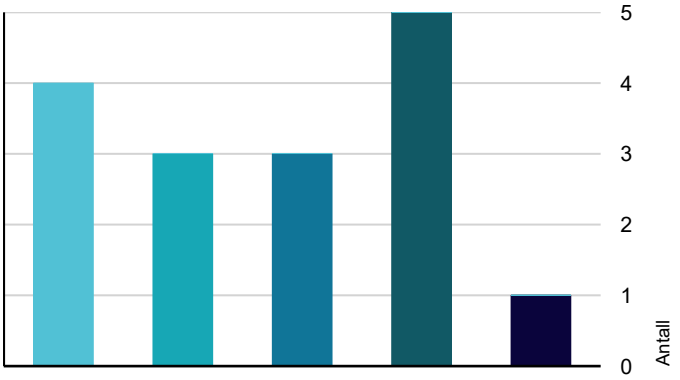
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Det var ved befaringer kulde i bygningen slik at vann og avløp m.m ikke ble funksjonstestet. Ildsteder var fjernet i stue og kjøkken og varmepumpens innvendige del var fjernet. Strøm avslått ved første befaring da sikringer var utløst for flere kurser.
Befaring avholdt 24.02.2026 pga oppdatering av takstrapport.

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dør kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer soverom	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vindu kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1942

Anvendelse
Bolig

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1942 som er tilbygd stue trolig rundt 1950 og trolig tilbygd soverom/inngangsparti tidlig på 2000 tallet
Kjeller under tilbygd stue benyttes til teknisk og lagring, men høyde lavere enn 1,9m så ikke måleverdig.
Boligen er innredet med 2 soverom VF, gang, kjøkken, stue og bad. Innvendig trapp til kjeller og loft.

Vedlikehold
Boligen er etter år 2000 oppgradert mye, men det er fortsatt behov for renovering/oppgradering.
Da det er lite opplysninger om når det er utført oppgraderinger så er årstall oppgitt i takst funnet i eldre salgsoppgaver, antatt og avvik er påregnelig.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Antatt tilbygd stue
1960	Tilbygd	Antatt tilbygd 2 soverom og inngangsparti på 1960 tallet
2007	Tilbygg	Tilbygd bad iht eldre salgsoppgaver
2001	Modernisering	Antatt ombygd del av takkonstruksjon og ny taktekking tidlig på 2000 tallet.
2003	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning iht eldre salgsoppgave
2009	Modernisering	Oppgradert el-anlegg noe iht dokumenter i skap på loft
2019	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2023	Modernisering	Skiftet ytterdør ut fra datering i glass.
2000	Modernisering	Utført noe drenering/fuktsikring på nordvegg før 2017, men ukjent når.
2021	Modernisering	Nytt avløpsanlegg montert i 2021/2022

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med taksteinsplater som antas å være lagt rundt 2001 da eiendommen ved salg i 2001 har opplyst takshingel.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert noen skader på taktekking, ingen lufting av konstruksjonen og skader som skyldes ising.
Stedvis lav takvinkel som ikke er egnet for denne type tekking. Plater er ikke avsluttet riktig i nedkant da dem er avsluttet stedvis innenfor lektekant.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes utbedring av taktekking og der det er lav vinkel anbefales det å endre type tekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag antatt fra samme tid som det ble lagt ny taktekking rundt år 2001.
Det mangler delvis takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er observert mangler, skader og forfall takrenner, nedløp og beslag. Det er ikke montert stige til piper eller snøfangere. Gradrenner har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp, beslag og treverk i forbindelse med dette utbedres/monteres der det er behov.
Takstiger til feier monteres. Det monteres snøfangere da det er fare for at takras kan skade andre.
Kostnadsestimat må sees i sammenheng med endringer av taktekking/konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i bindingsverk som antas å være isolert med noe flis og mineralull.
Yttervegger kledd med behandlet trepanel av variert alder. Det er lokalt skiftet noe kledning senere år.

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

Det er lokalt observert fukt- råteskader på kledning. Ingen synlig ventilering og feil utførelse i overgang byggetrinn.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skifte kledning med råteskader. Bygge om konstruksjon i overgang mellom byggetrinn der det er feil utførelse. Etablere ventilering av konstruksjonen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med sperretak hvor det fra loft er synlig flis undertak.
Det er utført ombygging av takkonstruksjonen antatt tidlig på 2000 tallet da det ble lagt ny tekking.
Det er på loft observert bruk av plast mot kald sone. Hele loftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens krav. Det er trolig utført delvis ombygging av konstruksjonen ved omlegging av tak tidlig på 2000 tallet og dette framstår som underdimensjonert.
Det er observert noen fuktskjolder fra eldre lekkasjer, men da delvis skjult konstruksjon så er ikke alle elementer vurdert. Is og fukt observert på undertak og tak som skyldes manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Da del av konstruksjonen framstår som underdimensjonert og det er påvist noen skjevheter så må det påregnes forsterkning før man evt vurderer montering av snøfangere som vil gi høyere belastning.
Etablere bedre ventilering av konstruksjonen og da spesielt den del av konstruksjonen som er lukket som da gjelder over bad, soverom og ombygd del.
Plast fjernes der det ikke skal være.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Is-fukt i undertak

TG 2 Vinduer soverom

Vindu på soverommene er eldre med isolerglass.
Vindu på det ene soverommet er ikke tilfredstillende i forhold til dagslysflate/rømning.
Da det var mye is innvendig og utvendig så lot evt datering av isolerglass seg ikke lese.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist råteskader og feil utførelse med omramming.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Råteskadet treverk skiftes. Bedre ventilering

TG 2 Vinduer

Det er skiftet vinduer på kjøkken og stue senere tid og ut fra datering i produktet så er dette produsert i desember 2018 slik at det legges til grunn at dem er skiftet i 2019. Noen eldre enkle vinduer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist råteskader og feil utførelse med omramming.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Råteskadet treverk skiftes. Bedre ventilering. Utbedre vinduer med skader.

TG 2 Vindu kjeller

Vindu i kjeller antatt fra 1950 med enkelt glass i treramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt vindu som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Skifte vindu må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Dør kjeller

Kjellerdør av tre antatt fra byggeår er svært gammel og meget slitt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt dør som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

Skifte dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Adkomstdør framstå som nyere og isolerglass viser at dette er produsert i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert alder og tilstand.
Gulv med belegg, laminat og malt tregulv.
Vegger og himlinger med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist avvik / fukstkader på overflater slik at noe oppgradering / utskifting er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag, men da det ikke er tilkomst til evt kjeller under opprinnelig del og tilbygg for soverom så er det her ukjent valgt løsning og evt tilstand.

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

Det er registrert en del skjevheter i overflater hvor det i enkelte rom er målt over 30mm avvik.
Manglende innspeksjonsmulighet for del av konstruksjonen.

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.

Kostnad estimert kun for oppretting ved flytsparkling uten nye overflater.
Etablere innspeksjonsmulighet til del som er lukket

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 murte piper fra byggeår.
Begge piper har heldekkende beslag over tak.
Ildsteder er fjernet på kjøkken og stue.
Det er en gml vedovn i kjeller som ikke er i bruk.
Hull i piper der ildsteder er fjernet er ikke forskriftsmessig tettet.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Alder og synlig tilstand på piper/brannmurer tilsier at det er påregnelig med renovering.
Kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må montere nye ildsteder og alt må kontrolleres / utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Vedovn i kjeller

Røykinntak stue

Røykinntak kjøkken

Sotluke kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller med betong, mur og tre i overflater.
Kjeller har innvendig og utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er påvist fukt- råte skader på treverk. Sprekker og skader på betongoverflater, saltutslag og generell slitasje.
Det var ved befaring kraftig lukt i kjeller og påvist avføring etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Betong med skader må påregnes piggetut og støpt nytt. Alt treverk fjernse si sin helhet. Kjeller rommene tettes for mus og andre dyr slik at dem ikke kommer inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Antatt krypkjeller under opprinnelig del, men ingen adkomst eller innspeksjonsmulighet var å observere.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper mellom hovedplan til kjeller og loft.
Dette er enkle bratte trapper som ikke fører til målbare rom.
Trapp til kjeller har håndløper på 1 vegg, mens trapp til loft ikke har håndløpere.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Trapp til kjeller

Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av variert alder og utførelse.
Malte profilerte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

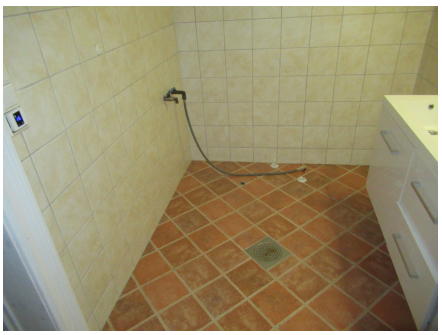
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst fra ca 2007 iht eldre salgsdokumenter.
Flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv som varmekilde og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.
Badet må påregnes renovert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser hvor det er varmekabler under.
Det er målt lokalt fall mot sluk sentert i gulv, men det er feil fallforhold og manglende oppkant mot dør.
Det er bi-sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er avvik på fuger ved at dem har sprukket mellom vegg og gulv noe som indikerer bevegelse i grunn ved at bygningsdel/gulv synker. Feil fallforhold og manglende oppkant ved terksel.
Arbeider med flislegging framstår som ufagmessig da det stedvis er store sprang/nivåforkjeller mellom flsier.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Tiltak:

Det må påregnes renovering av badet.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk. hvor 1 er sentrert på badet og 1 under kabinett..
Ingen tegn til membran i sluk eller røroppstikk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

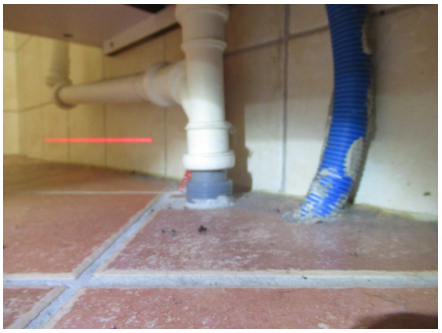
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det er ingen tegn til membran, sprekk mellom vegg-gulv og manglende membran ved dør som vil kunne medføre at vann trenger inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Det må legges til grunn nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Ventilasjon har begrenset funksjon og det mangler tilluft.
Avtrekksvifte virket ikke ved befaring 24.02.2026. Det durer i motor, men går ikke rundt.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Montere ny avtrekksvifte og etablere tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra gang mot dusjsone uten at det her ble påvist forhøyede verdier i treverk.
Målinger viste under 8% fuktinnhold i treverk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra 2003 iht eldre salgsoppgave.
Innrending med malte profilerte overflater.
Plass til oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Innrednining er ufullstendig og mangler noen avslutninger.
Observrt avføring etter mus i skap og på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Montere avslutninger, håndtak, fullføre arbeider og tette slik at mus ikke kommer inn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator montert over komfyrplass virket ikke ved befaring.
Rør opp i himling og på loft av metall er ikke isolert eller innebygd.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk skiftes da dette ikke virket.
Rør for avtekk monters slik at evt kondensering ikke kan renne inn i boligen og rør isoleres og festes bedre.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.
• Tiltak:

Bytte vifte, isolere rør og feste det bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen av variert utførelse med rør av metall og plast.
Variert alder, men anttat at del av disse er fra ombygging av kjøkken i 2003 og bad i 2006/2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Arbeider med rør framstår delvis som ufagmessig og det er påvist mangler ved utførelse.
Observert noe irr på rør.
Da det ved befaring var kulde i boligen så må det påregnes at noe utstyr har frostskader.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tiltak:

Det er påregnelig med noe frostskader som medfører at det meste må skiftes ut.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør er fort ut fra bad via grunnmur med åpen rør ut og ned i grunn.
Avløpsrør fra kjøkken ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Ingen synlig ventilering over tak, men lufterør ute ved tank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Utvendig avrenning fra bad via grunnmur framstår som ufagmessig og rør mangler isolering slik at dette må påregnes å fryse i vinterhalvåret. Ingen synlig stakemulighet eller lufting over tak.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kontroll av fagfolk og utbedring må påregnes.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har elektrisk avtrekksvite på bad og veggventil på kjøkken. Ellers ingen synlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er avvik:

Det mangler ventiler på soverommene, stue og gang. Veggventil på stue er tettet når det ble skiftet panel utvendig.

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

Montere fungerende vegg ventiler i alle rom hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Varmesentral

Det er montert varmepumpe, men innedel er fjernet og rør fra utvendig del er kappet av og ligger på siden av utedelen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Innerdel fjernet og rør kappet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedre om man ønsker varmepumpe luft til luft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Bereder montert i kjeller har en kapasitet på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstank framstår som en eldre bereder, men datering lot seg ikke lese da skrift på merking ikke lenger er lesbar. Det er noe rust på tank som indikerer at det tidvis er fuktig i kjeller.

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

Det må påregnes ny bereder.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av ukjent alder, men antatt at sikringskap og mye av anlegget er oppgradert etter 2000.
Nyere skap med automatsikringer er montert på loft.
Kontakter, brytere og kabler framstår med noe variert alder.
Dokumentasjon i skapet viser at det er utført noen arbeider med anlegget i 2009

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Da det mangler dokumentasjon på anlegget og begge jordfeilbrytere var utløst ved befaring så anbefales det kontroll og evt utbedring av anlegget må påregnes.

Generell kommentar

Da eier ikke har gitt informasjon så er opplysninger ufullstendig og det anbefales kontroll av anlegget da jordfeilbrytere var løst ut ved befaring slik at strøm ikke virket.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og brøykvarslere med batteridrift i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt at boligen er fundamentert på faste masser.
Noe skjevheter og skader indikerer at det er påregnelig med noe bevegelse i grunn.

Skader på kjellergulv indikerer bevegelse.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt hovedsaklig naturlig avrenning ut fra alder, men eldre salgsoppgave oppgir at det er utført noe fuktsikring og drenering på nordvegg.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fuktskader, saltutslag og rust på bereder i kjeller samt lukt slik at det er påregnelig med sviktende drenring/fuktsikring. Manglende topplist der det er montert plast.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må påregnes drenering og fuktsikring av hele bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fuktskader i kjeller etter vann inn.

Rust på bereder indikerer tidvis vann i kjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrmurt naturstein som delvis er påstøpt, betong med sparestein og betong ut fra det som synes.
Stedvis tette med byggeskum.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er påvvist skader, sprekker og feil ved grunnmuren og støpt gulv på grunn i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng og dette heller stedvis inn mot konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra borrehull med ukjent alder, kapasitet og tilstand.
Privat avløpsanlegg fra 2021/2022 iht eldre salgsoppgave er dette et biovaq anlegg.
Ukjent funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vann var ved befaring ikke i funksjon og det var kulde i boligen slik at dette ble ikke forsøkt satt på.
Utvendig avløpsrør er ført vie grunnmur og det fri til bakken uten synlig isolering.

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må påregnes oppgradering og utføre fagmessig.

TG 1 Septiktank

Opplyst at anlegget ble utført i 2021/2022 iht eldre salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Uthus

Anvendelse
Uthus

Byggeår
1950

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Uthus beliggende ovenfor boligen antas å være oppført i ca 1950.
Bindinsgverkskonstruksjon kledd med trepanel.
Opprinnelig har trolig vestre del vært avdelt med grisefjøs, utedo, rom for høns, gang mens de andre rommene er benyttet til lager m.m.
Taket er tekt med papp og dette antas å være fra 1980tallet.

Vedlikehold
Bygningen er å anse som renoveringsobjekt / kondemnabel i sin helhet da det er observert fukt, råteskader, skader på betongkonstruksjoner og skjevheter. Alle rom er ikke besiktiget da det stedvis var overfylt med løsøre.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Antatt lagt ny takpapp/shingel på 1980 tallet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
90 m²/90 m²	Kr 1 550 000
Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Teknisk rom, Lagerrom *Andre bygg:* Uthus *Bruksareal andre bygg:* 31 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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	**1 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 550 000**

Markedsvurdering

Boligeiendom med renoveringsbehov.
Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hvindenvegen 42 ,2750 GRAN 163 m² 1971 4 sov	29-05-2022	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**18 405**
2	Midtgardsvegen 3 ,2750 GRAN 178 m² 1983 3 sov	01-05-2023	3 200 000	**3 150 000**		3 150 000	**17 697**
3	Bakkegutua 12 ,2750 GRAN 81 m² 1850 2 sov	10-04-2023	1 590 000	**1 400 000**		1 400 000	**17 284**
4	Falangvegen 3 ,2750 GRAN 157 m² 1975 4 sov	28-08-2023	2 990 000	**2 700 000**		2 700 000	**17 197**
5	Bakkegutua 10 ,2750 GRAN 125 m² 1953 3 sov	11-04-2021	1 700 000	**2 100 000**		2 100 000	**16 800**
6	Hvindenvegen 34 ,2750 GRAN 145 m² 1982 3 sov	06-11-2023	2 450 000	**2 350 000**		2 350 000	**16 207**
7	Hvindenvegen 40 ,2750 GRAN 127 m² 1952 3 sov	12-12-2019	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**12 598**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 100 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 120 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Kommentar
Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

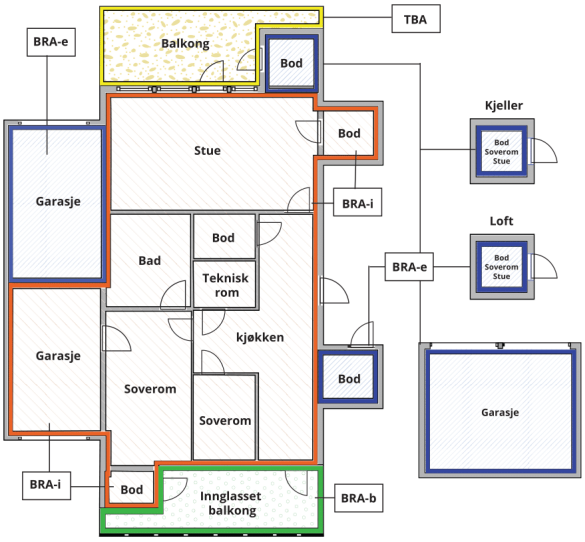
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	90			90	4		90
Kjeller						27	27
SUM	**90**				**4**	**27**	**117**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Arealer målt ved befaring. Overbygd inngangsparti målt til 4m² Uteplass ut fra kjøkkenvindu er ikke medtatt grunnet tilstand og bruk.
Kjeller har himlingshøyde lavere enn 1,90m og derfor ikke måleverdig eller medtatt som areal utover opplyst som ALH på 27m² gulvflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført arbeider, men ukjent om dette er utført av eier, tidligere eier eller andre.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom har for lite vindu i forhold til dagslys og rømning.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Boder - lager	

Kommentar

Areal målt innvendig ved befaring vi aloft da det ikke var tilkomst til alle rom pga lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ukjent om det er utført arbeider på bygningen senere tid.

Krav for rom til varig opphold

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

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	88	2
Uthus	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Morten Lie	Takstingeniør
	Adv. Nils Mugaas	Rekvirent
24.2.2026	Morten Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	192	10		0	1966.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hvindenvegen 26

Hjemmelshaver
Eriksen Tim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Hvindenvegen ca 2 km fra Grymyr og ca 10 km fra Gran sentrum.
Nærområdet er bebygd med landbrukseiendommer og noen boliger/småbruk.
Boligen har noe begrenset utsikt da det er stor skog mot syd som skjermer.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei som er av noe variert kvalitet og smal
Parkering på egen grunn.
Adkomstvei er felles og denne går helt inn til grunnmuren og konstruksjoner noe som vil kunne gi støy, støv og bevegelser i konstruksjon.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra borrehull som er påvist øst for boligen.
Ukjent alder, dybde og kapasitet.
Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning Privat vannkilde, borehull ng. Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg som iht eldre salgsoppgave er et BioVaq anlegg montert i 2021/2022
Åpen avløpsrør fra bad ut gjennom grunnmur og ned i terreng som er meget utsatt og vil fryse vinterstid.
Avløpsanlegget ligger på areal beregnet for parkering ved kjellerinngang slik at dette er meget utsatt i forhold til ferdsel og brøyting.
Må påregnes å sikre anlegget i sin helhet mot ytre påvirkning og isolering. Legge om avløpsrør må påregnes.

Regulering

Se vedlegg.

Om tomten

Tomt framstår som opparbeidet med plen, hageanlegg og gårdsplass for parkering. Støttemur ut mot veien er en gml plasstøpt mur som har noe slitasje. Støttemur av tørrmurt betongstein mot uthuset framstår som montert i senere tid.
Parkeringsplass er det noen hauger som trolig er fra da det ble etablert avløpsanlegg som ikke er jevnet ut.
Ovenfor boligen i vestre del av tomt er det etablert en uteplass på terreng.
Ved befaring den 24.02.2026 Var det snødekt tom t slik at vurdering baserer seg på observert ved tidligere befaring.

Tinglyste/andre forhold

Takst gjelder Tvangsalg og eier var ikke til stede ved befaring eller har gitt noen informasjon slik at det er påregnelig med noe avvik i forhold til alder og tilstand som ikke lot seg påvise ved befaring eller fra innhentet dokumentasjon.
Ved begge befaring var det kulde i huset slik at noe frostskader er påregnelig. Varme var påsatt på badet. Vann og avløp ble ikke funksjonstestet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 875 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsmeglerpakke fra Gran Kommune	28.11.2024	Oversendt av oppdragsgiver	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt 2023 med Takst		Oversendt fra EM1	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt 2019 med Takst		Lå i boligen ved befaring	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2017		Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2012	20.12.2024	Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2006	20.06.2024	Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2001		Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2024	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DJ5850

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIENDOMSINFORMASJON – GNR 192 BNR 10 I GRAN KOMMUNE

- Matrikkelkart- og rapport
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplan
- Tegnforklaring
- Kommuneplanforslagskart
- Planrapport
- Kommuneplanbestemmelser
- Ledningskart
- Fritekst – bygningstegninger
- Brannforebygging
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler
- Vegstatuskart
- Kommunale avgifter 2024
- Legalpant
- Eiendomsskatt
- Områdeanalyse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 10	**Kommune:**	3446	Gran
Adresse:				
Veiadresse:	Hvindenvegen 26, gatenr 5001	**Grunnkrets:**	601	Nordre Leikvoll
	2750 Gran	**Valgkrets:**	3	Vestre Gran
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3090102	Gran/Tingelstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Løvås	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.01.1942	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 966,2 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/192/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	31.08.2011	Berørt	0534/192/2	0,0
	Matrikkelført:	31.08.2011	Berørt	3446/190/1	0,0
			Berørt	3446/191/1	0,0
			Berørt	3446/191/3	0,0
			Berørt	3446/192/1	0,0
			Berørt	3446/192/3	0,0
			Berørt	3446/192/10	0,0
			Berørt	3446/192/12	0,0
			Berørt	3446/192/18	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.01.1942	Avgiver	3446/192/1	-1 716,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/192/10	1 716,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hvindenvegen 26	Bolig	122,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157442988			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			25,0		25,0				
H01	1		97,0		97,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157442996			Antall etasjer:	1

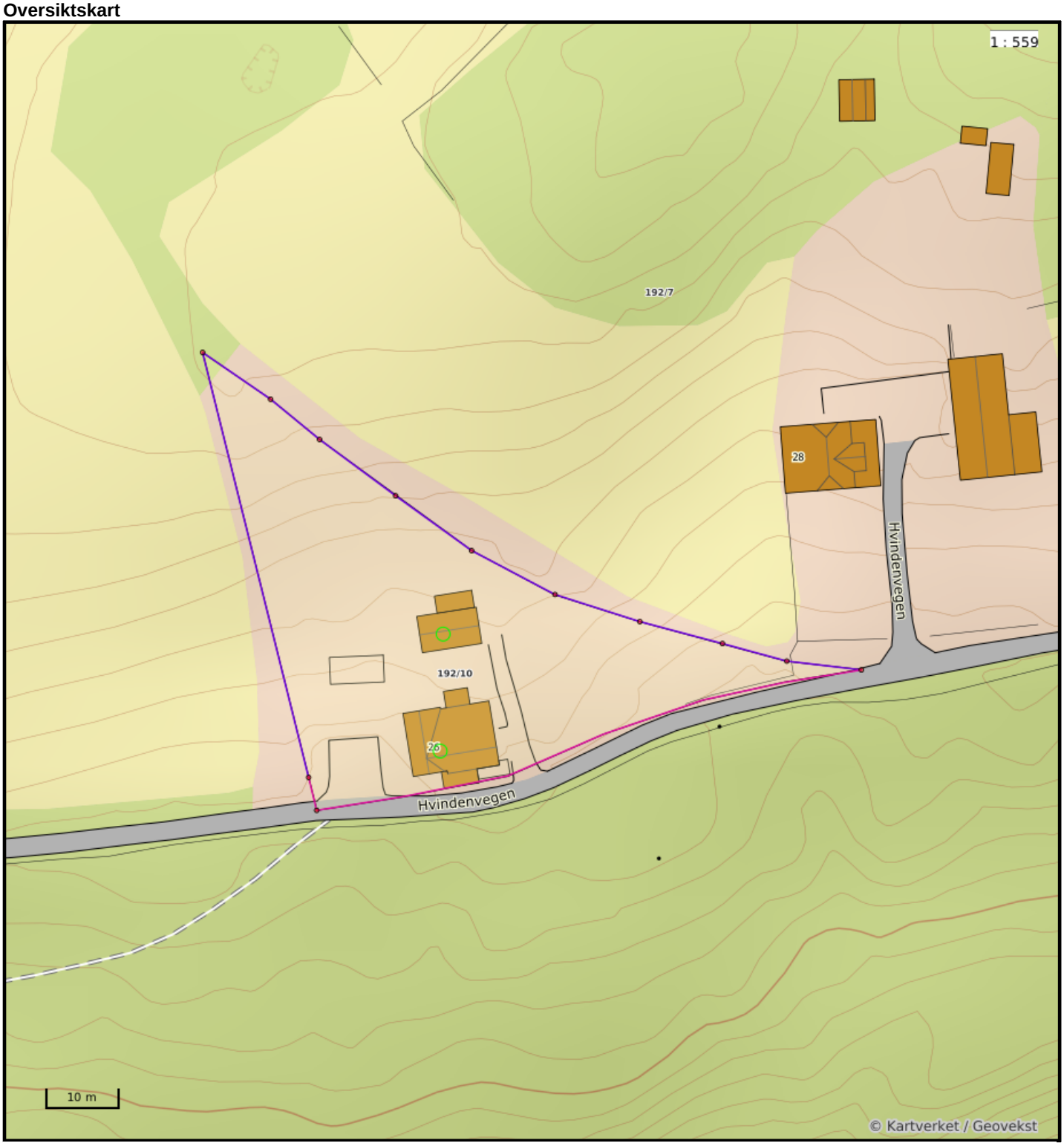
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

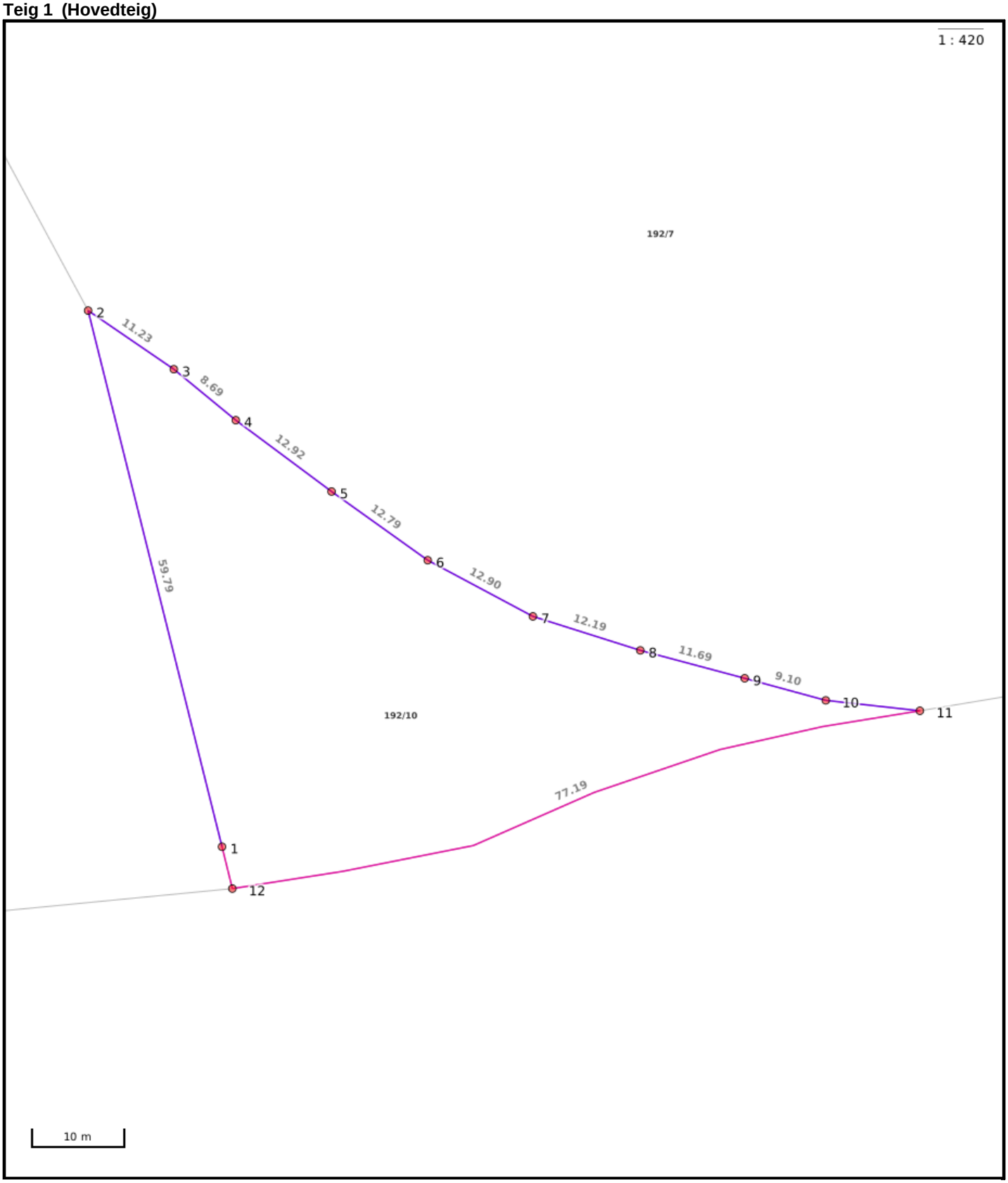
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 966,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 691 273,84	579 438,46	59,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 691 330,29	579 418,76	11,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 691 324,82	579 428,57	8,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 691 319,93	579 435,75	12,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 691 313,19	579 446,77	12,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 691 306,74	579 457,81	12,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 691 301,72	579 469,69	12,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 691 299,11	579 481,60	11,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 691 297,14	579 493,12	9,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 691 295,56	579 502,08	10,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 691 295,36	579 512,32	77,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 691 269,44	579 439,99	4,66m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

ambita

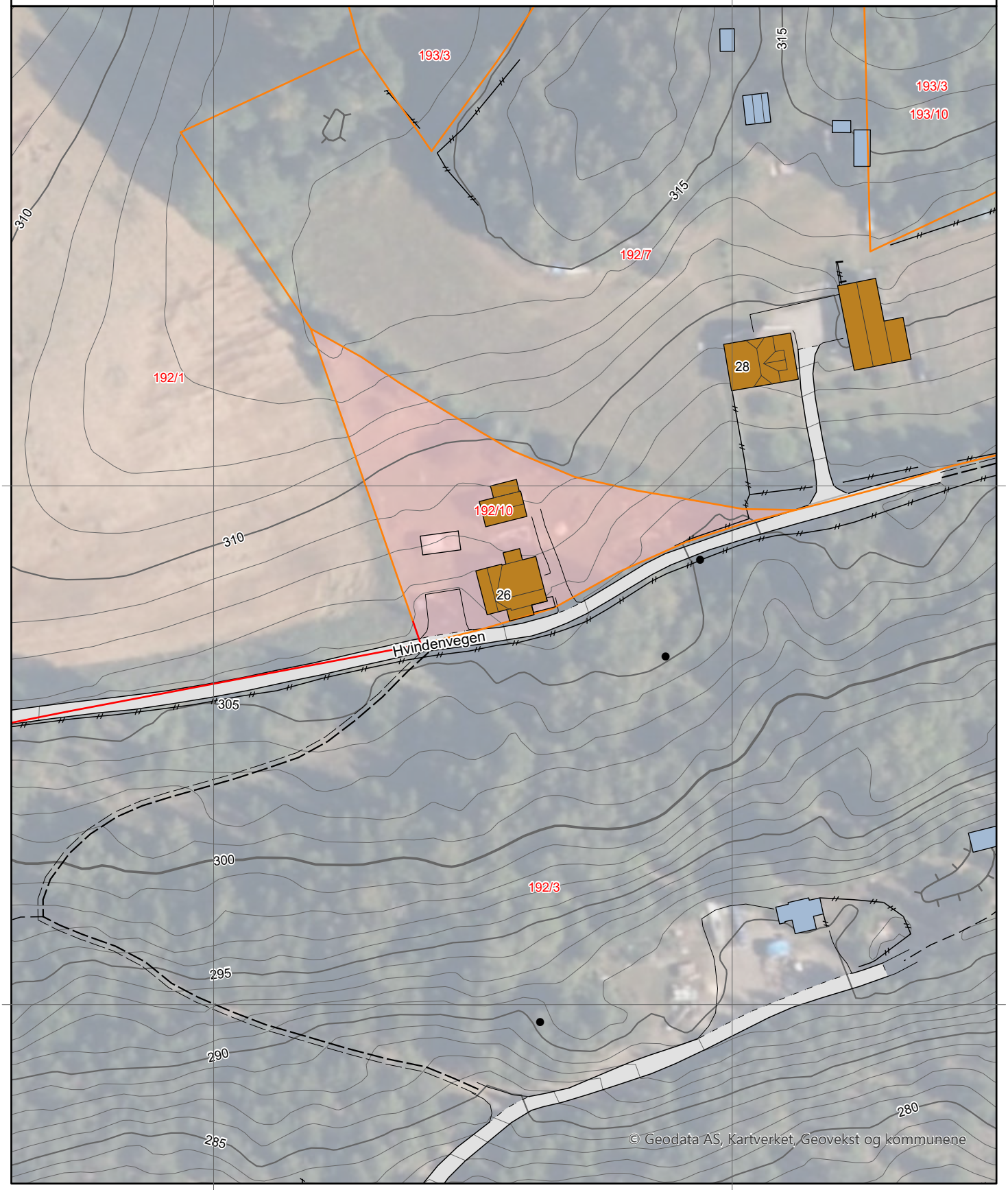
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/192/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.11.2024



0 25 50 m

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

ambita

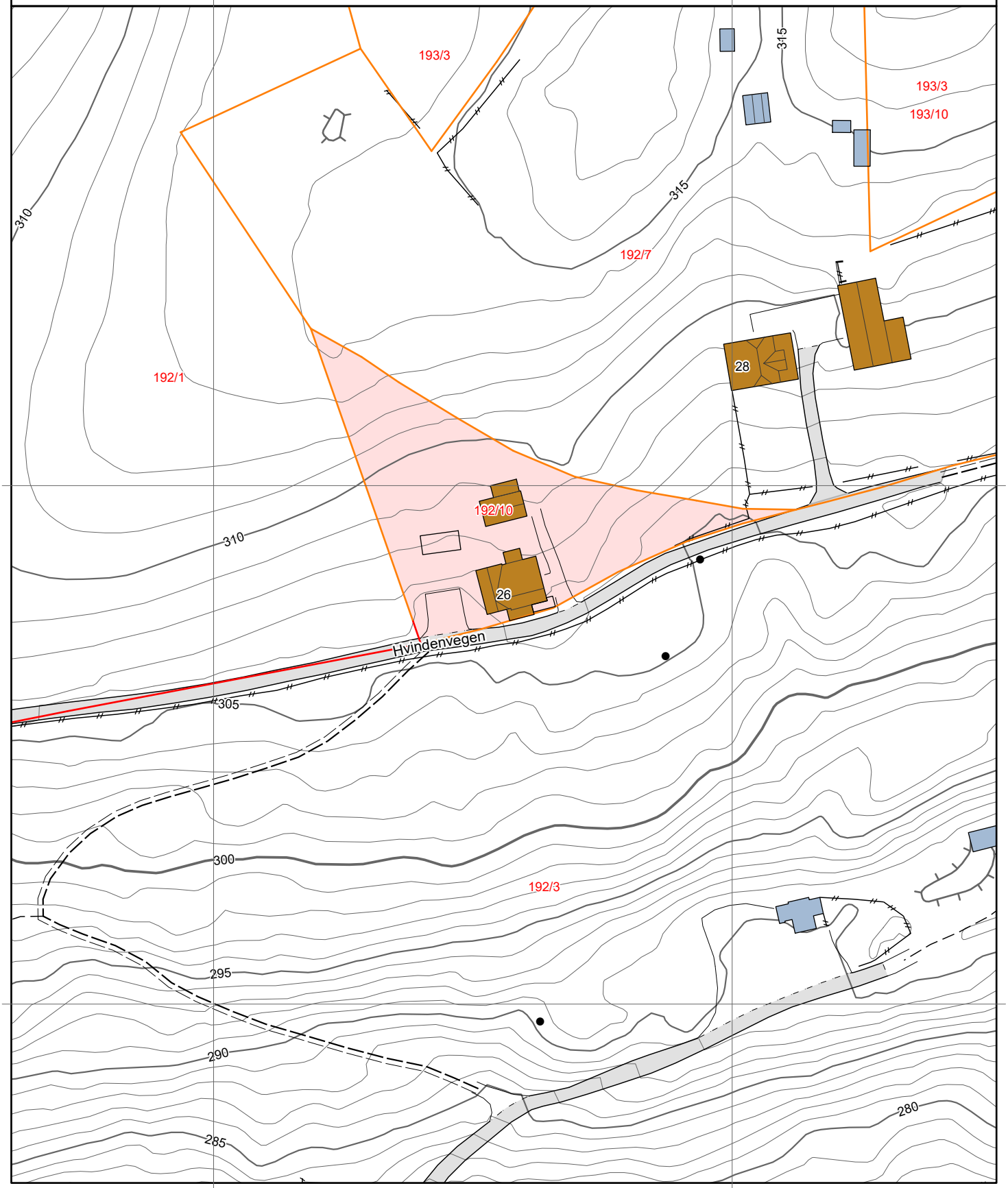
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/192/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.11.2024



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

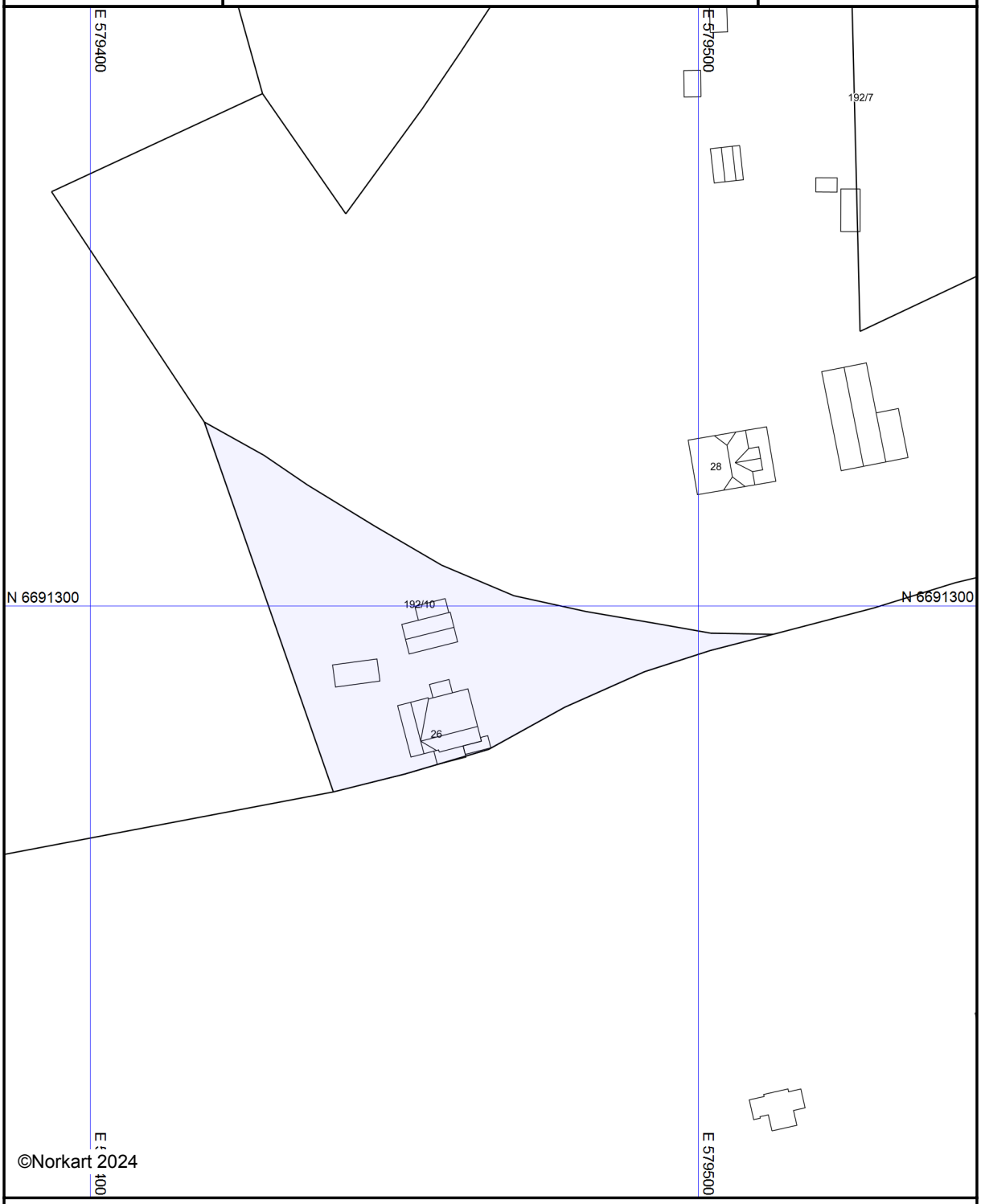
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 192/10
Adresse: Hvindenvegen 26
Dato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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.

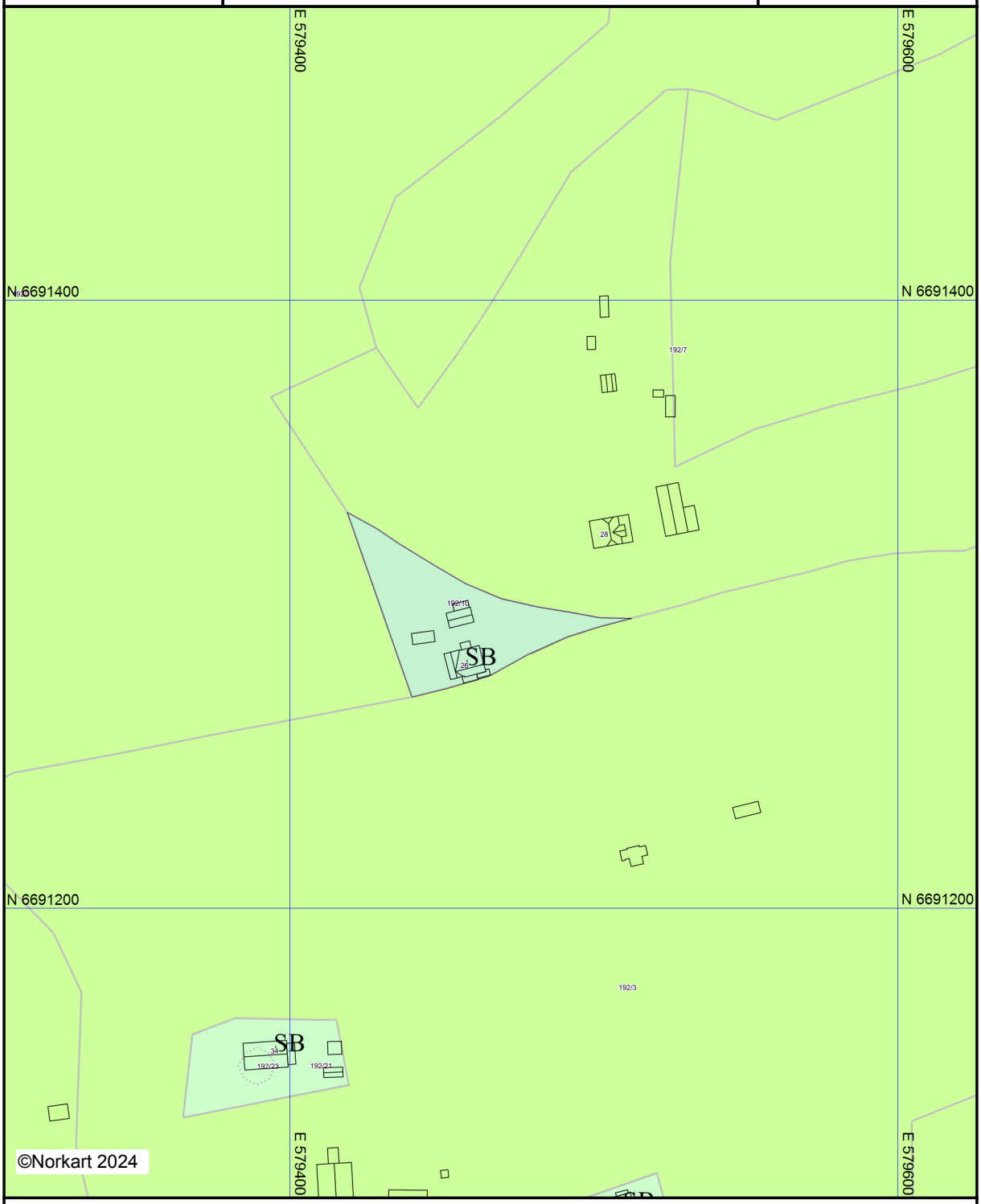
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 192/10
Adresse: Hvindenvegen 26
Dato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFC000	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113				
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC066	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123				
Kolonihage	1124				
Sentrumsformål	1130	Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150	Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161	Barnehage			
Undervisning	1162	Undervisning			
Institusjon	1163	Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164	Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170	Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utleiehytter	1171	Utleiehytter			
Fornøyelsespark	1172	Fornøyelsespark			
Campingplass	1173	Campingplass			
Leirplass	1174	Leirplass			
Råstoffutvinning	1200	Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201	Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320	Hotell			
Bevertning	1330	Bevertning			
Industri	1340	Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350	Lager			
Bensinstasjon/vegservicenalegg	1360	Bensinstasjon/vegservicenalegg			
Annen næring	1390		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410	Skianlegg			
Skiløypetrase	1420	Skiløype			
Idrettsstadion	1430	Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440	Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsport	669900	102-153-0	20-0-80-40
Skytebane	1470	Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501	Godsterminal			
Godslager	1502	Godslager			
Energianlegg	1510	Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg			
Renseavsponeringsanlegg	1550	Renseavsponeringsanlegg			
Øvrige kommunalitekniske anlegg	1560				
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanl.			
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587				
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1588				
Uthus/naust/bardehus	1589				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590	Øvrige anlegg			
Utecoppholdsareal	1600	Utecopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610	Lekeplass			
Gårdsplass	1620	Gårdsplass			
Parsellhage	1630	Parsellhage			
Annet utecoppholdsareal	1690	Annet utecopphold			
Grav- og urnelund	1700	Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-40-20-20
Krematorium	1710				
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		1) FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F	1) FFFF66 CCCCFF	255-255-0 204-204-255	0-0-100-0 20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K	2) FFFF00 CCCCFF CC99FF	255-255-0 204-204-255 204-153-255	0-0-100-0 20-20-0-0 20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T	2) FFFF00 FF9999	255-255-0 255-153-153	0-0-100-0 0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K	2) FFFF00 CC99FF	255-255-0 204-153-255	0-0-100-0 20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K	2) CCCCFF CCCCFF CC99FF	204-204-255 204-204-255 204-153-255	20-20-0-0 20-20-0-0 20-40-0-0
Forretning/kontor/Industri	1811	F/K/I	2) CCCCFF CC66FF CC99FF	204-204-255 204-102-255 204-153-255	20-20-0-0 20-60-0-0 20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I	2) CCCCFF CC66FF CCCCFF	204-204-255 204-102-255 204-204-255	20-20-0-0 20-60-0-0 20-20-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T	2) CCCCFF CC99FF FF9999	204-204-255 204-153-255 255-153-153	20-20-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T	2) CCCCFF FF9999	204-204-255 255-153-153	20-20-0-0 0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T	2) 9966FF FF9999	153-102-255 255-153-153	40-60-0-0 0-40-40-0
Kontor/lager	1825	K/L	2) CC99FF 9966FF	204-153-255 153-102-255	20-40-0-0 40-60-0-0
Industri/lager	1826	I/L	2) CC66FF FFCC00	204-102-255 255-204-0	20-60-0-0 0-20-100-0
Kontor/industri	1830	K/I	2) CC99FF CC66FF	204-153-255 204-102-255	20-40-0-0 20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T	2) CC99FF FF9999	204-153-255 255-153-153	20-40-0-0 0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900		1) FFCC00 FFFF99	255-204-0 255-255-153	0-0-40-0 0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011	Kjøreveg			
Fortau	2012	Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gågetun	2014	Gågetun	F0CDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal/gågate	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017	Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021	Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Trasé for taubane	2023	Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025	Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026	Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030	Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033	Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040	Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041	Kai			
Havneterminaler	2042	Havneterminal			
Havnelager	2043	Havnelager			
Hovedrett for sykkel	2050	Hovedrett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060	Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061	Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070	Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Pendler- /innfartsparkering	2074				
Parkering	2080	Parkering	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081	Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082				
Parkeringshus/ -anlegg	2083	Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Fjernvarmenett	2120	Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140	Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142	Avløpsnett			
Overvannsnett	2143	Overvannsnett			
Avfallssug	2150	Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett			
Andre teknisk infrastrukturtraseer	2180				
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	2190				
Kombinerte formål for samferdselsanlegg ogsjeller teknisk infrastrukturtraseer	2800	1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg ogsjeller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	2900	1)	CCCCCC FFCC99	204-204-204 255-204-153	0-0-0-20 0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Badeplass/ -område	3041	Badeplass			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900	1)	66CC66 99FF99	102-204-102 153-255-153	40-0-40-20 40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010	Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020	Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning/leir	4030	Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800	1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900	1)	CCCC99 CCFF99	204-204-153 204-255-153	0-0-20-20 20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Setervirksomhet	5113	Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114	Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115	Pelsdyr			
Naturformål	5120	Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130	Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140	Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SF/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Naturvern	5300	Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-60-20
Jordvern	5400	Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500	Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600	Vern kulturminner/ kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99 FFFFFF	204-255-153 255-255-255	20-0-40-0 0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

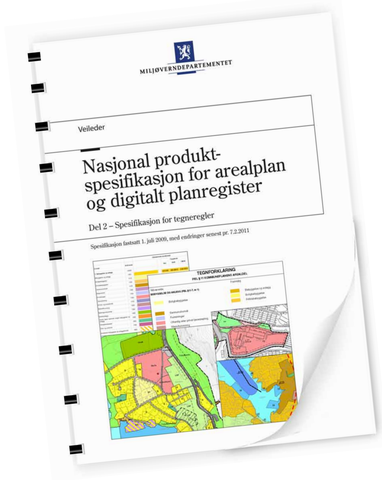
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230	Småbåthavn			
Bøyehavn	6240	Bøyehavn			
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310	Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låsettingsplasser	6320	Kaste- og låsettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330	Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Drikkevann	6500	Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Idrett/vannsport	6760	Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770	Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1) 2)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900	1) 2)	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

1) Brukte på stripene i signaturene; 2,5
2) Brukte på stripene i signaturene; 9

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H530_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpStøySone	210, 220, 230, 290		
RpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450		
RpGjennomføringSone	810, 820, 830		
RpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	910	(Planid)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner			Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene.



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpBestemmelseGrense		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpReguleltHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.
RpJuridiskLinje/ ..RPJURLINJE							
Reguleit tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Reguleit senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Friskilinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Reguleit kant kjørebane	1223	0,20	4,0	1,0		RGB 0-0-0	
Reguleit kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Reguleit parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Reguleit fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Reguleit støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Reguleit støttemur	1228	0,20				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokkriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	5.26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som reguleit senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (marklaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt/ ..RPJURPUNKT							Tillatt geometri; .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231					RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Innkjøring	1243					RGB 0-0-0	
Utkjøring	1244					RGB 0-0-0	
Brukar	1251					RGB 0-0-0	
Tunnelåpning	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Reguleit nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Reguleit manøvrerting	1273					RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

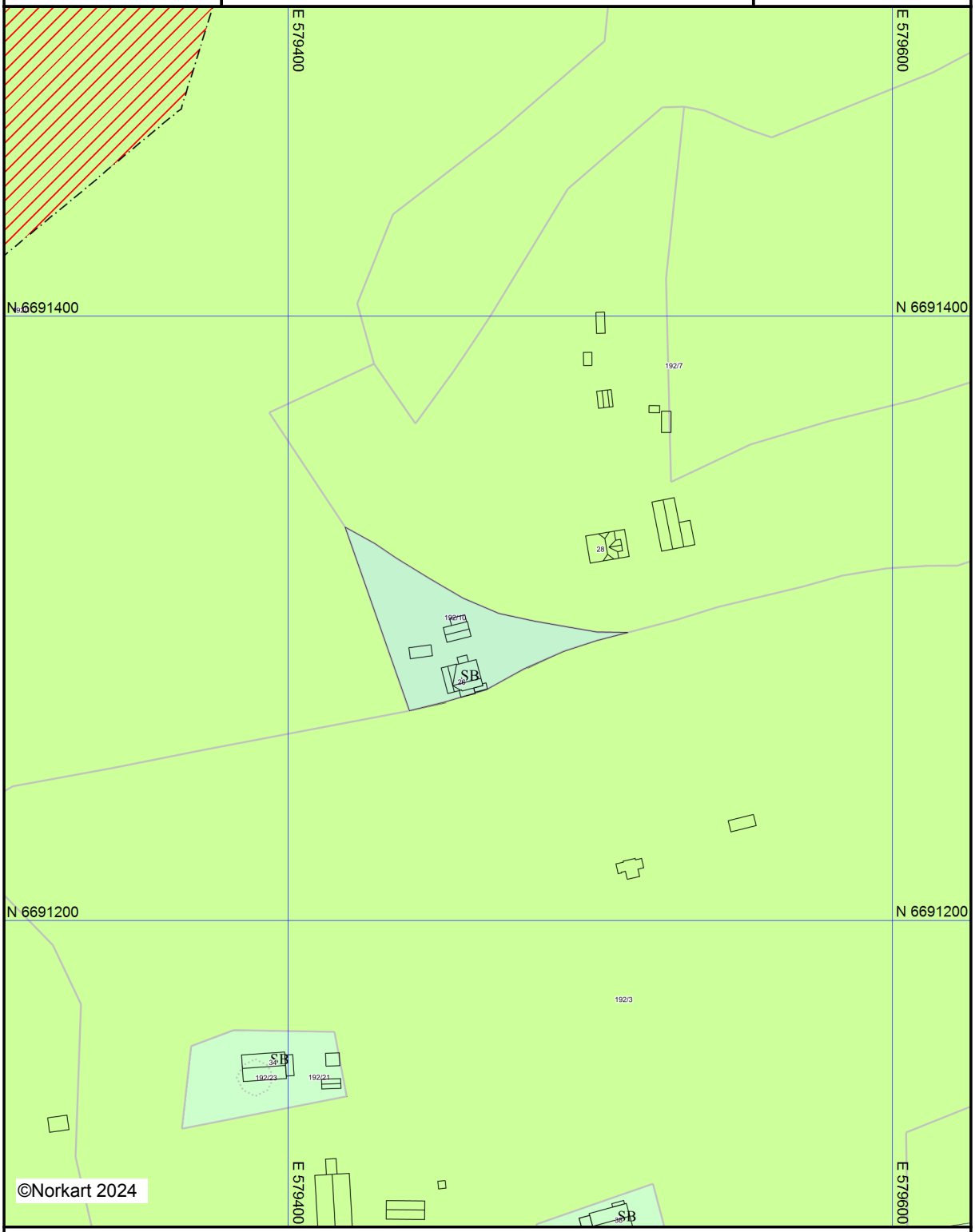
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 192/10
Adresse: Hvindenvegen 26
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 28.11.2024

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvindenvegen 26, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2017
Navn	Kommuneplanens arealdel Gran kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 966 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** SB

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

BESTEMMELSER *5*
1 GENERELLE BESTEMMELSER *5*
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, formålsgrenser og eiendomsgrenser 11
1.21 Estetikk 12
1.22 Gjennomgående gang- og turveger 12
2 BEBYGGELSE OG ANLEGG *12*
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
3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISk INFRASTRUKTUR (1-10) *14*

3.1 Avkjørsler og byggegrenser langs riks- og fylkesveger 14
3.2 Veger 14
3.3 Annen teknisk infrastruktur 14
4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder) 15
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
5 Byggeforbudssoner langs vassdrag 17
5.1 Tiltak innenfor Byggeforbudssoner langs vassdrag 17
6 HENSYNSSONER 18
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
RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING 22
A. PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS 22
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. TILKNYTNING TIL FJERNVARME – DISPENSASJONSPRAKSIS 25
C. RETNINGSLINJER FOR HÅNDTERING AV FLOM OG OVERVANN I KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG I REGULERINGSPLANER 26
D. ESTETISKE RETNINGSLINJER 27
E. HENSYNSSONER 27

E.1 Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområdE Granavollen – Tingelstad – Røykenvik 27

E.2 Regionalt/nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda og Regionalt viktig friluftsområde Øståsen 28

E.3 Langs Randsfjorden 29

F. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID I GRAN SENTRUM *29*

F.1 Gyldighet 29
F.1.1 Generelt 29

F.2. Områder for bebyggelse og anlegg 30
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

F.3 Grad av utnytting 32
F.3.1 Grad av utnytting - maksimumsutbygging 32
F.3.2 Minimum utbygging 32
F.3.3 Byggegrenser 32

F.4 Bebyggelsen 32
F.4.1 Etasjetall/ byggehøyder 32
F.4.2 Takform 34
F.4.3 Materialbruk 34
F.4.4 Bestående bygningsstruktur 34

VEDLEGG: 35

Vannkilde Grøa 35

Suppleringsvannkilde Skyten 35

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 bygnings-
  loven: veg, vann, avløp, fjernvarmenett, fortauer, 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^2 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^2 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 uutnyttete 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^2
- Sekundærleilighet: 50 m^2
- Tomannsboliger: 80 m^2
- Rekkehus og flermannsboliger: 30 m^2
- Sentrumsbebyggelse og blokker: 10 m^2

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

Treningsstudio	1,0	50 m² 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 premiss 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 utnytting pr. eiendom være maksimalt BYA = 25%, og bebygd areal (NS 3940) for den største bygningen på eiendommen skal ikke overstige BYA = 350 m^2.
- 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^2 og største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m^2. maks. antall bygninger er 3 og det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 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^2
- 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^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.

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 høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK).
- For eksisterende eiendommer for næring, forretninger og tjenesteyting skal grad av utnytting 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 grønnstrukturelementer 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 spormidt 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 utnytting 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 firitdsboligbebyggelse, 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 utnytting 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 m^2
- Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m^2, hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
- 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 Jarenvatnet
- Leira - Hurdalssjøvassdraget
- Kalksjøer som har status som utvalgt naturtype (jf. naturmangfoldloven §52):
  - Bråtåtjern
  - Oksetjern
  - Rokotjern
  - Skirstadtjern
  - Øyskogtjern
  - Grunningen
  - Jarenvatnet
  - Bergstjern
  - Glorudtjern
  - Høybytjern
  - Vientjern(Østtjernet)
  - Langtjern
  - Nedre Falangtjern (Øvre)
  - Stortjern
  - Breitjern
  - Elgtjern
  - Askjumtjern
  - 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^2 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
- Henssynssone naturfare - ras- og skredfare (H310): Det kan ikke igangsettes tiltak før risiko for naturfare – ras- og skredfare (jfr. byggteknisk 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.

- 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.*
- 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 Bjoneroa	04.04.2019	Rv. 4 Amundrud-almenningsdelet	15.12.2011
Rognekollen 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 Haugsbakkrysset	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 pukkverk	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
Lauvlia	20.02.2014	Bjørkli boligfelt	21.02.2007
Gran Tre	20.02.2014	Sandbekkhagan	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	*+ nyere planer som er vedtatt i 2019 og som blir vedtatt seinere*	

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 m2, 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 bebygd(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^2 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 vurdere 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 bebygd 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 m² 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 avgrenser 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 kant-vegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafikksikkerheten 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^2, største bygning 60 m^2 og maksimalt 3 bygninger.
  - Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda.
- I henhold til Levende skog-standarden og Skogbruksstandarden 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 Bjoneroa, 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
OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE				
01	Granum	12,9 dekar	25 %	2,5
04	Vassendvika	4,0 dekar	20 %	2
05	Vassendvika indre	4,2 dekar	20 %	2
06	Nedre Øgardsbakken	10,4 dekar	30 %	2,5
07	Hofsbro	26,6 dekar	25 %	2
07A	Gamle Hofsbro	12,4 dekar	25 %	2
08	Øvre Hofsbro	5,2 dekar	25 %	2
43	Hovsmarken	33,0 dekar	25 %	2,5
31	Øgardsbakken N	24,3 dekar	20 %	2
32	Øgardsbakken NØ	10,5 dekar	20 %	2
33	Øgardsbakken S	54,2 dekar	20 %	2
33A	Hovsvegen	9,7 dekar	30 %	2,5
34	Hovsbakken N	42,9 dekar	30 %	2,5
36	Morstad Vestre	27,7 dekar	25 %	2,5
39	Hovsbakken S	9,7 dekar	25 %	2
41	Haslerudgutua S	21,5 dekar	25 %	2
OMRÅDER FOR SENTRUMSFORMÅL				
10	Gran VGS	13,8 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
11	Jernbanegata N	7,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
12	Jernbanegata S	6,5dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
13	Storgata Øst	11,1 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
14	Storgata V	8,2 dekar	65 %	3
15	Smietorgkvartalet	7,1 dekar	65 %	3,5
17	Granstunet	9,4 dekar	85 %	3
18	Sentrum S nær Vigga	4,3dekar	75 %	3
18A	Haslerudgutua N	7,0 dekar	75 %	3
19	Brillehjørnet / Shell	7,2 dekar	75 %	3,5
23	Lidskjalv	8,4 dekar	65 %	3,5
24	Gran Auto	10,4 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
OMRÅDER FOR FORRETNINGER (DIV. ERVERV OG STORHANDEL)				
21	Lena Maskin og sørover	9,2 dekar	30 %	2
26	Sør for HVGS	10,8 dekar	30 %	2
27	Morstad Vestre	16,9 dekar	30 %	2
OMRÅDER FOR PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING				
22	Granvang	7,4 dekar	50 %	3
25	Hadeland videreg., HVGS	28,7 dekar	50 %	2 – 4
28	Helsehus-tomta	6,7 dekar	50 %	4 – 5
28A	Nødetatene	11,0 dekar	50 %	3 – 4
37	Gran Ungdomsskole	18,2 dekar	50 %	2 – 3
OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL				
02	Sagatangen vest	4,7 dekar	20 %	2,5
03	Sagatangen	14,5 dekar	50 %	3
27A	Øst for Maxbo	4,7 dekar	15 % ?	2
28B	Mot ny RV4	18,8 dekar	30 %	3-4
29	Stenberg N	6,1 dekar	30 %	3-4
29A	Stenberg S	4,6 dekar	30 %	3-4
30	Hydro Texaco	2,5 dekar	35 %	2
28C	Vest for nødetatene	4,2 dekar	40 %	3
40	Midtre Morstadgutua S	12,7 dekar	30 %	3

OMRÅDER FOR IDRETTSANLEGG				
37A	Idrettsbane ungdomsskolen	9,5 dekar		
38 38A	Gran Idrettspark Gran Idrettspark Øst	23,1 dekar 9,6 dekar	15 %	3

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 bartre 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, fisking og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.*
- *Ferdsel på isen i Grøa med 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 avsperret 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 nærmer 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
postmottak@gran.kommune.no

Organisasjonsnummer
961 381 541

Gran kommune

Ledningskart

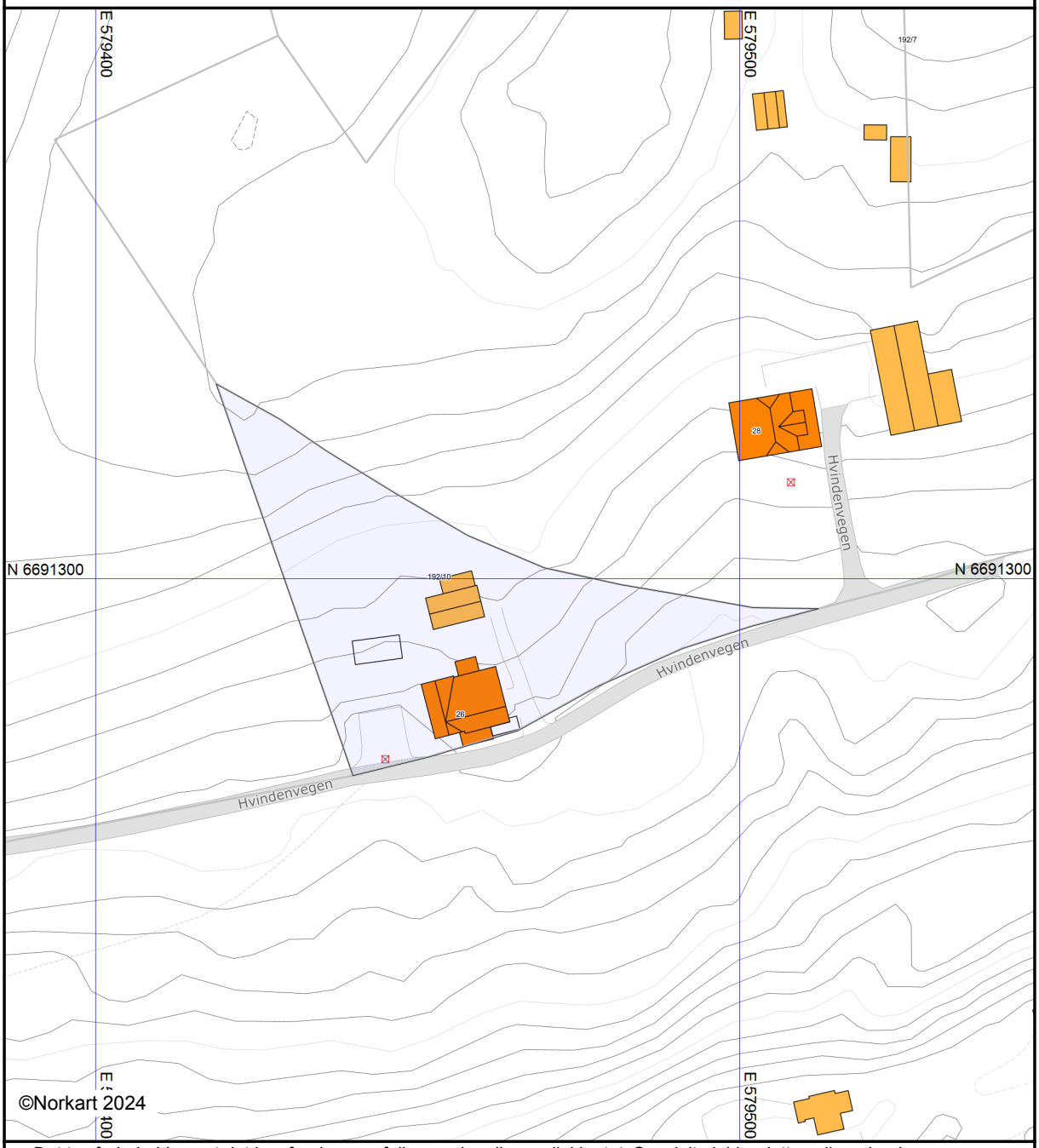
Eiendom: 192/10
Adresse: Hvindenvegen 26
Dato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

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.



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

29.11.2024
Det finnes ingen tegninger av bebyggelsen på 192/10 i våre arkiver.

Gran kommune
Byggesak

Utskriftsdato: 28.11.2024

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	69940226	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157442988	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hvindenvegen 26, 2750 GRAN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1.etasje	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.03.2023	tilsyn	23.04.2020	feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69940226

BruksenhetId	69940299	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157442996	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69940299.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 29.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**192**	Bnr:	**10**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvindenvegen 26, 2750 GRAN**						

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

Merknader

Finner ingen byggesak, tegninger eller ferdigattester på denne eiendommen i våre arkiver.

Utskriftsdato: 28.11.2024

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvindenvegen 26, 2750 GRAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

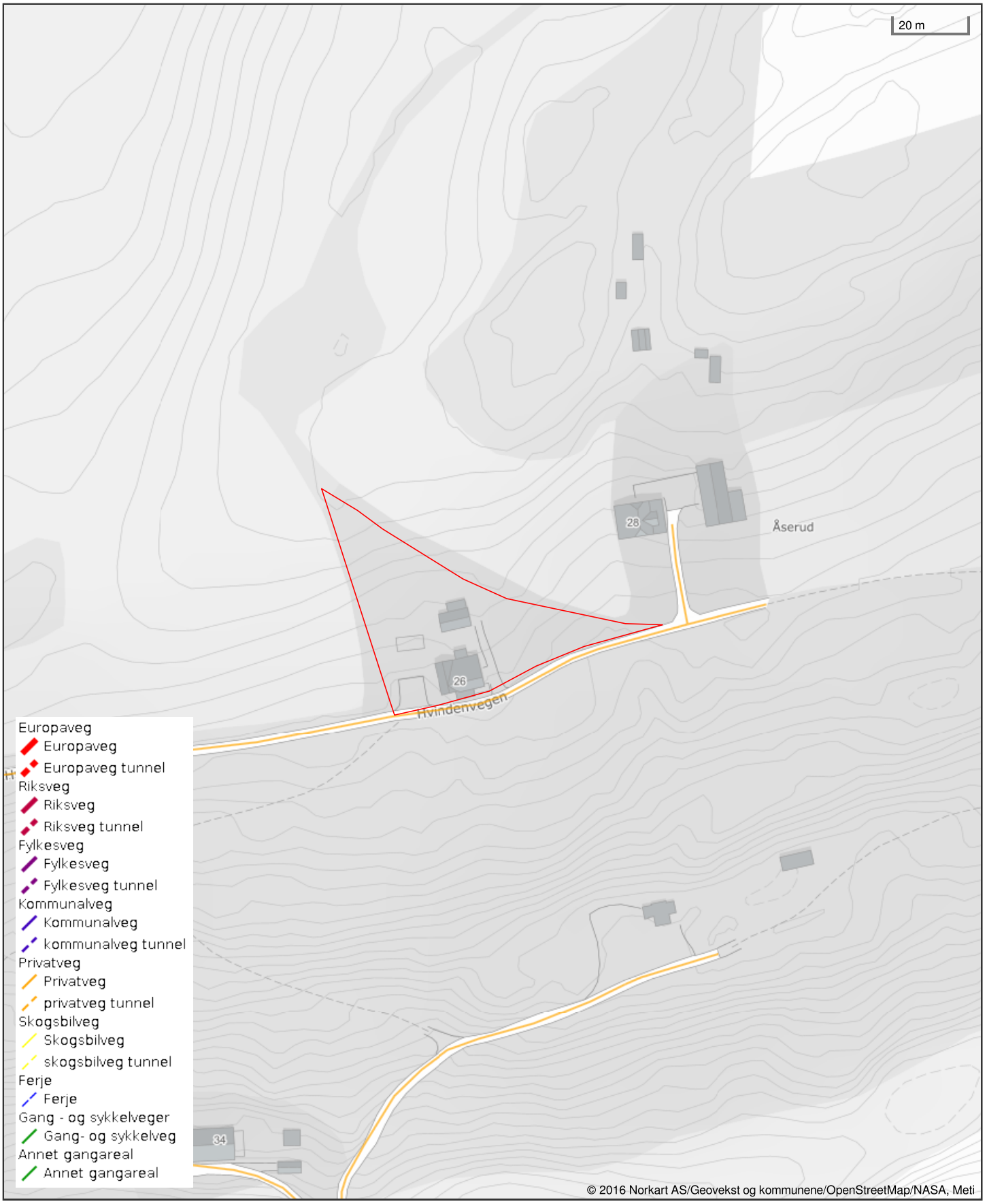
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 192/10//



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

Utskriftsdato: 28.11.2024

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvindenvegen 26, 2750 GRAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Eiendomsskatt	1 967,47 kr
Feiing	367,68 kr
Slam	1 775,66 kr
Sum	**4 110,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsynsavgift	1 stk	368,00 kr	1/1	0 %	368,00 kr	368,04 kr
ÅrsgebTømm Gråvann	4 m^3	365,00 kr	1/1	0 %	1 460,00 kr	1 445,79 kr
Kontrav priv avløp	1 Anl	480,00 kr	1/1	0 %	480,00 kr	480,00 kr
Eiendomsskatt	563900 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	1 974,00 kr	1 971,68 kr
				Sum	**4 282,00 kr**	**4 265,51 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	**192**	Bnr:	**10**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hvindenvegen 26, 2750 GRAN**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐**Restanser:**

Dato:	Beløp:

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:
Kommunale avgifter for desember måned forfaller til betaling 20.12.24

Utskriftsdato: 28.11.2024

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hvindenvegen 26, 2750 GRAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	877 000,00 kr
Skatt	1 973,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Eiendom	3446 192/10		
Utskriftsdato	28.11.2024	**Antall datasett**	94

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.

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.

10 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Dyrkbar jord
- Jordkvalitet
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.11.2024

Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Stor forvaltningsinteresse punkt
+ Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

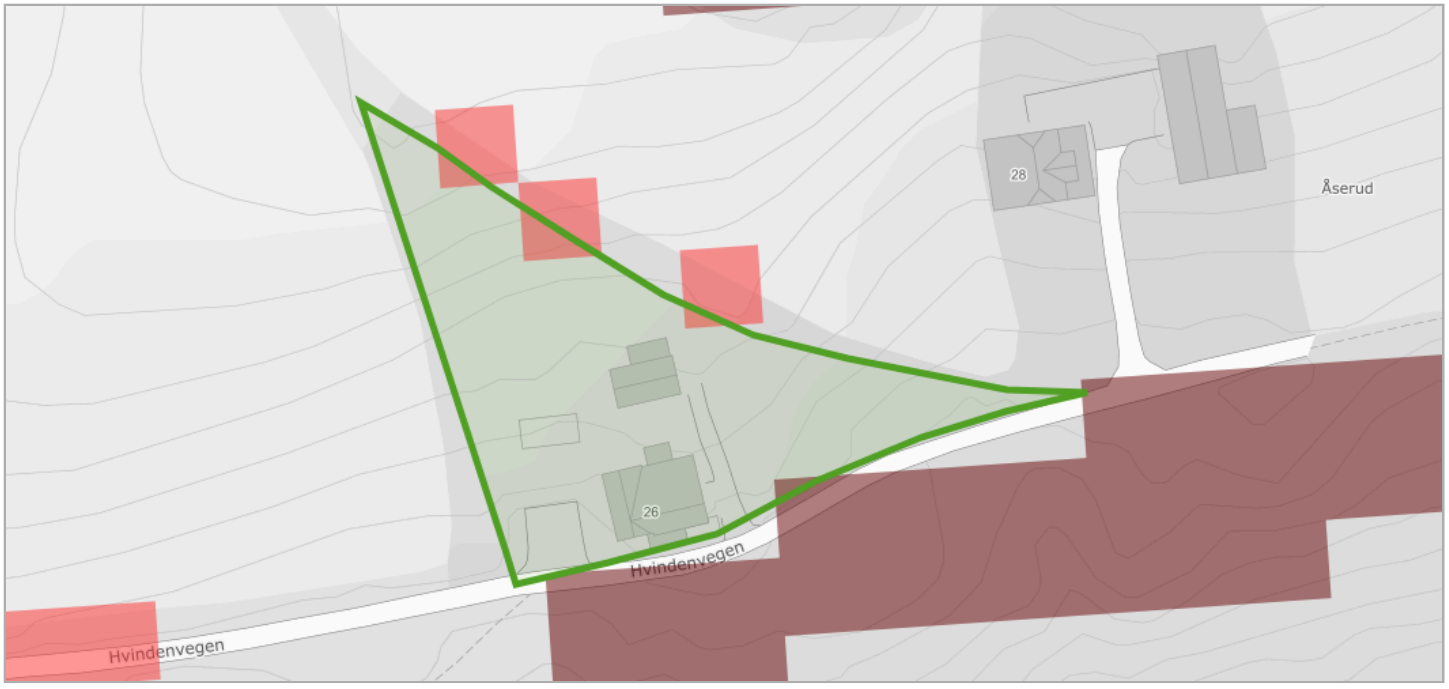
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.439762_60.350266_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.439762_60.350266_4198)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.439762_60.350266_4120	sanglerke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.439762_60.350266_4120)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

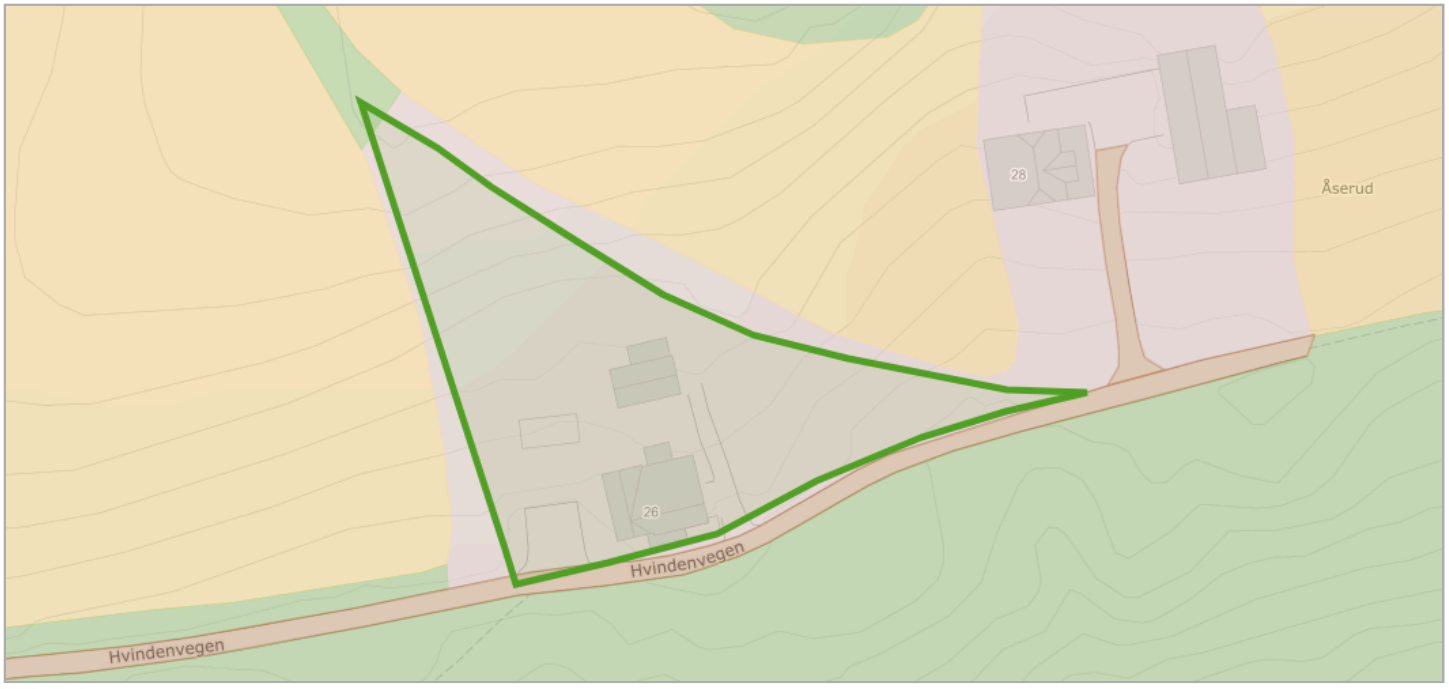
Arealressursflate
- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	3
Ikke endret etter 2008	1

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	26.11.2024



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	27.11.2024

Om datasettet

Tegnforklaring

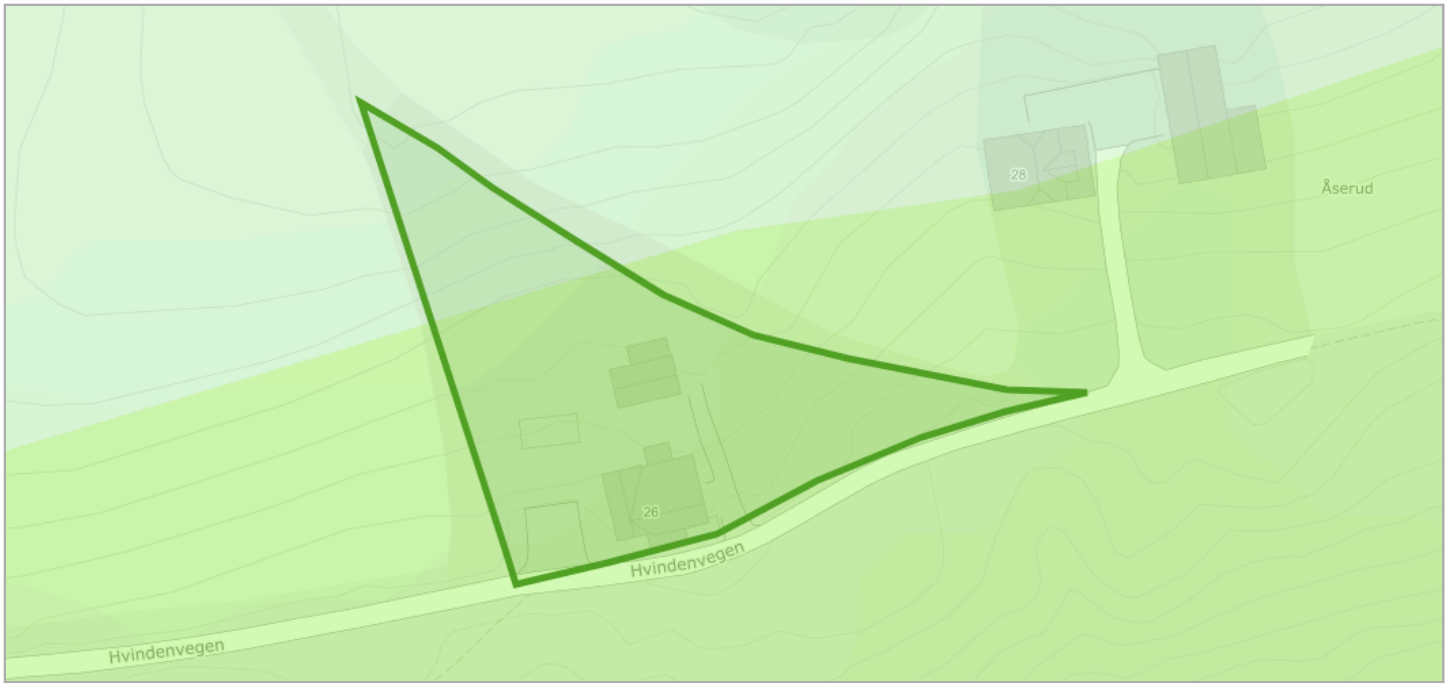
Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Objekter

Jordkvalitet	Antall
4	3

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

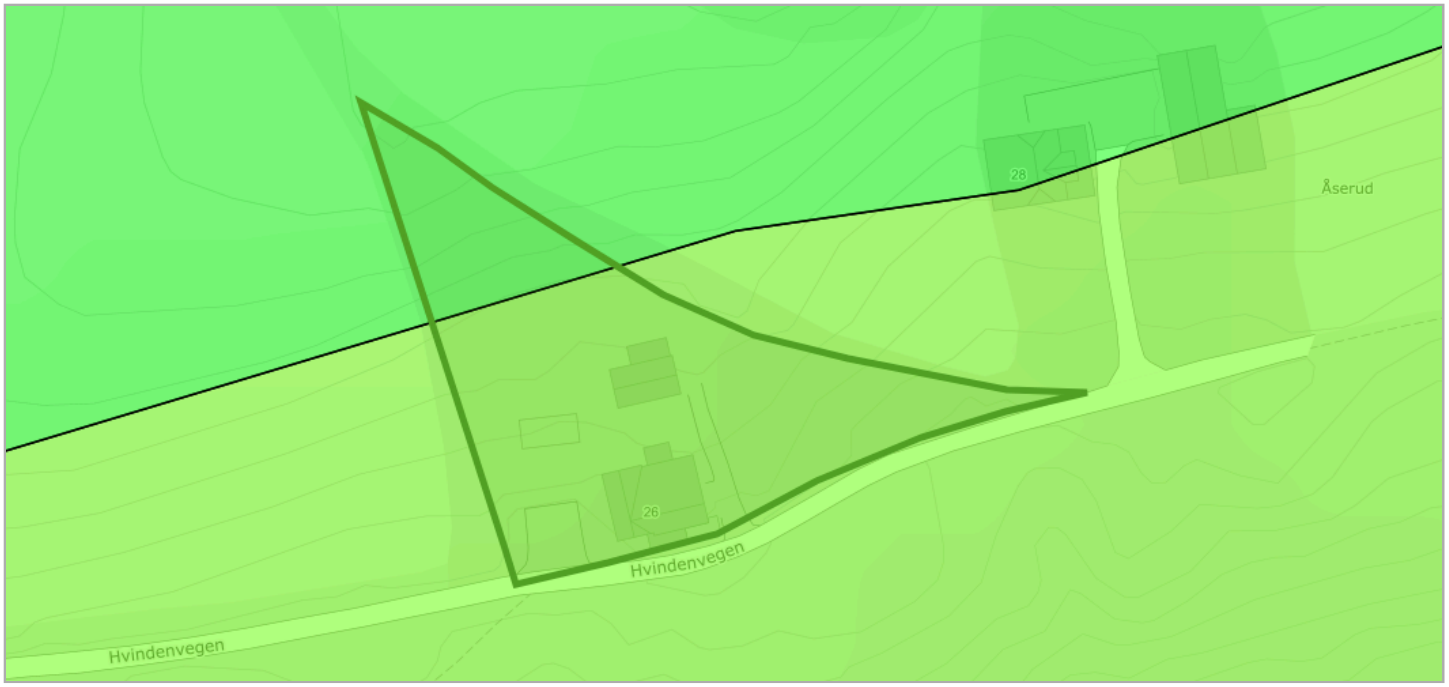
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.11.2024



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

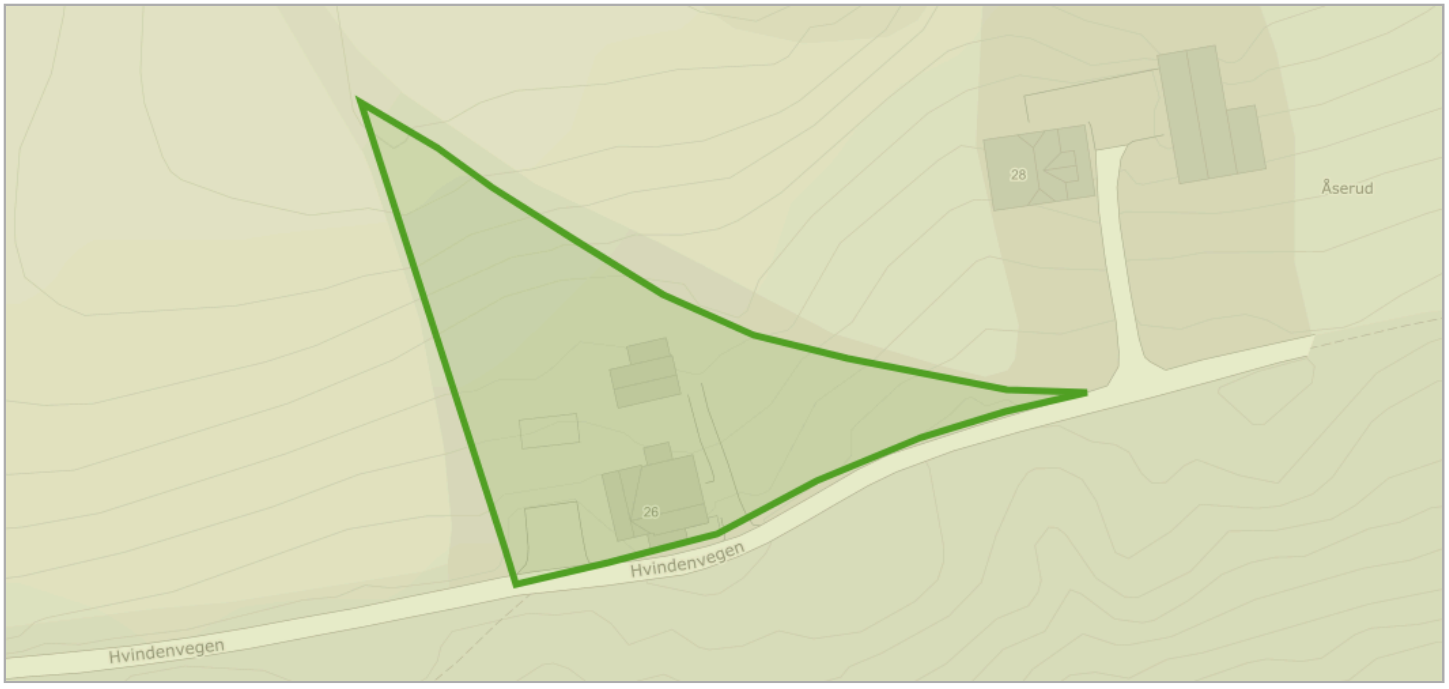
Mulighet for marin leire
- Liten
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.11.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

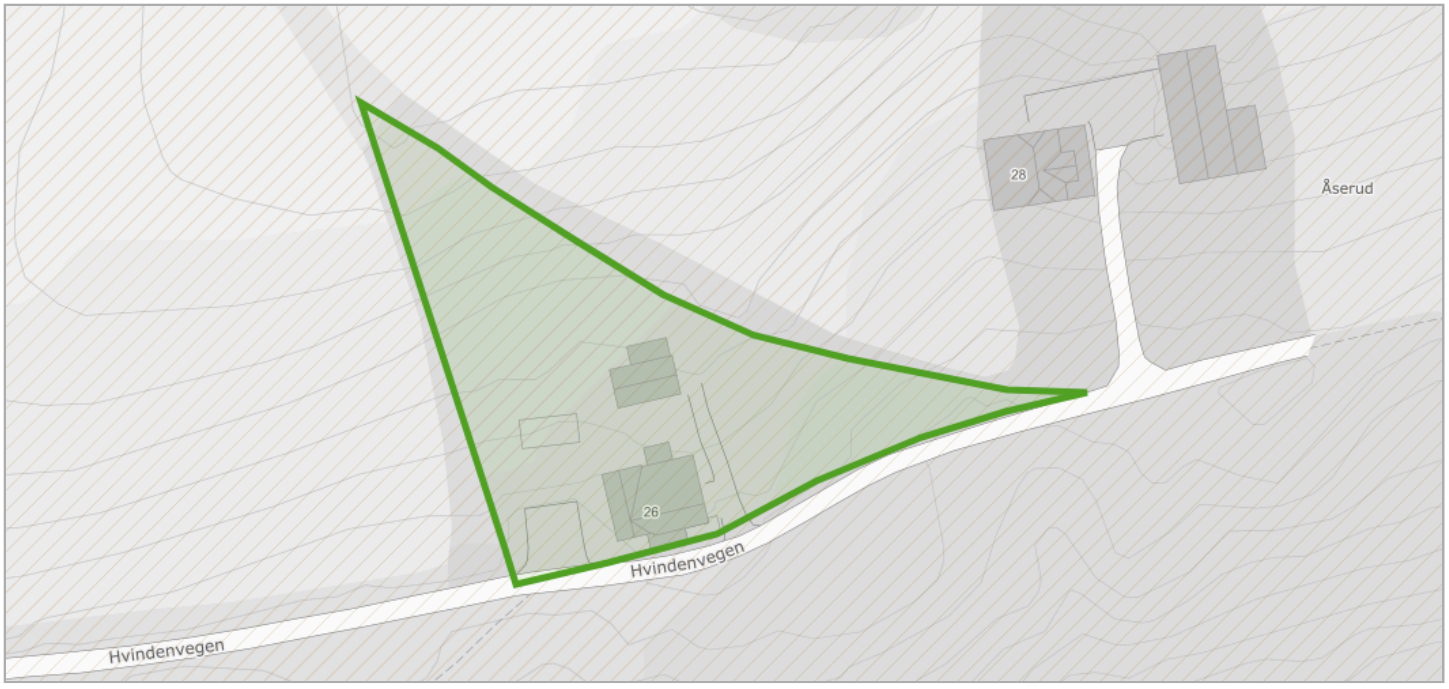
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.11.2024

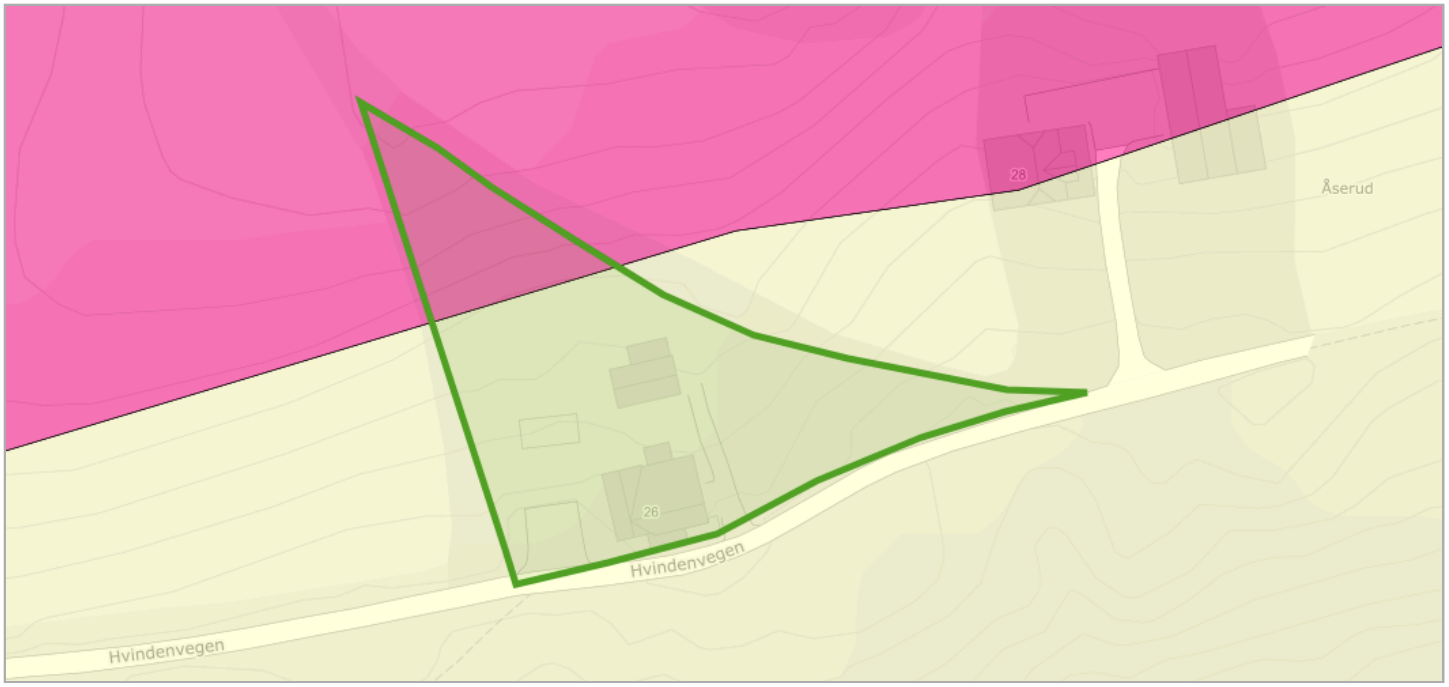


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Hadeland-supl2016	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Moderat til lav
- Høy

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.11.2024

Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	Bergerfoss

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/515075-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.05.2023 21.00 VEDERLAG: NOK 1 875 000
ERIKSEN TIM
F.NR: 311287

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/2290012-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
26.11.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2023/515075-1/200
GJELDER: ERIKSEN TIM
F.NR: 311287
TINGRETT: VESTRE INNLANDET
SAKSNR: 24-108002TVA-TVIN/TGJO

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.

2023/515085-1/200 **PANTEDOKUMENT**
19.05.2023 21.00 BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: GRAN KOMMUNE
ORG.NR: 961 381 541

GRUNNDATA

1942/117-1/20 **REGISTRERING AV GRUNN**
16.01.1942 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3446 GNR:192 BNR:1

2020/1744448-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0534 GNR:192 BNR:10

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hvindenvegen 26
Postnr	2750
Sted	GRAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	192
Bnr.	10
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	157442988
Bolignr.	H0101
Merkenr.	87db342b-6516-4ca8-ad0e-cac10371ceb8
Dato.	10.02.2023

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

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

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

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

Målt energibruk 3,312 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2,500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1942
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvindenvegen 26
Postnr/Sted: 2750 GRAN
Bolignr: H0101
Dato: 10.02.2023 10:25:56
Energimerkenr: 87db342b-6516-4ca8-ad0e-cac10371ceb8

Gårdsnr: 192
Bruksnr: 10
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 157442988

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.