buttingsrud
advokatfirma

SALGSOPPGAVE



Gran – Enebolig med attraktiv beliggenhet - Sentrumsnært - Utleiedel

Jarenstranda 58, 2750 GRAN
Prisantydning: Kr 3 000 000,-

Dato: 19.11.2026

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 1, Total side: 1



NØKKELINFORMASJON

Oppdrag:	**Tvangssalg** av gnr. 163 bnr. 25 i Gran kommune ifm oppløsning av sameie.
Salgsmedhjelper:	Advokat Nils Mugaas Tlf. 40 22 57 01, epost: mugaas@buttingsrud.no
Adresse:	Jarenstranda 58, 2750 Gran
Hjemmelshaver:	Ejaz Ul Haq og Wardah Ahmad
Eierform:	Selveier – eiet tomt.
Boligtype:	Enebolig med utleiedel og garasje.
Annet:	Bygget er av takstmann antatt oppført i 1961. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger fremlagt er datert 04.08.1960. Det er omgjort en del ting i alle etasjer i forhold til byggesøknadstegningene. Garasjen er i dag blitt en vinterstue. Boligen og vedlagte tilstandsrapport bør inspiseres nøye.

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 2, Total side: 2

BELIGGENHET

Beliggenhet: Eneboligen har attraktiv beliggenhet ved Jarenvannet, like utenfor Gran sentrum. Fra eiendommen er det 700 m til Gran togstasjon med meget gode kommunikasjonsmuligheter for pendlere til Oslo. I Gran sentrum er det butikker, treningssentre og cafeer,

EIENDOMMEN

Tomt og tomteareal: Eiet tomt. Eiendommen ligger i et litt skråendene terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplanting, treterrasser, gruset gårdsplass og garasje. Utearealene har gode solforhold.

Tomtens areal er 1 223 m2 (kilde tilstandsrapport, ref. Ambita).

Areal: Arealene er oppmålt av takstmann i henhold til Forskrift til avhendingsloven og NS 3940:2023.

Etasje	BRA-i (internt)	BRA-e (eksternt)	TBA (terrasse)
Loft	49 m²	–	–
1. etasje	86 m²	–	43 m²
Kjeller	48 m²	-	–
Sum	**183 m²**	-	**43 m²**
BRA totalt	**183 m²**		



Vinterhagen

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 3, Total side: 3

BEBYGGELSEN

Byggeår: 1961 (antatt av takstmann)

Se tilstandsrapport for byggemåte.

Innhold:

Etasje	Rom
Loft	Gang med trapp, bad og 3 soverom /kneloft
1. etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang/kontor, vinterhage.
Kjeller	Bod (ca. 23 m²)

Energiattest: E - Gul

Oppvarming: Det er mursteinspipe, vedovn og peis med innsats samt luft-til-luft varmepumpe.

Standard: Boligen har gjennomgående enkel standard.

Det er registrert et antall bygningstekniske avvik – herunder flere alvorlige (TG3) – som vil kreve tiltak. Det vises til tilstandsrapporten som må leses i sin helhet. Særlig merkes:

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Bygningsdel	Beskrivelse	Kostnadsestimat
Taktekking	Påviste svekkelser eller skader som krever strakstiltak, samt fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.	Kr 200 000–500 000
Takkonstruksjon/ Loft	Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.	Kr 100 000–200 000

Øvrige vesentlige avvik (TG2 – utvalg):

- Nedløp og beslag: Mangler snøfangere
- Veggkonstruksjon: Påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Høydeforskjell 30 mm som kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen.
- Krypkjeller: Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 4, Total side: 4

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Alle boligens bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad loft: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Alle boligens bad: Badet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken/avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei:	Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiretten er ikke tinglyst.
Vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering:	Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
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 3 000 000 ved tilstandsrapport av takstingeniør Jonny Sandnes datert 11. aug. 2026. Tilstandsrapporten følger vedlagt.
Kommunale avgifter:	Se vedlagte opplysninger hvor disse av Gran kommune er antatt å utgjøre kr 9 905,- for 2025 (Avløp, eiendomsskatt, feiing og vann). Medhjelper tar forbehold om feil eller endring i offentlige satser. Eventuelle skyldige kommunale avgifter og skatt vil bli gjort opp ved salg.

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 5, Total side: 5

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

Ved kjøpesum lik prisantydning med kr 3 000 000 utgjør dette hhv. kr 900 000 for primærbolig og kr 3 000 000 for sekundærbolig.

HEFTELSER

Heftelser: Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen (alle pengeheftelser blir slettet ifm salg):

- se vedlagte grunnbok



Kjøkken.

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 6, Total side: 6



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.
Forkjøpsrett:	Ved oppløsning av sameie har sameierne forkjøpsrett, jf. sameieloven § 15 annet ledd annet punktum. Retten er ikke en løsningsrett, men en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarer bud fra andre kjøpsinteresserte. En sameier som vil benytte seg av sin rett etter § 15 annet ledd annet punktum vil måtte gi sitt bud før retten har stadfestet et annet bud. De andre kjøpsinteresserte vil kunne gi overbud, og budrunden vil fortsette til en av budgiverne gir seg.
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:

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 7, Total side: 7

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 Jonny Sandnes datert 11.8.26.
2. Meglerpakke med eiendomsinformasjon mottatt fra Gran kommune
3. Grunnboksutskrift pr. 19.11.2026
4. Energiattest

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 8, Total side: 8

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.

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 9, Total side: 9

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.

****

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 10, Total side: 10

BUDSKJEMA

For eiendommen:
Jarenstranda 58, 2750 Gran - Gnr. 163, bnr. 25 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 Vestoppland og Valdres 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
Advokat Nils Mugaas
Tlf: 32 18 18 50
Mob. 40 22 57 01
Faks: 32 18 18 51
E-post: mugaas@buttingsrud.no

Sak: 15426, Dok: Salgsoppgave.pdf, DokNr: 838527, Dato: 19.11.2026 19:01:04, Side 11, Total side: 11

Tilstandsrapport

Takst AS

Enebolig

Jarenstranda 58, 2750 GRAN

GRAN kommune

gnr. 163, bnr. 25

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22440-1095 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LP9921

Foretak: JS TAKST AS **Vår ref:** Jonny Sandnes

Takst AS

Medlem av NITO

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

JS Takst AS

JS Takst AS er en takstbedrift fra Dokka med avdeling i Hønefoss. Nedslagsfeltet er Innlandet og deler av Buskerud.
Daglig leder er Bygningskyndig Takstmann og Murmester med over 30 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.
Han har ledet flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg for både privat og offentlig sektor av ulik størrelse og vanskelighetsgrad.
Erfaringen tilsier god bygningsforståelse og dette gir deg som kunde trygghet.
Daglig leder har utdanningen fra Neak, byggmesternes takseringsforbund og Mesterskolen.
JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, Skade/Naturskadetakst, Reklamasjonstakst, Næringstakst, Rådgivning, Bistand ved overtagelse eller kjøp og salg av bolig, Byggelånsoppfølging, energirådgivning, Prosjekt- og Byggeledelse og så mye mer.
JS Takst AS er en del av Bovena på skadetakst. Bovena har avtaler med flere forsikringsselskaper i Norge.

Gå inn på vår hjemmeside www.jstakst.no for mer informasjon og hvilke tjenester som tilbys.



Rapportansvarlig

Jonny Sandnes
Uavhengig Takstingeniør
post@jstakst.no
902 88 619

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 2, Total side: 13

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sak: 15426, Bok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 3, Total side: 14

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 4, Total side: 15

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med enkel standard på befaringsdagen. Boligen har en del eldre komponenter som har holdt i flere år og som fremdeles fungerer bra. Det ble registrert og avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, og det er noen punkt som må holdes under oppsyn. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekningen er av betongtakstein og stål/aluminiumplater.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Det er malt hovedytterdør i kjeller og 1 etasje fra 2017. Malt balkongdør i tre i stue og skyvedør i vinterhage. Ikke dato på skyvedør, terrassedør fra 1993.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat og flis.
Innvendig har vegger med tapet og malte plater, samt himling med malte plater.
Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygget under deler av boligen hvor det er kjøkken og vaskerom og bad.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra 1 til 2 etasje og fra 1 etasje til kjeller.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis, himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.
Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator og avtrekksvifter.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
282 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller hvor det er sluk.
Sikringsskap er plassert inne i klesskap i gangen i 1 etasje. Det er også et sikringsskap i kjellerleiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent, men det er synlig fjell inne i krypkjeller, noe som indikerer at boligen står på fjell.
Tomteforholdet har fuktsikring med drenerende masser.
Tomteforholdet har betonggrunnmur med tresonitt iht tegninger og stripefundamenter av betong under grunnmur.
På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett slakt fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut i området rundt boligen og lagt terrasse og steinplatting på overside av boligen. På nedre del av boligen har

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 5, Total side: 16

Beskrivelse av eiendommen

terrenget et fall ut og bort fra boligen. Hele uteområdet er bearbeidet. Det er lagt en renne med grus mot kjellerveggen utenfor den delen hvor leilighetene er.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger fremlagt er datert 04.08.1960. Det er omgjort en del ting i alle etasjer i forhold til byggesøknadstegningene. Garasjen er i dag blitt en vinterstue.
Kommunal info: Byggetillatelse våningshus datert 29.08.1960. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for «bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel» foreligger og er datert 04.10.2021.

.

Garasje

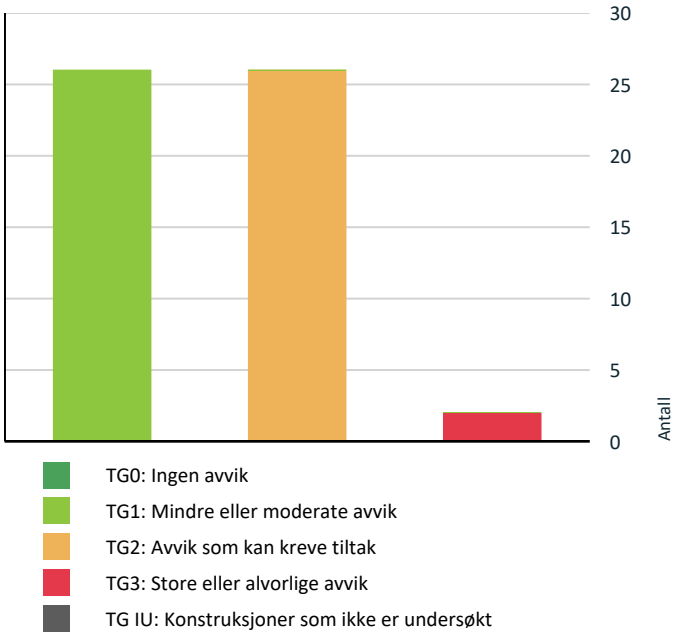
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 6, Total side: 17

Sammendrag av boligens tilstand

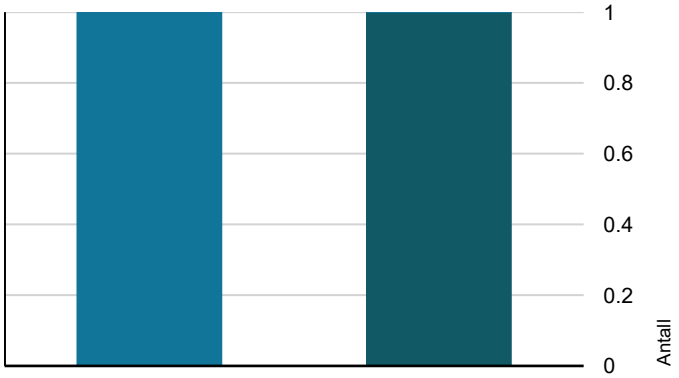
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loftet inspisert fra loftsluke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 7, Total side: 18

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Uisolerte vannrør inne i krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Loft > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Siden det ikke foreligger noen form for dokumentasjon er det ikke mulig å stadfeste om det er smurt membran eller om det vanntette sjiktet er utført på korrekt måte.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 8, Total side: 19

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 9, Total side: 20

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekningen er av betongtakstein og stål/aluminiumplater. Den er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kan føre til utett tak som igjen kan gi fukt og råteskader.
Tak må skiftes ut. Enkelt kostnadsestimat er for utskifting av taket. For å finne riktig pris må man sjekke pris med lokale entreprenører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 10, Total side: 21

Tilstandsrapport



Nedbøying på tak. tyder på råteskade.



Skade på tak og beslag.



2 forskjellige type tak på boligen.



Skade på nedre del av tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Dårlige takrenner og nedløp kan føre til vannskader. Vannutkast må monteres på nedløp for å få regnvann bort fra boligen.



Nedløp mangler.



Beslag skadet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 11, Total side: 22

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loftet inspisert fra loftsluke.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat er en forventet kostnad for å utbedre området med fuktskadet taktro. For å få korrekt pris på dette arbeidet bør man få tilbud fra en taktekker/firma. Punkt må ses i sammenheng med taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt måling ved område med råte uten funn av fukt befaringsdagen.



Rupanel virker eldre og har flere steder vært utsatt for råte.



Fuktmåling ved pipe og luftehatt. Ikke utslag på fukt befaringsdagen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Boligen er bygget etter eldre regler hvor det ikke var vanlig å bygge yttervegg med lufting bak kledning.

I dag renoverer vi og ofte etterisolerer innvendig enn det man gjorde før i tiden. Dette kan medføre til fuktproblemer i ytterveggen grunnet endret bruk av boligen.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 12, Total side: 23

Tilstandsrapport



Sprekk ved flere bord.



Slitt kledning og hull som følge av råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass. Vinduer fra forskjellige år i boligen. Vinduer produsert byggeår, 1977, 1982, 2016, 1985, 2009 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Slitte pakninger å utette vinduer kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Nedsatt skarphet i glass, Lukkemekanisme ødelagt på et vindu.
Utskifting av vinduer må på sikt påregnes.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 13, Total side: 24

Tilstandsrapport



Vindu med fukt og fuktskader.



Sopp i vinduskarm.



Vrider ødelagt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør i kjeller og 1 etasje fra 2017. Malt balkongdør i tre i stue og skyvedør i vinterhage. Ikke dato på skyvedør, terrassedør fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Dører må justeres.

Dører må jevnlig justeres. Siden boligen er en trekonstruksjon vil den bevege seg i takt med varme og kulde i takt med årstidene. Slitte pakninger å utette dører kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk.



Ytterdør i 1 etasje er ikke tett ved karm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 14, Total side: 25

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og flis. Overflater har bruksmerker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger med tapet og malte plater, samt himling med malte plater. Overflater har bruksmerker og spiker/skruehull.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Gulvet vil føles urett å gå på, møblering kan være vanskelig.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke lagt noen radonduk når boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. https://dibk.no § 13-5.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. Radon kan være kreftfremkallende. Det finnes flere løsninger/tiltak for å fjerne radon hvis dette skulle være et tema hos deg.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Det kommunale brannvesen/feier holder jevnlig tilsyn. Dato for siste tilsyn var 03.05.2018.
Anmerkning Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 1.Murt skorstein. Modell: Teglskorstein
Beskrivelse Teglskorstein skal være tilgjengelig for ettersyn/inspeksjon på alle fire sider av røykløpet i hele sin lengde.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 15, Total side: 26

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt på vegg i stue leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

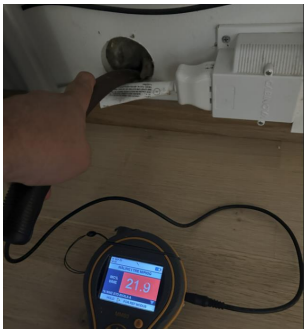
Punktet må ses i sammenheng mot drenering og kostnadene for utbedring ligger hovedsakelig der. Fuktighet kan medføre til sopp og råteskader.



Måler 40% vektprosent fukt i kjellervegg for teknisk rom med VVB.



Målt 21,9% vektprosent fukt på gulv i teknisk rom kjeller.



Måler 21,9 vektprosent fukt i påforet vegg kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygget under deler av boligen hvor det er kjøkken og vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Bedre ventilering må etableres.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 16, Total side: 27

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjeller med jordgulv og synlig fjell.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra 1 til 2 etasje og fra 1 etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Ved for lavt eller manglende rekkverk kan folk lettere ramle og få fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent hvilket år badet ble bygget, det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Hvis man ikke kan dokumentere hvordan membran er lagt er det vanskelig å vurdere arbeidet siden membranen som oftest er skjult under fliser.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 17, Total side: 28

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

LOFT > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har med stor sannsynlighet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Synlig mansjett ved klemring til sluk.

Vurdering av avvik:

• Siden det ikke foreligger noen form for dokumentasjon er det ikke mulig å stadfeste om det er smurt membran eller om det vanntette sjiktet er utført på korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Membran som ikke er lagt riktig kan føre til lekkasjer som kan gi fukt og råteskader.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Ser slukmansjett som er ført ned i klemring på sluk. Ser ingen form for smøremebran smurt på slukmansjetten. Normalt blir smøremembran smurt over slukmansjett og mot klemringen i sluket.



Sluk bad loft. Ser mansjett, en ingen form for smøremembran over denne.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 18, Total side: 29

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

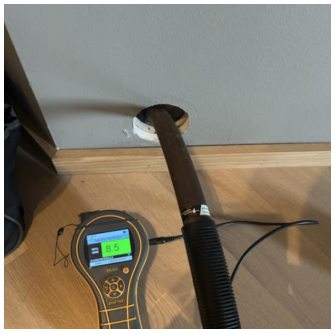
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling uten funn av fukt befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 19, Total side: 30

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Hvis man ikke kan dokumentere hvordan membran er lagt er det vanskelig å vurdere arbeidet siden membranen som oftest er skjult under fliser.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

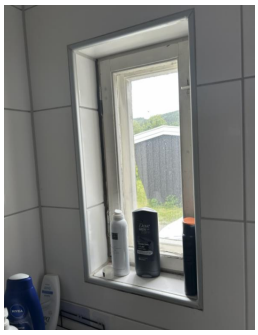
Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Vindu inne i dusj som er våtsone.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.



Missfarget fuger i dusj

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Ukjent hvilket år denne er lagt.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 20, Total side: 31

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad 1 etg. Ser mansjett i klemring på sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

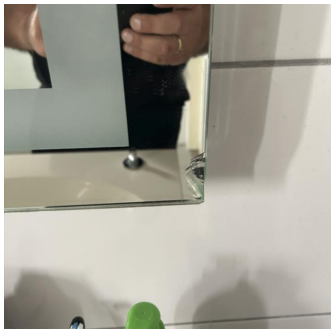
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Skade på speil.



Skade på speil.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 21, Total side: 32

Tilstandsrapport

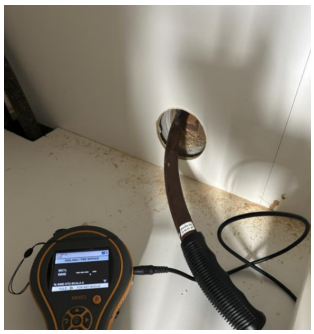
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling mot dusj uten funn av fukt befaringsdagen.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår for våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis, himling med malt innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 5 mm.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 22, Total side: 33

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad vaskerom 1 etg. Ser mansjett i klemring på sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 23, Total side: 34

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er istedenfor målt med fuktindikator på flisene i vaskerommet.



Fuktmåling gulv vaskerom. Får gult varsel som tilsier at det er spor av fukt under flisene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. I følge leieboer i kjeller ble badet bygget i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 24, Total side: 35

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad leilighet kjeller. Ser mansjett i klemring på sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 25, Total side: 36

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom mot dusj. Måler 17 vektprosent fukt, bør være under 16 vektprosent fukt. Punktet må følges med og kontrolleres jevnlig.



Fuktmåling mot dusj uten funn av fukt befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 26, Total side: 37

Tilstandsrapport



Fuktmåling kjøkkengulv uten funn av fukt befaringsdagen.



Mangler dekkside under stekeovn.



Kjøleskap fungerer ikke godt nok. Må repareres eller byttes ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Mye bulker på flexibelt avtrekksrør.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 27, Total side: 38

Tilstandsrapport



Fuktmåling kjøkkengulv uten funn av fukt befaringsdagen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Uisolerte vannrør inne i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Kan føre til frost og skader på vannrør som igjen fører til vannlekkasje som kan gi fukt og råteskader.

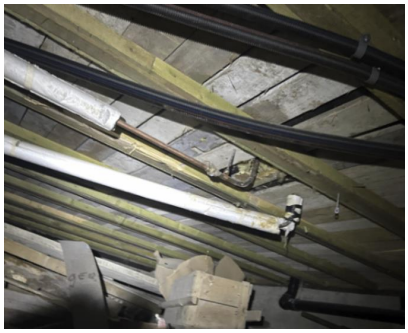
Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 28, Total side: 39

Tilstandsrapport





Rør i rør skap plassert i kjeller.



Vannrør med manglende isolasjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator og avtrekksvifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 29, Total side: 40

Tilstandsrapport



Lokk til ventil er løsnet i kjellerleilighet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

282 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller hvor det er sluk.

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



Sluk teknisk rom kjeller hvor bereder er plassert.

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert inne i klesskap i gangen i 1 etasje. Det er også et sikringsskap i kjellerleiligheten.

Vurdering av avvik:

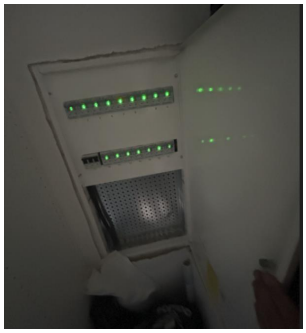
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 30, Total side: 41

Tilstandsrapport

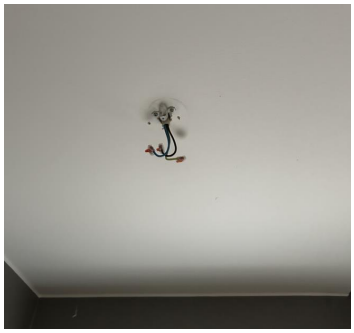
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap inne i klesskap i 1 etasje.



Sikringsskap i kjellerleiligheten.



Usikret kabel i entre 1 etasje.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• I kjellerleiligheten er rømningsvinduet plassert mer enn 1 m over gulvet. Det skal da gjøres tiltak slik at man klarer å rømme ut av rømningsvinduet. Her kan man montere ribbevegg eller sette en trapp foran vinduet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent, men det er synlig fjell inne i krypkjeller, noe som indikerer at boligen står på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomteforholdet har fuktsikring med drenerende masser. Det er ukjent om dreneringen er fra byggeåret.

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

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838326, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 31, Total side: 42

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Fukt kan føre til vannskader, fukt, sopp og råteskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur med tresonitt iht tegninger og stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett slakt fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut i området rundt boligen og lagt terrasse og steinplatting på overside av boligen. På nedre del av boligen har terrenget et fall ut og bort fra boligen. Hele uteområdet er bearbeidet. Det er lagt en renne med grus mot kjellerveggen utenfor den delen hvor leilighetene er.

Vurdering av avvik:

• Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bør tas i sammenheng med utbedring av dreneringen.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 32, Total side: 43

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• I kjellerleiligheten er rømningsvinduet plassert mer enn 1 m over gulvet. Det skal da gjøres tiltak slik at man klarer å rømme ut av rømningsvinduet. Her kan man montere ribbevegg eller sette en trapp foran vinduet.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 33, Total side: 44

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Uisolert garasje med treport. Garasje er enkelt bygd med støpt plate på mark, bindingsverksvegger i tre med utvendig stående panel, tak bygd med sperrer, utvendig er det lagt shingel. Enkel garasjedør og garasjevindu. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Entré, Kjøkken, Vaskerom, 2 Stuer, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 34, Total side: 43

Markedsvurdering

Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Midtre Skiakersgutua 1	286	02-11-2023	3 500 000	3 610 000	12 622	1952	Enebolig	767 m
2	Horgenmoen 66	131	06-06-2024	1 500 000	1 520 000	11 603	1969	Enebolig	1 km
3	Øgardsbakka 14	232	13-01-2025	2 500 000	2 660 000	11 465	1957	Enebolig	815 m
4	Saugssvingen 5	244	17-10-2025	2 250 000	2 250 000	9 221	1962	Enebolig	1.5 km
5	Horgenmoen 2	175	18-11-2025	1 420 000	1 440 000	8 228	1951	Enebolig	451 m
6	Søndre Ålsvegen 42	272	05-01-2026	2 050 000	2 080 000	7 647	1968	Enebolig	1.5 km

Kilde : PropCloud

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.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 35, Total side: 46

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 680 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 36, Total side: 47

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

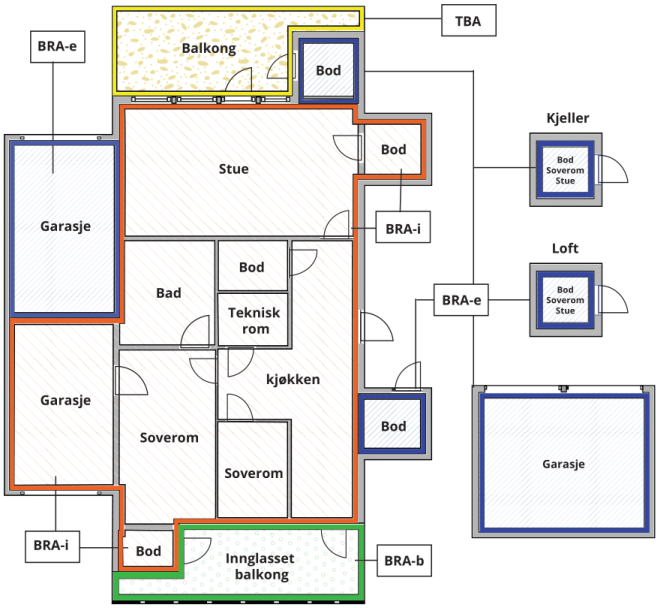
Hva er måleverdig areal?

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.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 37, Total side: 48

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	49			49	
Etasje 1	86			86	43
Kjeller	48			48	
SUM	**183**				**43**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom m/kneloft, soverom 2 m/kneloft, soverom 3 m/kneloft		
Etasje 1	Entré, gang, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang/kontor, vinterhage		
Kjeller	Teknisk rom (ikke del av leiligheten), entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom		

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 38, Total side: 49

Kommentar

MÅLING AREAL:
- Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
TOMTEAREAL:
- Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Informasjon hentet fra matrikkelen.
KRYPKJELLER:
- Det er krypkjeller under deler av boligen med tilkomst fra luke i kjellermur fra teknisk rom i kjeller.
KJELLER:
- Det er kjeller under deler av boligen, det meste av kjelleren er del av en leilighet.
- Hoveddelen har et teknisk rom i kjelleren hvor det er plassert VVB, inntak vann og rør i rør skap. Tilkomst via kjellertrapp fra 1 etasje. Denne er målt til å være ca 8m2.
LEILIGHET:
- Det er en leilighet i kjelleren som er utleid i dag. Selve leiligheten er målt til å være ca 40m2.
LOFT:
- Kaldloft med tilkomst via trapp opp fra 2 etasje. Det er ikke gangareal på loftet .
ROMHØYDE:
- Loft 2.20-2.22,. Målt i bad og gang.
- 1 etasje 2,33-2,32m. Målt i kjøkken og bad.
- Kjeller 2,10-2.16m. Målt i teknisk rom og stue.
(Litt under dagens Forskriftskrav som er 2,4m)
- Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.
SKRÅHIMLING:
- 2 etasje har skråhimlinger og areal er målt etter måleregler 1,90m + 0,6m slik at gulvarealer er noe større enn angitt areal. Det er kneloft som kan benyttes til oppbevaring av utstyr ved alle 3 soverommene.
UTLEIE:
- Hjemmelshaver leier ut deler av kjelleretasjen. Leiligheten er ca 40m2 og har egen inngang.
TERRASSER/INNGANGSPARTI:
- Terrasse ved inngang i tre og steinheller. Målt til å være ca 36m2. Deler av uteområdet er overbygget. (medtatt som TBA under arealmåling bolig)
- Terrasse ved stue som er overbygget. Denne er målt til å være ca 7m2. (medtatt som TBA under arealmåling bolig)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har vinkler, skråtak, utbygg og vegger som gjør oppmålingen vanskelig, eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremlagt er datert 04.08.1960. Det er omgjort en del ting i alle etasjer i forhold til byggesøknadstegningene. Garasjen er i dag blitt en vinterstue.
Kommunal info: Byggetillatelse våningshus datert 29.08.1960. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for «bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel» foreligger og er datert 04.10.2021.

.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ut fra byggesøknad er kjelleren bruksendret og det er laget en leilighet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For høyt opp til rømningsvindu i kjellerleiligheten. Skal maksimalt være 100cm fra gulv. Det må gjøres tiltak slik at man kan benytte vinduet som rømningsvei.

.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 39, Total side: 50

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 40, Total side: 51

JS TAKST AS
Furuvegen 16A
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Jonny Sandnes	Takstingeniør
	Advokat Nils Mugaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	163	25		0	1223.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jarenstranda 58

Hjemmelshaver

Ul Haq Ejaz, Ahmad Wardah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende like utenfor Gran sentrum, gangavstand til sentrum med butikker, spisesteder, treningssentre og cafeer. Utearealer med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et litt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, garasje og gruset gårdsplass.

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 41, Total side: 52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt til takstmann i forbindelse med utarbeidingen av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakka	24.06.2026	Gjennomgått dokumenter mottatt fra meglerpakka. Dette innebærer kommunale dokumenter som er lagret om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	Rapport sett over og godkjent av hjemmelshaver.
2	08.10.2026	Revidert vedrørende leilighet i kjelleren.

For gyldighet på rapporten se forside

Sak: 15426, Dok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 42, Total side: 53

Forutsetninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. På befaringsdagen var det lettskyet vær og noe regn. Boligen er møblert og møbler er ikke flyttet på under befaringen. Tak er besiktiget fra bakkenivå og rekkverk ved terrasse. Kaldloft er inspisert fra luke. Det var ikke gangbart gulv på kaldloftet.
Det er vedlagt bilder i rapporten som viser avvik som er oppdaget. Dette betyr nødvendigvis ikke at det gjelder alle registrerte avvik og at det kan være avvik som ikke er registrert med bilder.

Sak: 15426, Bok: Tilstandsrapport_22440-1095_2.pdf, DokNr: 838526, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 43, Total side: 54

ambita

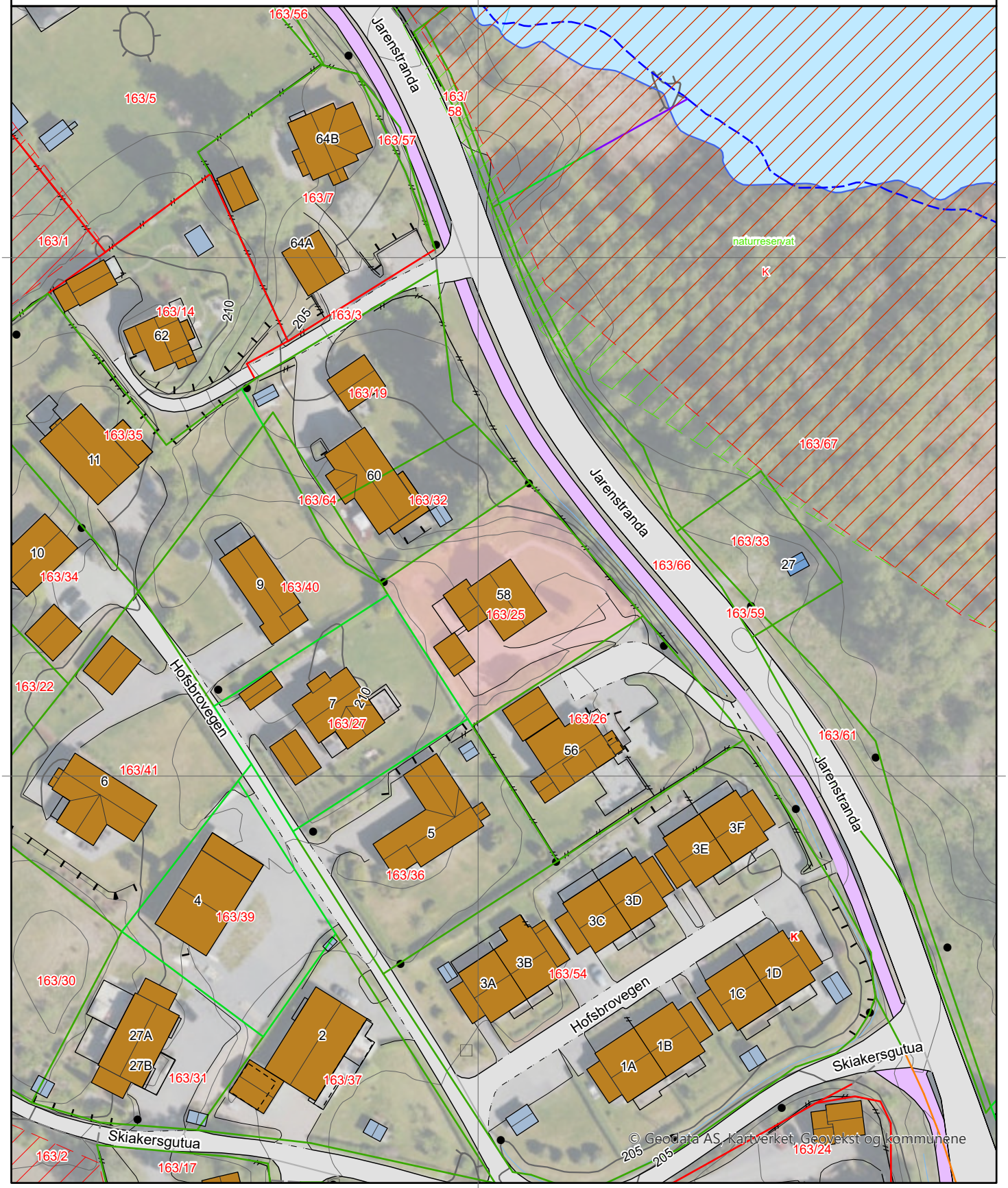
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/163/25/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

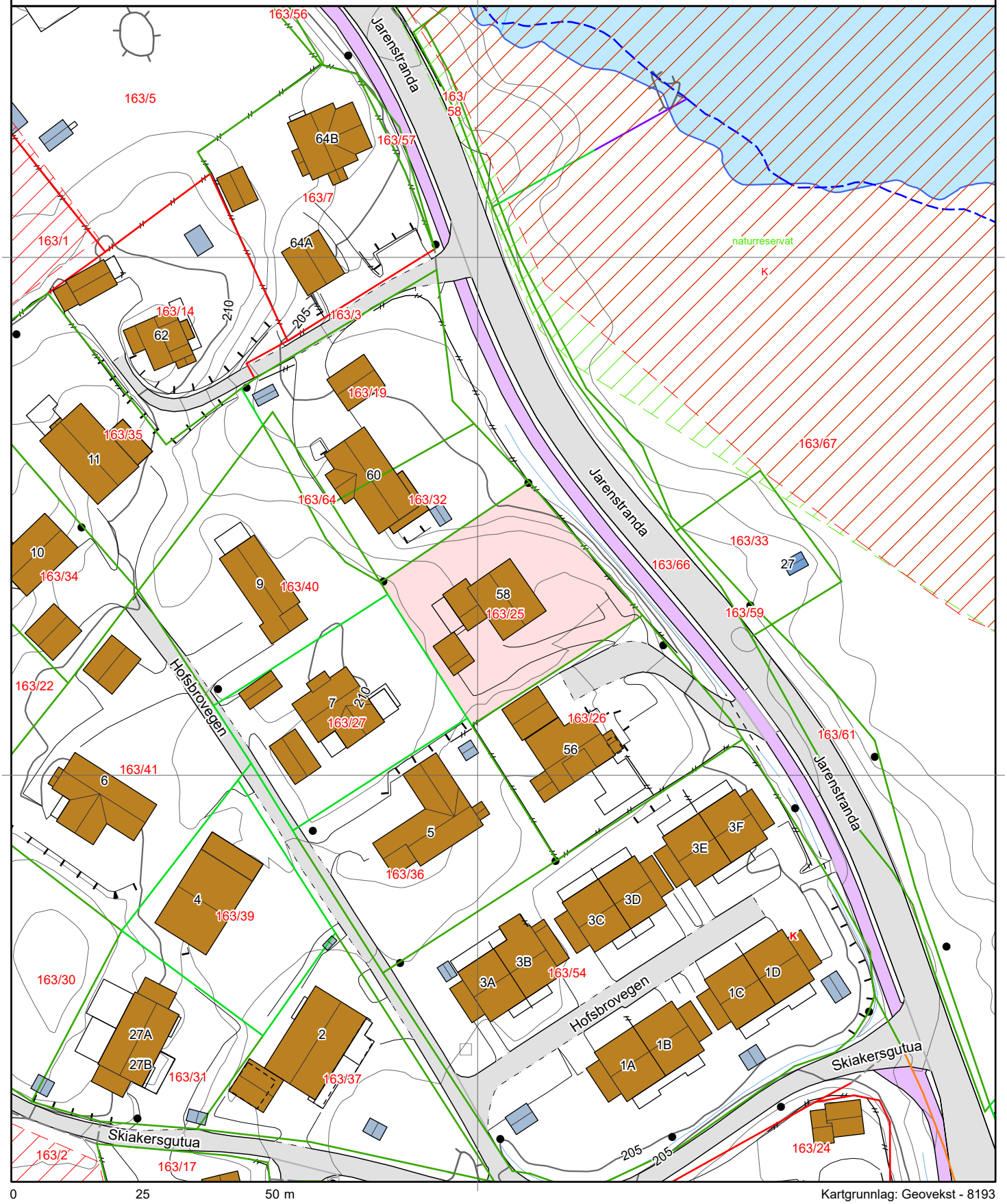
Kommune: 3446 Gran
Eiendom: 3446/163/25/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

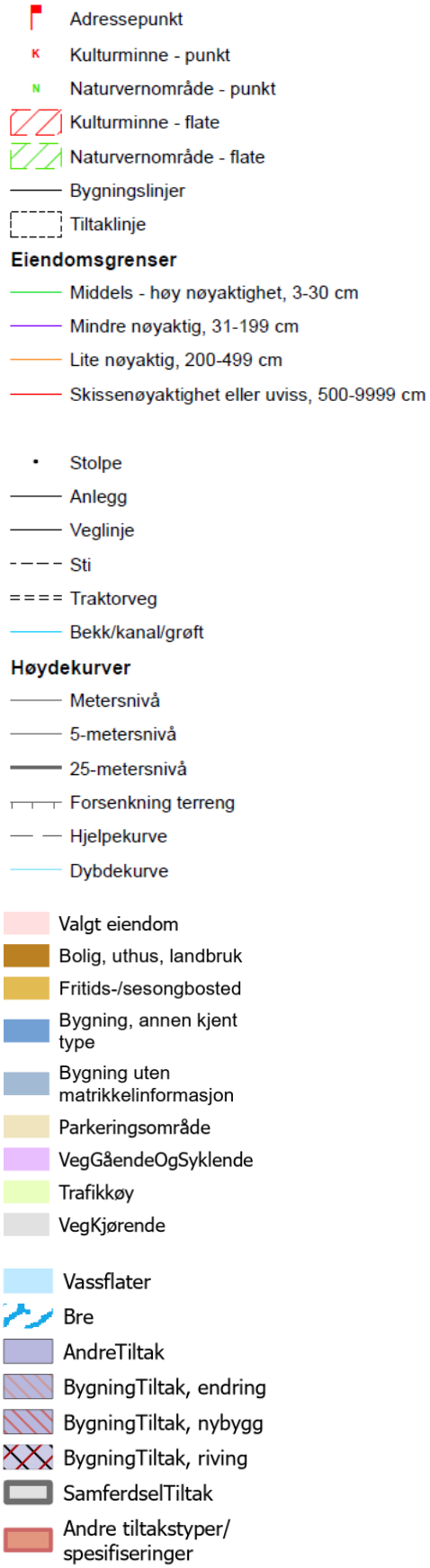
Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 163, Bruksnr 25	**Kommune:**	3446	Gran
Adresse:				
Veiadresse:	Jarenstranda 58, gatenr 2073 2750 Gran	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	506 3	Vassenden Gran
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	3090204 1676	Moen/Ål Gran/Ringstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bruvik	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.08.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 223,3 kvm	**Skyld:**	0,09		
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.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 4, Total side: 58

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/163/25	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	02.03.2018	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.03.2018	Berørt	0534/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	3446/161/4	0,0
			Berørt	3446/161/59	0,0
			Berørt	3446/161/74	0,0
			Berørt	3446/163/3	0,0
			Berørt	3446/163/5	0,0
			Berørt	3446/163/6	0,0
			Berørt	3446/163/7	0,0
			Berørt	3446/163/13	0,0
			Berørt	3446/163/19	0,0
			Berørt	3446/163/25	0,0
			Berørt	3446/163/26	0,0
			Berørt	3446/163/28	0,0
			Berørt	3446/163/32	0,0
			Berørt	3446/163/54	0,0
			Berørt	3446/163/55	0,0
			Berørt	3446/163/56	0,0
			Berørt	3446/163/57	0,0
			Berørt	3446/163/58	0,0
			Berørt	3446/163/59	0,0
			Berørt	3446/163/60	0,0
			Berørt	3446/163/61	0,0
			Berørt	3446/163/62	0,0
			Berørt	3446/163/63	0,0
			Berørt	3446/163/65	0,0
			Mottaker	3446/163/66	7 730,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.04.2014	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	3446/163/25	0,0
			Berørt	3446/163/26	0,0
			Berørt	3446/163/27	0,0
			Berørt	3446/163/36	0,0
			Berørt	3446/163/40	0,0
			Berørt	3446/163/41	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	10.10.2011	Berørt	0534/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.10.2011	Berørt	3446/163/25	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.08.1960	Avgiver	3446/163/3	-1 236,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/163/25	1 236,0

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 5, Total side: 59

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jarenstranda 58	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.08.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	225,0	Igangset.till.:	26.09.1960
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	225,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.08.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157511610			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		48,0		48,0			
H01	1	109,0		109,0			
H02		68,0		68,0			

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:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.09.1976
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.10.1976
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.03.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157511629			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			22,0	22,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 6, Total side: 60

Oversiktskart



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

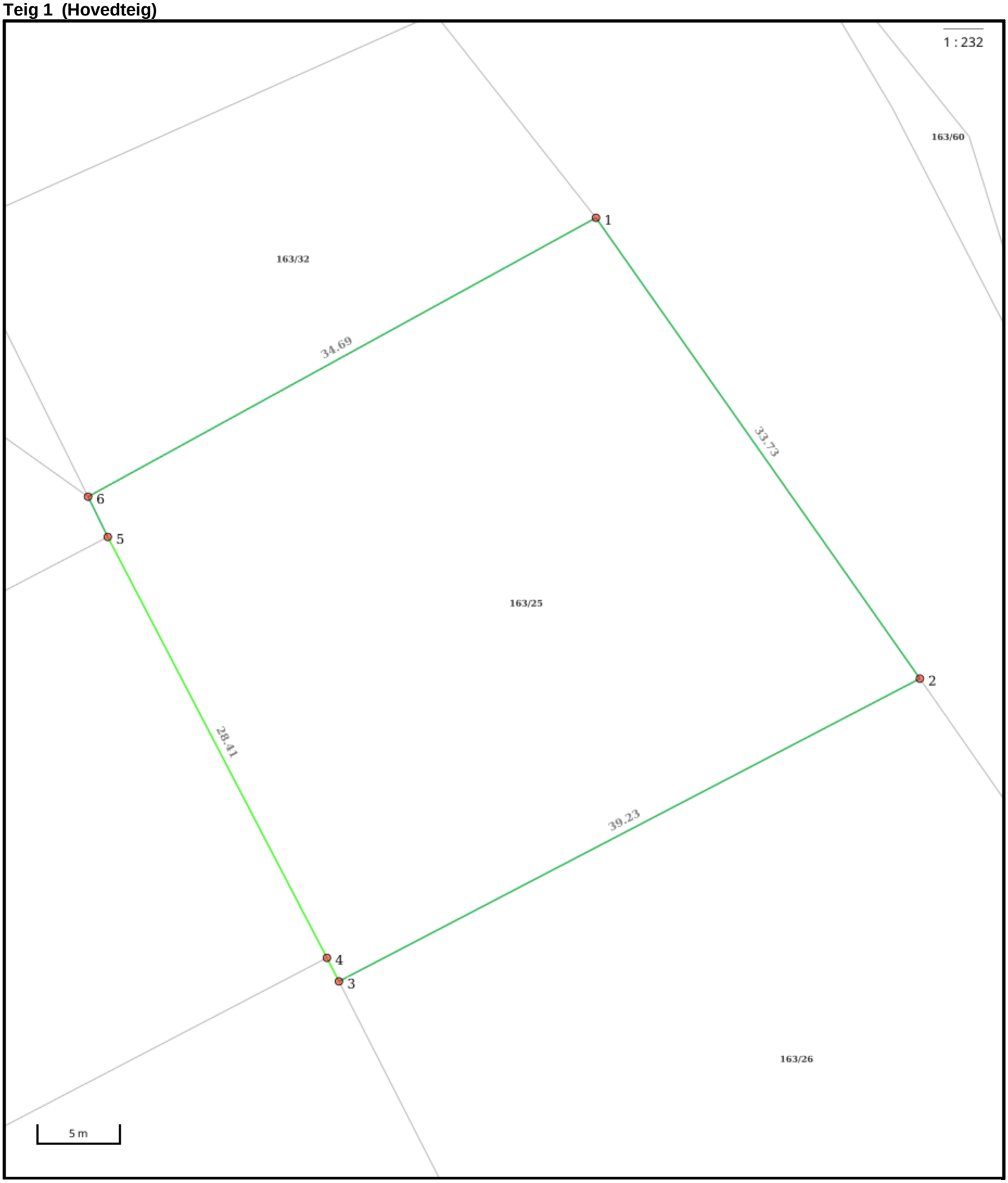
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 7, Total side: 61

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 8, Total side: 62

Areal og koordinater

Areal: 1 223,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

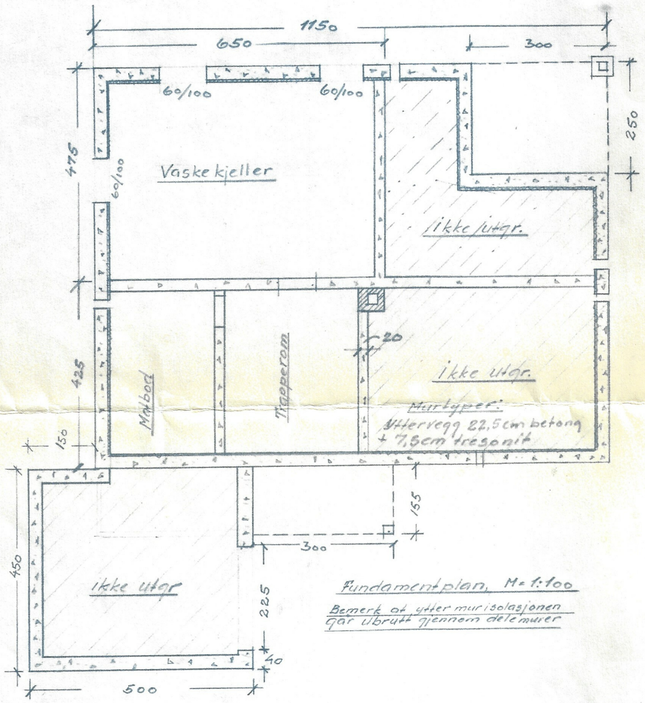
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 692 956,60	586 310,02	33,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 692 930,89	586 331,84	39,23m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 692 909,67	586 298,85	1,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 692 911,01	586 298,00	28,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 692 934,92	586 282,65	2,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 692 937,21	586 281,25	34,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

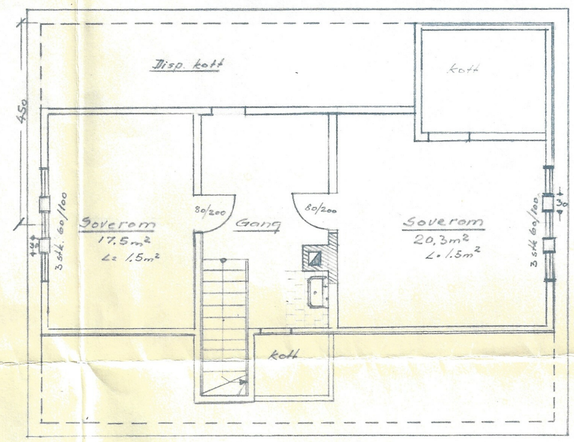
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 9, Total side: 63

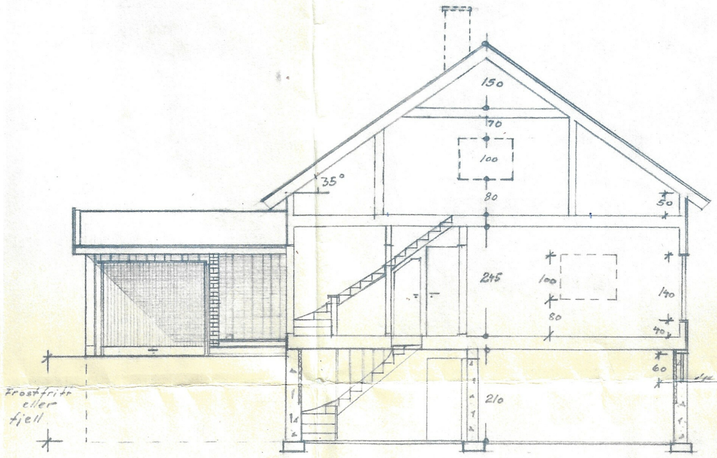


Fundamentplan, M=1:100

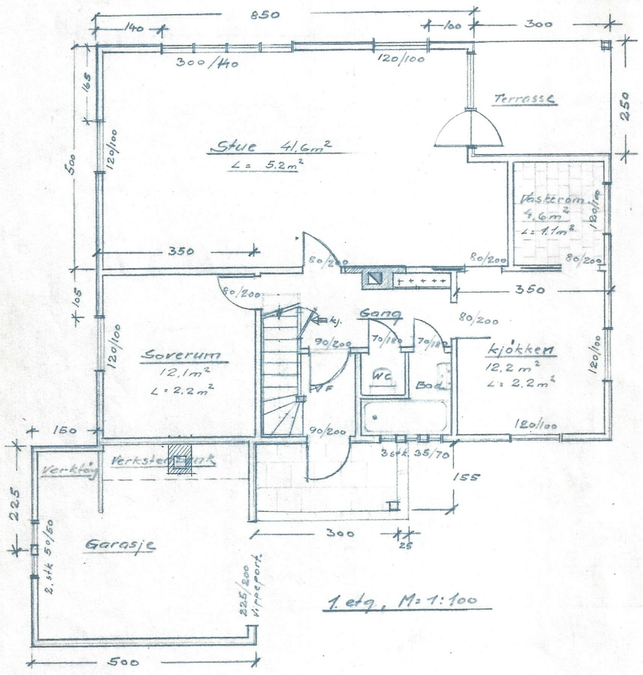
Bemerk at ytter murisolasjonen går ubrutt gjennom delemurer



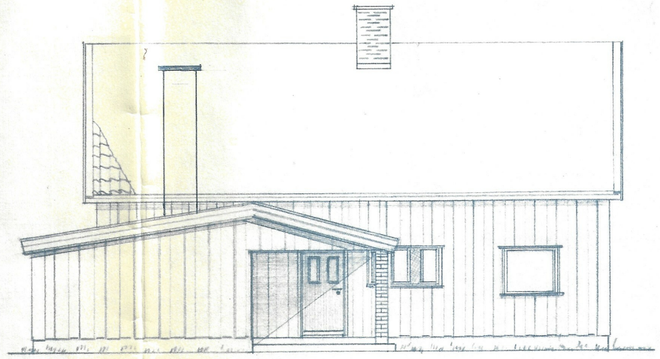
2. etg M=1:100



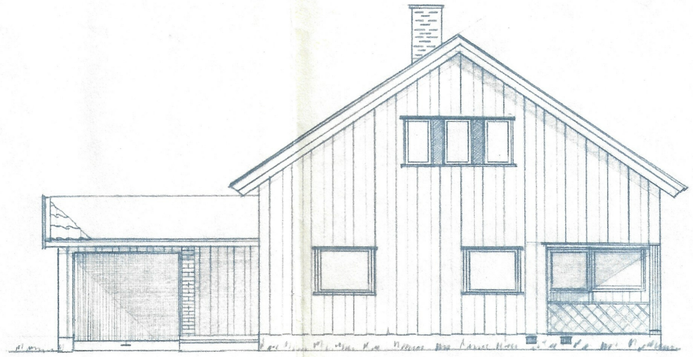
Snitt



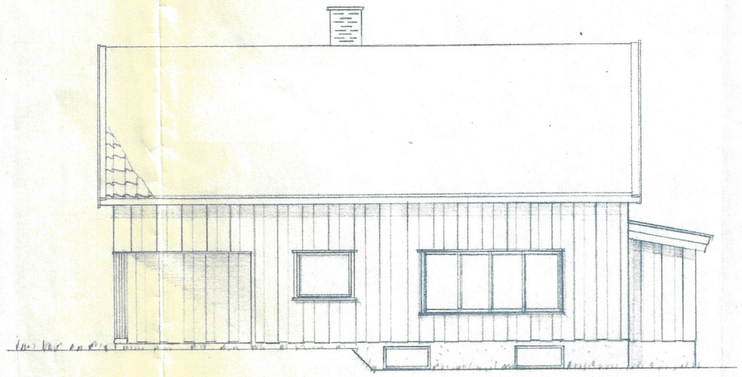
1 etg, M=1:100



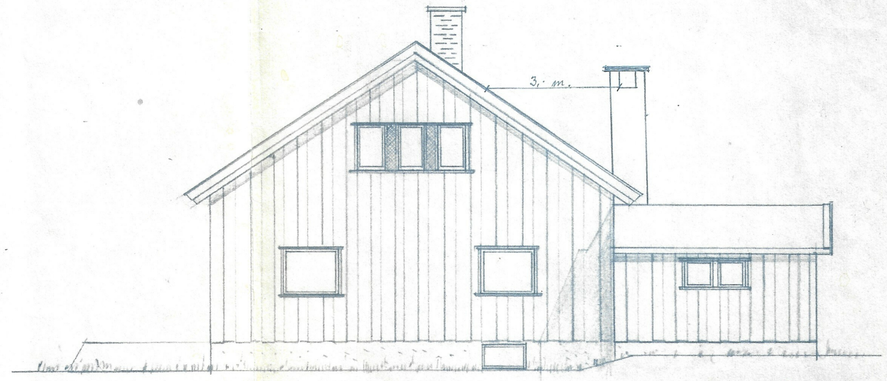
Mot Vest



Mot Syd



Mot Øst



Mot nord

Godkjent 26/8-60
Byggningsråd
Sak. 27/60 A.Lie

Magnhild og Trond Moger, Gran	
Skisseret forslag til enebolig.	
Utkast: Johan Eng.	
Tegn A.Lie	Påskrevne mål = Myr- og vedbindingsverkmål.
Mål på dører og vinduer = Ute karm	
M=1:100	Gran 4/8-60 A

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 10, Total side: 64

GRAN BYGNINGSRÅD

Jnr. 341/76

Arkiv 503.1

Konsulent 3/9-76.

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

GRAN KOMMUNE
INGENIØRKONTORET
Arkiv nr.:
02337 | 22.10.76

5.50 m.

Snitt plan. 1:50 x 5.50 m.

Fasade mot Syd.

2.160 m
2.180 m.
2.110 m.

Riss nr. 2 x 3 m

1.25 m
0.58
1.55 m.

Fasade. Syd. Fellesgarasje 1:50 m. Tømrer: pakke.

Fasade Syd.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 11, Total side: 65

GRAN KOMMUNE

Mottaker
Lars Olav Ruden
Jarenstranda 58
2750 GRAN

Vår ref.	*Arkiv*	*Deres ref.*	*Vår dato*
21/02773-5	*163/25, ---, L42*		*25.10.2021*

163/25 - Ferdigattest - Bruksendring av kjeller

Gnr. Bnr.:	Gnr. 163 Bnr. 25	
Byggested:	Jarenstranda 58, 2750 Gran	
Tiltakshaver:	Lars Olav Ruden	
Tiltakstype:	Bruksendring	
Adm. saksnr. for tillatelse:	21/02773-2	Dato: 04.10.2021

Vi viser til din søknad om ferdigattest for «bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel» på gnr. 163 bnr. 25, Jarenstranda 58, 2750 Gran , mottatt 21.10.2021.

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket er bygget og utført i tråd med tillatelsen.

Vedtak

Du har fått ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 12, Total side: 66

	Ja	Nei	Kommentarer
Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Oppdatering ved bruksendring
Bygningen som er ombygges/bruksendres har bygningsnummer 157511610 i matrikkelen. Arealene endres nå i samsvar med vedtak om tillatelse i saken. Kjeller vil nå stå registrert med 54 m2 BRA.

Andre opplysninger

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

Adressemerking

Husk å merke den enkelte bygning eller eiendom med adressenummeret det er deres ansvar som tiltakshaver, eier og fester, jf. matrikkelforskriften § 57

Du kan klage på vedtaket

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

Med vennlig hilsen

Plan, bygg, oppmåling

Karoline Unnli Mathisen
Fagansvarlig byggesak

Jan-Fredrik Høgsaas
Saksbehandler byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 13, Total side: 67

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

Dato: 11.11.2021

MEGLEROPPLYSNINGER

7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**163**	Bnr:	**25**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Jarenstranda 58, 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
Byggetillatelse våninghus datert 29.08.60.
Det er gitt ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 25.10.21. Denne vedlegges

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 14, Total side: 68

GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	**163**	Bnr:	**25**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Jarenstranda 58, 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:

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 15, Total side: 69

Utskriftsdato: 10.06.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarenstranda 58, 2750 GRAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 102,06 kr
Eiendomsskatt	4 002,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	3 341,03 kr
Sum	**9 905,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsynsavgift	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	247,00 kr
Avregn forbrukVann	25%	42 m^3	34.71	1/1	0 %	1 457,92 kr	1 457,92 kr
Tidl InnbetVann	25%	-57 m^3	34.71	1/1	0 %	-1 978,61 kr	-1 978,60 kr
AvregnForbruk Avløp	25%	42 m^3	52.80	1/1	0 %	2 217,60 kr	2 217,60 kr
Tidl Innbet Avløp	25%	-57 m^3	52.80	1/1	0 %	-3 009,60 kr	-3 009,60 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	1 380,00 kr
avregn forbruk vann	15%	42 m3	31.94	1/1	0 %	1 341,29 kr	1 341,29 kr
tidl innbet vann	15%	-57 m3	31.94	1/1	0 %	-1 820,32 kr	-1 820,31 kr
a konto vann	15%	86 m3	34.50	1/1	0 %	2 967,00 kr	1 483,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie	25%	1 stk	812.50	1/1	0 %	812,50 kr	406,25 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	1 150,00 kr
avregn forbruk avløp	15%	42 m3	48.58	1/1	0 %	2 040,19 kr	2 040,19 kr
tidl innbetalt avløp	15%	-57 m3	48.58	1/1	0 %	-2 768,83 kr	-2 768,83 kr
akonto avløp	15%	86 m3	48.58	1/1	0 %	4 177,54 kr	2 088,77 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	2512000 0/00	1.90	1/1	0 %	4 773,00 kr	2 386,00 kr
					Sum	**15 763,68 kr**	**6 621,18 kr**

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

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

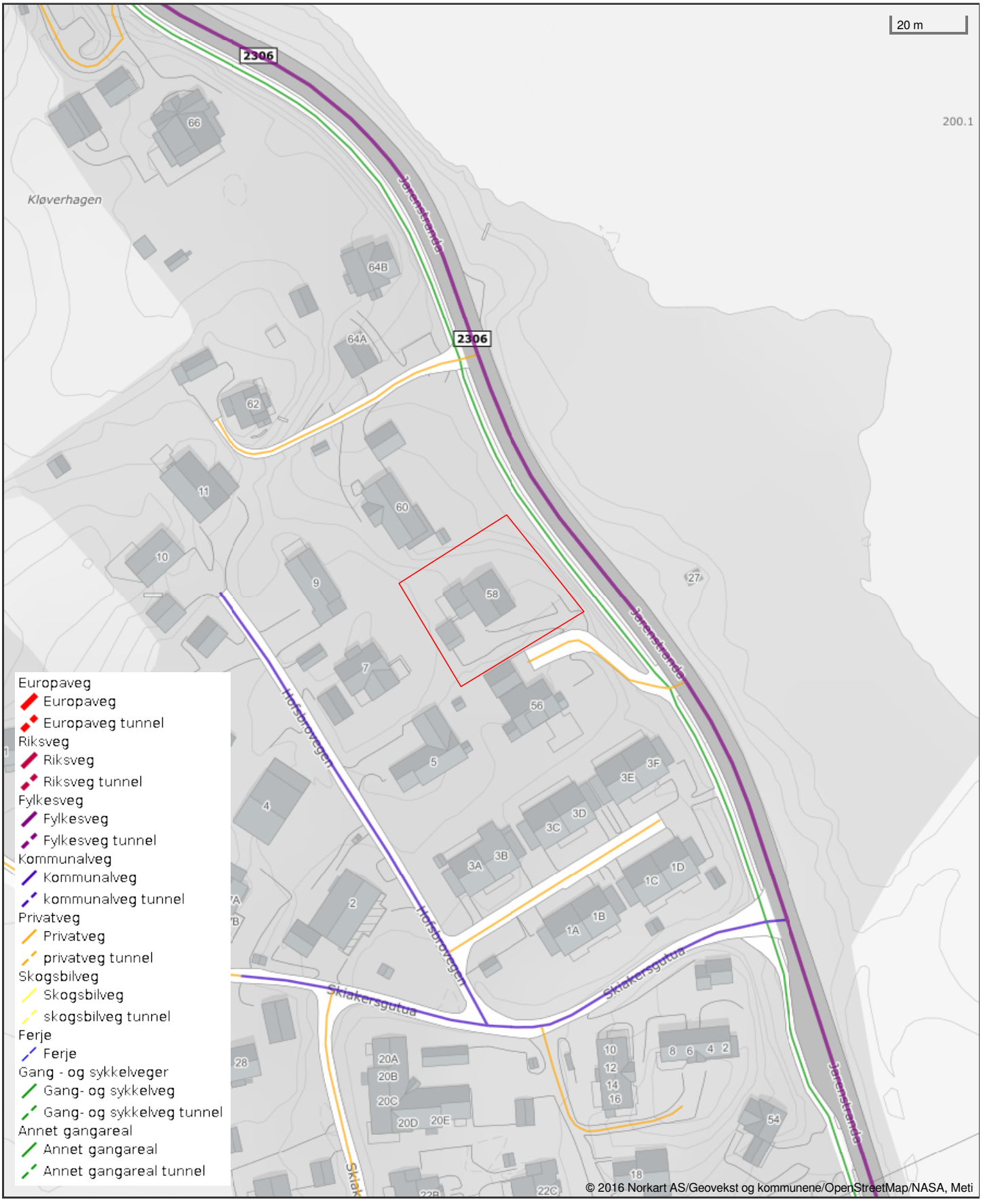
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 163/25//



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: 10.06.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarenstranda 58, 2750 GRAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5276440116	1054	22.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	84

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarenstranda 58, 2750 GRAN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 660 000,00 kr
Skatt	4 772,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	69984458	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	157511610	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Jarenstranda 58, 2750 GRAN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	4	0	2	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Peisovn	Aduro A/S	Aduro 9 Serien
1.etasje:	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.04.2024	tilsyn med fyringsanlegg	03.05.2018	feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 1.Murt skorstein. Modell: Teglskorstein
Beskrivelse	Teglskorstein skal være tilgjengelig for ettersyn/inspeksjon på alle fire sider av røykløpet i hele sin lengde.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukker er gått ut på dato.

Informasjon for bruksenhetId 69984458

BruksenhetId	69984524	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	157511629	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69984524.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gran kommune

Ledningskart

Eiendom: 163/25
Adresse: Jarenstranda 58
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

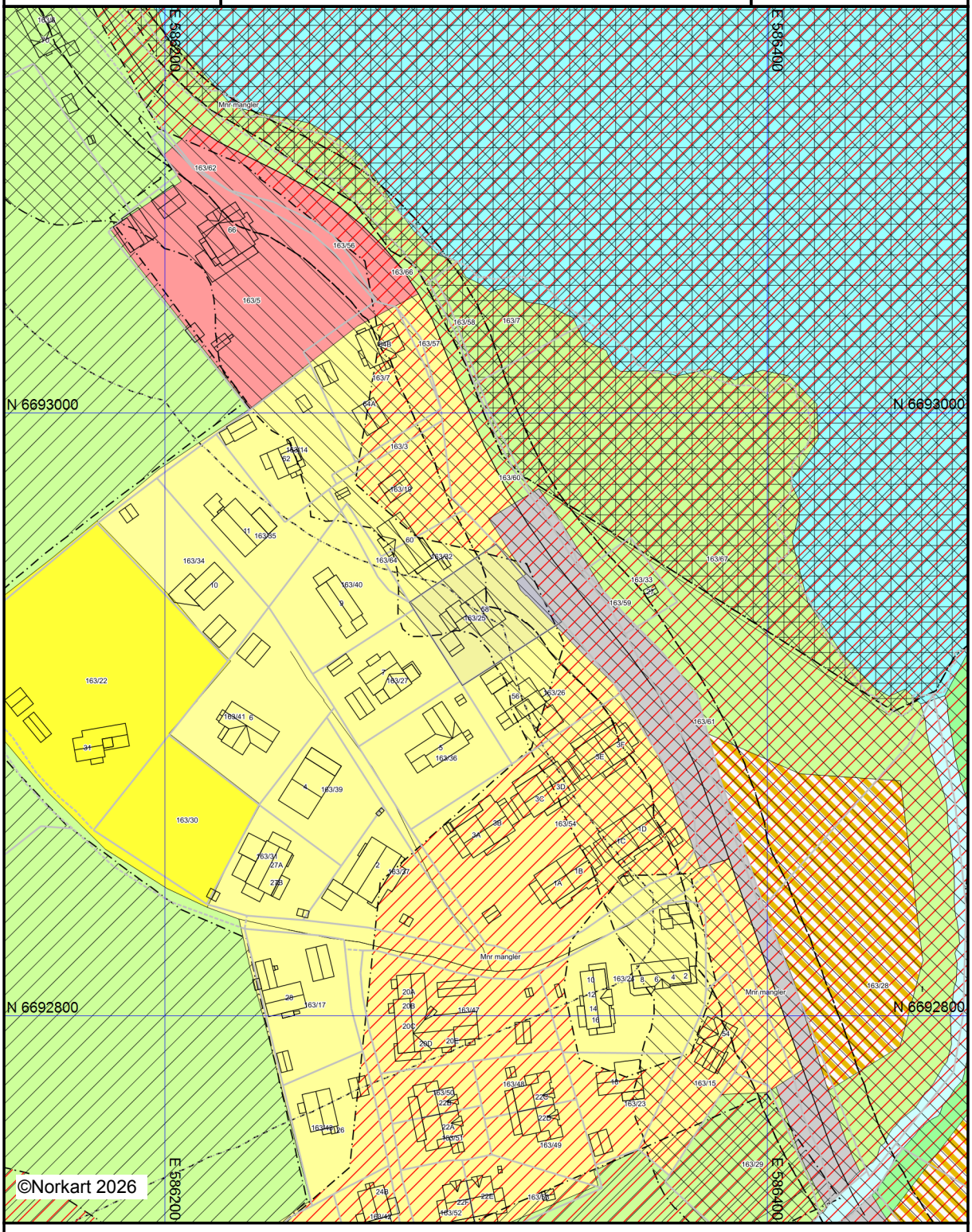
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 163/25
Adresse: Jarenstranda 58
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 24, Total side: 78

GRAN KOMMUNE

Kommunedelplan for Gran sentrum



Reviderte bestemmelser og retningslinjer

12.november 2013

ØRP
Øvre Romerike Prosjektering AS

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 25, Total side: 79

1. VIRKNING

1.1 Plankart og juridisk virkning

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

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

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

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

1.2 Bestemmelser

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

1.3 Jordloven

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

1.4 Byggeforbudssone langs vassdrag

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

1.5 Retningslinjer for reguleringsplanarbeid

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 26, Total side: 80

1.6 Temakart

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

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

1.7 Veger

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

2. BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Generelt plankrav for bebyggelse og anlegg

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

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

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

2.1.2 Mindre tiltak i områder for bebyggelse og anlegg

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 27, Total side: 81

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

2.1.3 Fortetting

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

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

2.2.1 Rekkefølge i utbygging

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

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

2.2.2 Forutsetninger for utbygging

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

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

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

2.2.3 Flomvern

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 28, Total side: 82

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

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

3. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID

3.1 Gyldighet

3.1.1 Generelt

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

3.2 Områder for bebyggelse og anlegg

3.2.1 Formål generelt

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

3.2.2 Områder for sentrumsformål

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

Område 12, Møllekvartalet: reguleringsplan vedtatt 21.10.2008 gjelder.

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

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

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

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

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

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

3.2.3 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 29, Total side: 83

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

3.2.4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Område for grav- og urnelund

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

3.2.6 Områder for idrettsanlegg

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

3.2.7 Områder for forretninger

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

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

3.2.8 Områder for ny boligbebyggelse

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

3.2.9 Utbygde boligområder med potensial for betydelig fortetting

Gjelder områdene 7A, 8 og 36.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 30, Total side: 84

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

3.2.10 Utbygde boligområder med potensial for forsiktig fortetting

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

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

Bevaringsverdi for Finstadbygningen skal vurderes gjennom reguleringsplan.

3.3 Grad av utnytting

3.3.1 Grad av utnytting - maksimumsutbygging

Tillatt utnytting av byggegrunnen er uttrykt i %-BYA.

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

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

3.3.2 Minimum utbygging

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

3.3.3 Byggegrenser

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

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

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

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

3.4 Bebyggelsen

3.4.1 Etasjetall/ byggehøyder

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 31, Total side: 85

		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				

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 32, Total side: 86

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

3.4.2 Takform

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

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

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

3.4.3 Materialbruk

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

3.4.4 Bestående bygningsstruktur

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

4. SPESIELLE HENSYN

4.1 Universell utforming og folkehelseperspektivet

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 33, Total side: 87

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

4.2 Fornybar energi og fjernvarme

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

4.3 Dårlig byggegrunn, flomsikring og radon

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

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

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

4.4 Grøntområder og lekeplasser

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

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

4.5 Parkeringsforhold

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 34, Total side: 88

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 35, Total side: 89

Byggeområder til forretninger S1-S2, Maksimum U=0,5

§ 13. Arealene skal brukes til forretningsbebyggelse med tilhørende lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet o.l. med tilhørende parkeringsareal der ikke annet er bestemt.

§ 14. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

§ 15. Virksomhetens art skal godkjennes av bygningsrådet. Det tilllates ikke anlegg som ved lukt, støy eller lignende antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§ 16. Bygningene skal ha skråtak (saltak) med takvinkel større enn 15 grader.

§ 17. Det skal på egen grunn, eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvareal forretning/kontor.

Etter innføring av kommunal vedtekt til bygningslovens § 69, kan det i stedet for biloppstillingsplasser innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg i Vassenden sentrum.

Byggeområder for almennyttige formål, A1, maksimal U=0,25

§ 18. Område skal brukes til forsamlingslokale/barnehage.

Trafikkområder

§ 19. Skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer som anlegges i forbindelse med omlegging og sjakting av Rv. 4, må gis en terreng- og parkmessig tilfredstillende utforming, og må ferdigstilles samtidig med veganlegget forøvrig.

§ 20. Støyskjerming skal anlegges som vist på planen. Skjermen skal utformes i henhold til gjeldende retningslinjer og skal bygggeanmeldes.

§ 21. Gangveg 2021 kan benyttes som adkomst til gnr. 263 bnr. 102 fra syd.

Friområder F1-F4

§ 22 Friområde F2 og F4 skal brukes til lekeplass

§ 23. Friområde F2 og F3 skal brukes til park/lekeområde/badeplass

§ 24. Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet legges i friområdene

Fellesareal

§ 25. Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommer som grenser til fellesarealet.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 36, Total side: 90

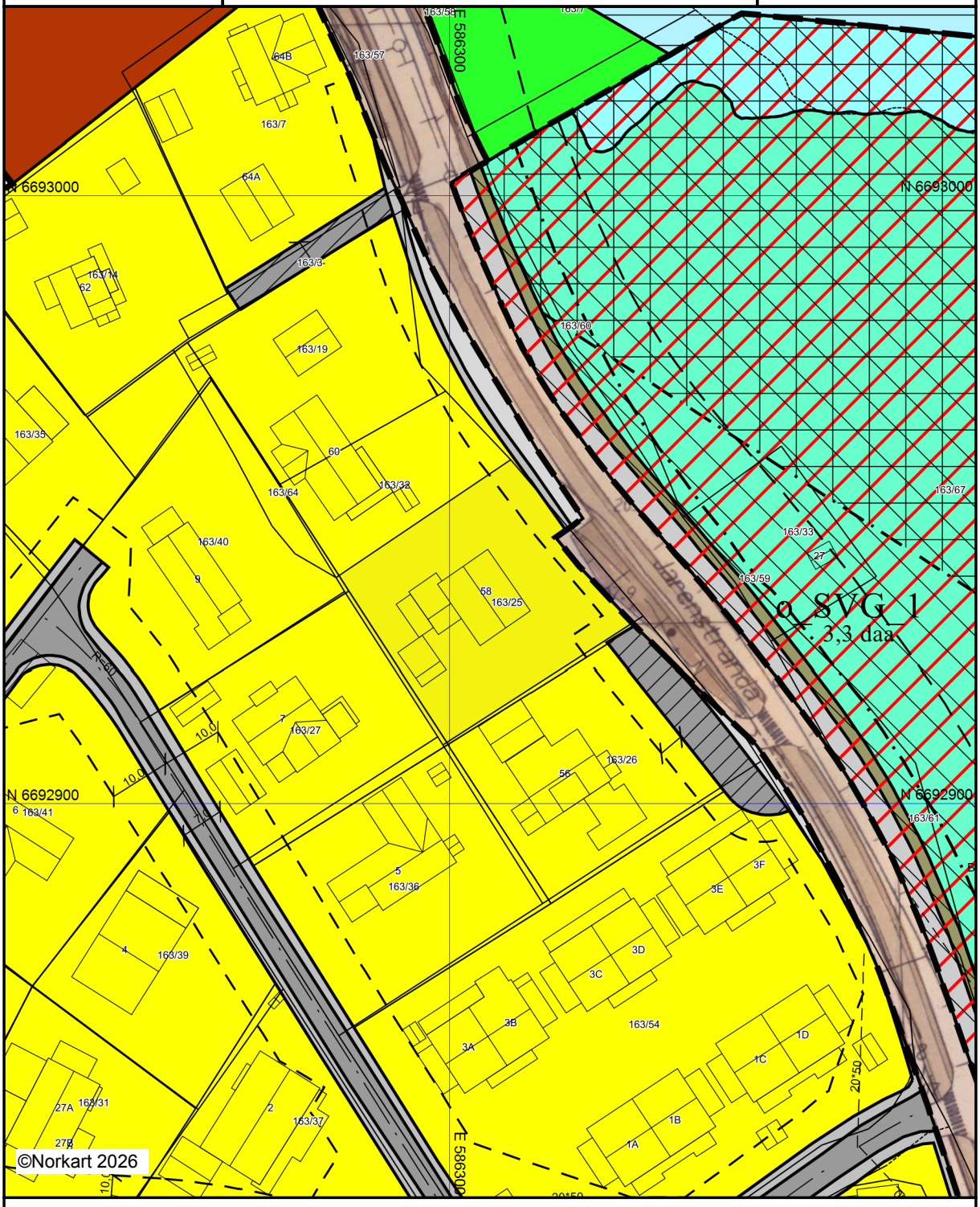
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 163/25
Adresse: Jarenstranda 58
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarenstranda 58, 2750 GRAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf
Delarealer	**Delareal** 64 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 29 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2024 **KPFare** Flomfare
	Delareal 641 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 38, Total side: 92

Delareal	181 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	948 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 159 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP3
Navn	Kommunedelplan Gran sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/813/Vedtatte%20bestemmelser%20revidert%2012-11-2013.pdf
Delarealer	**Delareal** 64 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E-55
Navn	Vassenden nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.11.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/291/E%20-%2055%20Vassenden%20nord%20side%201.pdf - https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/292/E%20-%2055%20Vassenden%20nord%20side%202.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Delareal	1 174 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	B1

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 39, Total side: 93

Id	E-117
Navn	Gang-sykkelveg Vassenden-Jarhaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.1997

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 40, Total side: 94

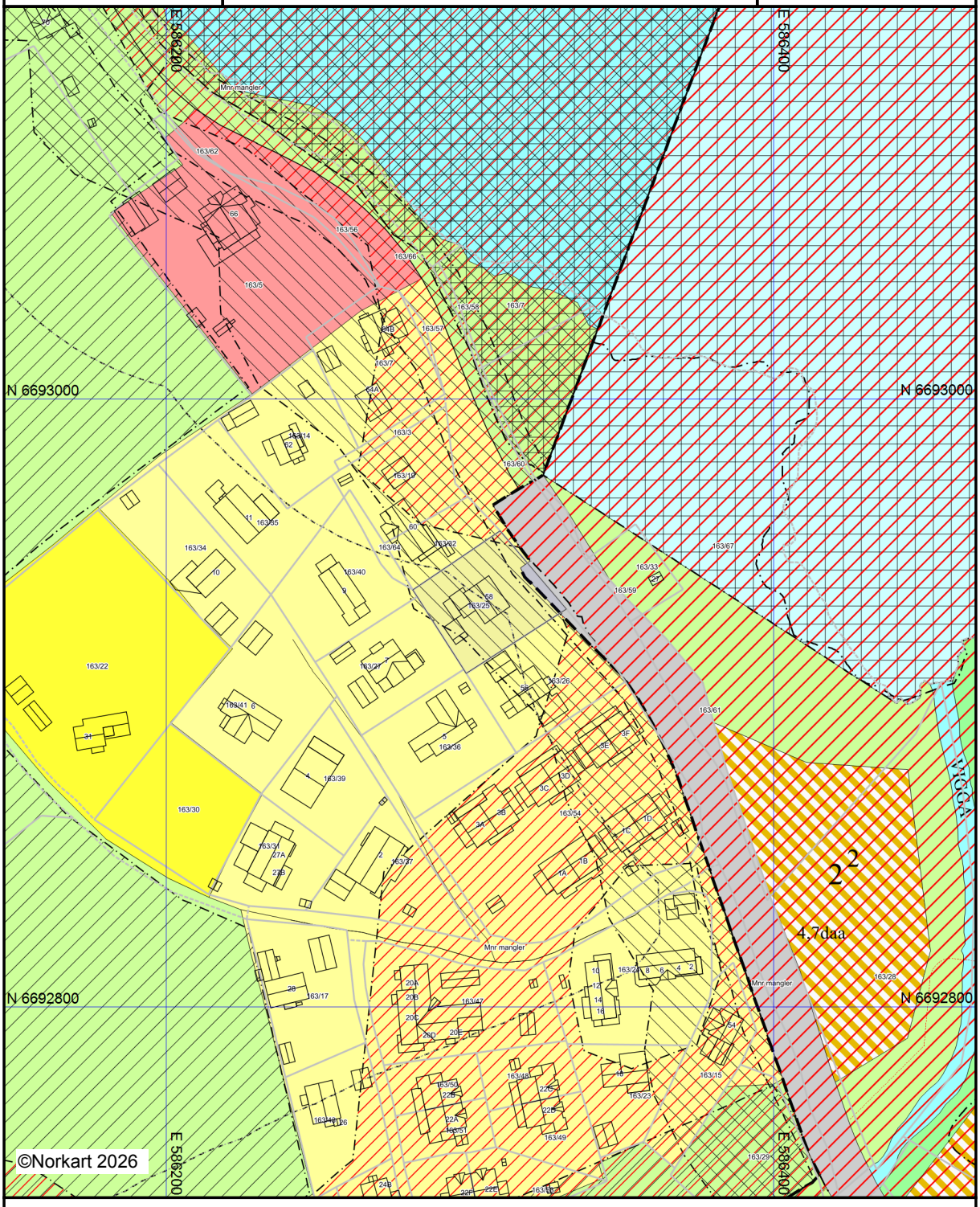
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 163/25
Adresse: Jarenstranda 58
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

GRAN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Gran kommunestyre 27.5.2025

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



Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 42, Total side: 96

Innledning

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 43, Total side: 97

Veiledning til bestemmelsene

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

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

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 44, Total side: 98

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 1.1 Formålet med planen 6
§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer 7
§ 1.3 Forhold til jordloven 7
§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 8
§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser 9
§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale 10
§ 1.7 Energi 11
§ 1.8 Teknisk infrastruktur 12
§ 1.9 Parkering 15
§ 1.10 Byggegrenser 16
§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner 18
§ 1.12 Naturfare 20
§ 1.13 Støy 23
§ 1.14 Massehåndtering 23
§ 1.15 Privat uteoppholdsareal 24
§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser 25
§ 1.17 Universell utforming 25
§ 1.18 Estetiske krav 26
§ 1.19 Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk 27
§ 1.20 Naturmangfold 28
§ 1.21 Folkehelse 29
§ 1.22 Vannmiljø 29
§1.23 Drikkevann 29

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG 30

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse 30
§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse 32
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse 33
§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål 34
§ 2.5 Områder for råstoffutvinning 34
§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting 35

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 36

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 45, Total side: 99

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 46, Total side: 100

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Lovhjemmel: pbl § 11-9

§ 1.1 Formålet med planen

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 47, Total side: 101

§ 1.2 Rettsvirkning og forholdet til gjeldende planer

Lovhjemmel: pbl § 11-6

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 29.04.2025.

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

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

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

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

§ 1.2.1 Rettsvirkning av kommunedelplan for Gran sentrum

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

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

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

§ 1.3 Forhold til jordloven

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 48, Total side: 102

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

§ 1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl § §11-9 nr.1

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

§ 1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Lovhjemmel: pbl §§ 11-10 nr.1

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 49, Total side: 103

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

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

§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 50, Total side: 104

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

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

§ 1.6 Forutsetningsvedtak - utbyggingsavtale

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 51, Total side: 105

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.7 Energi

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3,

§ 1.7.1 Fjernvarme

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 52, Total side: 106

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

§ 1.7.2 Fornybar energi

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

§ 1.8 Teknisk infrastruktur

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

§ 1.8.1 Vann og avløp (VA)

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

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

§ 1.8.2 Strøm/el-nett/nettstasjoner

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 53, Total side: 107

§ 1.8.3 Renovasjon

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

§ 1.8.4 Veg og avkjørsler

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

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

Eventuelle avvik skal godkjennes av Samferdselsenheten i kommunen.

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 54, Total side: 108

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

§.1.8.5 Overvann

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

[1)] Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 55, Total side: 109

§ 1.9 Parkering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

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

Arealformål	**Biloppstillings-plasser**	**Sykkelplasser**	**Grunnlag**
Enebolig/tomannsbolig	Min. 1 max. 2	2	Pr. boenhet
Sekundærbolig i enebolig	Min. 1 max. 1	1	Pr. boenhet
Rekkehus/kjedehus	Min. 0,75 Max. 1,5	2	Pr. boenhet
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Min. 0,5 Max.1,25	1	Pr. boenhet
Omsorgsbolig	Min. 0,25 Max.1,5	1	Pr. boenhet
Helsehus/institusjon	0,5	-	Pr. sengeplass
	0,5	1	Pr. årsverk
Treningsstudio	0,5	1	Pr. 50 m² BRA
Forretning, detaljhandel	Min. 0,5 Max.1,5	2	Pr. 100 m² BRA
Forretning, plasskrevende	Min. 1,25 Max.2	0,2	Pr. 100 m² BRA
Industri / lager	Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.		
Kontor	1	1	Pr. 100 m² BRA
Forsamlings- og konferanselokaler	1	1	Pr. 100m² BRA
Hotell og overnattingssteder	0,5	0,5	Pr. gjesterom
Serveringssteder	1	0,5	Pr. 50m² BRA
Barnehager	0,5	1	Pr. årsverk
	Kiss´n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse avklares i reguleringsplan		Pr. barn
Grunnskole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss´n ride	0,5	Pr. elev
Videregående skole	0,5	0,5	Pr. årsverk
	Kiss´n ride	0,3 sykkel 0,2 moped/MC	Pr. elev

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 56, Total side: 110

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

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

§ 1.10 Byggegrenser

Lovhjemmel: pbl § 11-9 nr.5

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

§ 1.10.1 Offentlige veier

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 57, Total side: 111

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.10.2 Offentlig vann og avløp

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr.5

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

§ 1.10.3 Jernbane

Byggegrense til jernbane følger av jernbaneloven § 10.

§ 1.10.4 Høyspentmaster

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

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

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

§ 1.10.5 Mot dyrket mark

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 58, Total side: 112

§ 1.11 Byggeforbudssoner langs vassdrag og kantsoner

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

§ 1.11.1 Kantsoner

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

§ 1.11.2 Byggeforbudssonen

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 59, Total side: 113

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 60, Total side: 114

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

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 1.11.3 Tiltak i og langs vassdrag

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 4

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

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

§ 1.12 Naturfare

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

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

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

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 61, Total side: 115

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.12.1 Flomveier og vassdrag

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 62, Total side: 116

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 63, Total side: 117

§ 1.13 Støy

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 8

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

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

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

§ 1.14 Massehåndtering

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

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

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

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

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

§ 1.14.1 Fyllings- og planeringsarbeider

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 64, Total side: 118

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

§ 1.14.2 Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal det utarbeides masseforvaltningsplan som inkluderer følgende:

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

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

§ 1.15 Privat uteoppholdsareal

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til uteoppholdsareal for boliger gjelder per boenhet:

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 65, Total side: 119

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

§ 1.16 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

Følgende krav til felles uteoppholdsareal for boliger gjelder.

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

Retningslinjer:

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

§ 1.17 Universell utforming

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 5

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 66, Total side: 120

§ 1.18 Estetiske krav

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

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

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

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

§ 1.18.1 Redegjørelse og stedsanalyse for estetiske kvaliteter

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 67, Total side: 121

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

§ 1.18.2 Skilt og reklame

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

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

§ 1.19Kulturminner, kulturmiljø og bevaringsverdige byggverk

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 7

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

Bevaringsverdige byggverk

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 68, Total side: 122

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

§ 1.19.1 Tilpassing av ny bebyggelse

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

§1.19.2 Tilpassing av eksisterende bebyggelse

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

§ 1.19.3 Rivning etter skade

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

[1]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

§ 1.20 Naturmangfold

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 69, Total side: 123

§ 1.21 Folkehelse

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

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

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

§ 1.22 Vannmiljø

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 6

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

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

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

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

§1.23 Drikkevann

Lovhjemmel: pbl § 11-9, nr. 3

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 70, Total side: 124

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

§ 2.1 Områder for framtidig boligbebyggelse

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

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

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

c. Bolig 13 Skjervum - rekkefølgebestemmelser

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 71, Total side: 125

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 72, Total side: 126

f. Bolig 23 Solvang

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

g. Bolig 26 Haugsbakklia

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

§ 2.2 Områder for eksisterende boligbebyggelse

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

Type bebyggelse og antall boenheter

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

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 73, Total side: 127

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

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

Utforming og takform

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

Høyde og terreng

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

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

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

Type bebyggelse

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

Utnyttelse og areal

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

Plassering, utforming og takform

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 74, Total side: 128

Øvrig bebyggelse på eiendommen må tilpasse seg boligens plassering.

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

Bygningshøyde og terrengendringer

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

Gjerde

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

§ 2.4 Områder for fritids- og turistformål

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

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

Innenfor dette området tillates det ikke etablering av campingplass.

§ 2.5 Områder for råstoffutvinning

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 75, Total side: 129

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

§ 2.6 Områder for næringsbebyggelse, forretnings-bebyggelse og tjenesteyting

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

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

Plassering, utforming og takform

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

Utnyttelse

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

Støy og terrengutforming

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

Utelagring

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 76, Total side: 130

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

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

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-10

§ 3.1 Veg

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 77, Total side: 131

§ 3.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer

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

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

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 78, Total side: 132

§ 4.1.1 Driftsbygninger

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

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

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

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

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

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

Helt nye etableringer av skogshusvær tillates ikke.

[3)]Se tillegg til bestemmelser: Definisjoner

Retningslinjer:

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

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 79, Total side: 133

§ 4.1.2 Våningshus og kårbolig

Lovhjemmel: pbl § 11-11, punkt 1

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

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

§ 4.1.2.1 Fradeling av kårboliger

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

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

§ 4.1.3 Massefyllinger og -uttak i LNF-områder

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 80, Total side: 134

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

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

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

Disse eiendommene er vurdert til

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

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

Type bebyggelse og antall boenheter

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

Utnyttelse, parkering og oppholdsareal

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

Utforming og takform

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 81, Total side: 135

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

Høyde og terreng

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

Hensyn til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold

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

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

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7, 11-11, nr.2

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

Disse eiendommene er vurdert til

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

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

Type bebyggelse

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 82, Total side: 136

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

Utnyttelse og areal

d. Bebygd areal per eiendom kan ikke overstige BYA=120 m².
e. Største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m².
f. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.

Plassering, utforming og takform

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

Bygningshøyde og terrengendringer

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

Gjerde

k. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av eiendommen, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

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

Lovhjemmel: pbl §§ 11-7 og 11-11 nr.3

§ 5.1 Småbåthavn

Områder SH1 og SH2 er avsatt til fremtidig småbåthavn.

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 83, Total side: 137

Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

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

Fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktig til Statsforvalter.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Lovhjemmel: pbl §11-8, drikkevannsforkriften §4

Kommuneplanens arealdel innehar følgende hensynssoner:

Sikring-, støy- og faresoner

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav a

§ 6.1 Sikringssoner - nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

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

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

Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190_1):

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

Retningslinje:

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 84, Total side: 138

Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):

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

Sikringssone 3 – Grunnvann (H190_3):

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

Retningslinje:

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

§ 6.3 Støysoner (H210 og H220)

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 85, Total side: 139

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

§ 6.4 Ras- og skredfare (H310)

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

Retningslinje:

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

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

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

§ 6.5 Flomfare (H320)

Det er følgende flomfaresoner på plankartet:

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 86, Total side: 140

§ 6.6 Faresone skytebane (H360)

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

Hensynssoner for angitte hensyn

Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav c

§ 6.7 Hensyn friluftsliv (H530)

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

Retningslinje:

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

For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:

- *Øståsen: Maks. BYA = 120m², største bygning 80 m² og maksimalt 3 bygninger.*
- *Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrense for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda*

§ 6.8 Hensyn landskap (H550)

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

Retningslinjer:

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 87, Total side: 141

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

§ 6.9 Hensyn bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinjer:

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

§ 6.10 Hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

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

Retningslinjer:

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 88, Total side: 142

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

Båndleggingssoner
Lovhjemmel: pbl §11-8, bokstav d

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

H710_1: Regulering av Skogskolejordet i Brandbu.

§ 6.12 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

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

§ 6.13 Båndlegging etter andre lover (H740)

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 89, Total side: 143

7. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområder til landbruksmassetak

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 90, Total side: 144

TILLEGG TIL BESTEMMELSER: DEFINISJONER

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 91, Total side: 145

Årssikker vannføring

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

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

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 92, Total side: 146

VEDLEGG

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

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

KLAUSULERING

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

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om drikkevannskilde gis ved effektiv skilting.

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

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

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 93, Total side: 147

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

Klausuleringsbestemmelsene for Grøa. (forts.)

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

Gjødsling av Grøa for opphjelping av fisket er forbudt.

Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.

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

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

Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.

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

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

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

Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøyer er forbudt.

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten

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

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

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 94, Total side: 148

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

Klausuleringsbestemmelse for suppleringsvannkilden, Skyten (forts.)

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen.

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

Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt.

Ansvar for håndhevelsen av disse bestemmelsene påhviler vannverkets driftspersonale.

Dato: 8.1.81 Rev.:	GRAN OG LUNNER INTERKOMMUNALE VANNVERK

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 95, Total side: 149

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

Skilting/bom

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

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

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

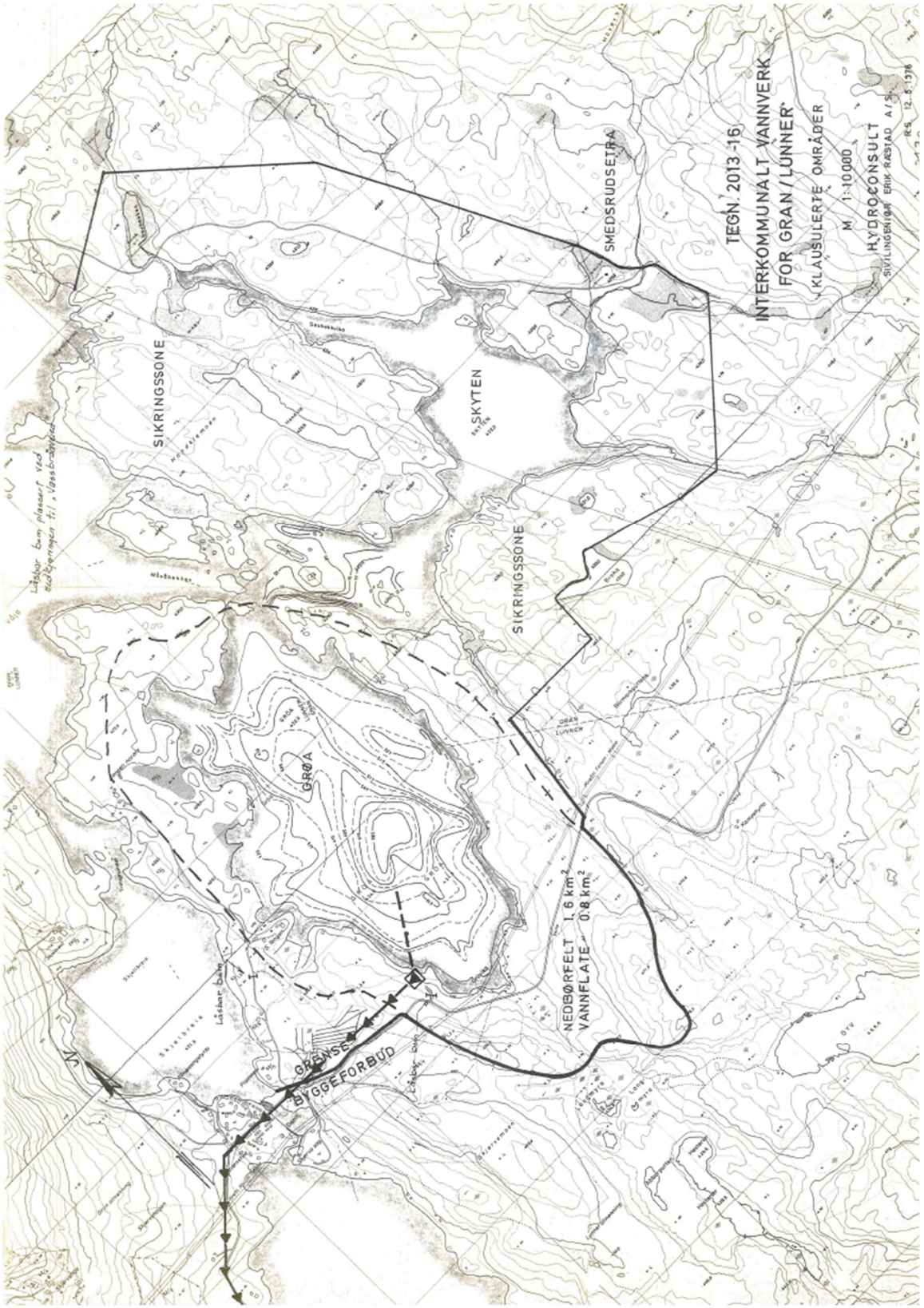
Opplysningsskilt om vannkilden er plassert

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

Vedlegg Kart, tegn. 2013-16

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 96, Total side: 150



Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 97, Total side: 151

GRAN KOMMUNE

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

Organisasjonsnummer
961 381 541



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			FFCC00	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			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-8-32-0
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 massetak	1201		Steinbrudd/massetak			
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/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
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			
Skiløypetrasé	1420		Skitrasé			
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		Motorsportanlegg	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			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1588					
Uthus/naust/badehus	1589					
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteoppholdsareal	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parsellhage	1630		Parsellhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteoppholdsareal			
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	2)	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 CC99FF	204-204-255 204-153-255	20-20-0-0 20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I	2)	CCCCFF CC66FF	204-204-255 204-102-255	20-20-0-0 20-60-0-0
Forretning/industri	1812	F/I	2)	CC99FF CCCCFF CC66FF	204-153-255 204-204-255 204-102-255	20-40-0-0 20-20-0-0 20-60-0-0
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			
Gatetun	2014		Gatetun	F8DCDB	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 - grantareal	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			
Trasse for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasse 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 - grantareal	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		Lufthavnrelatert 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			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse 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			
Trasse for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120					
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 og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller 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

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

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

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 SB/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	80-0-4-20
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

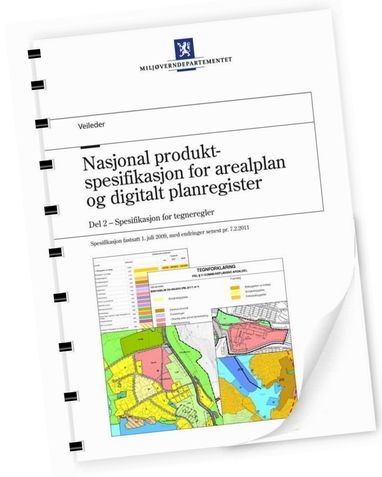
Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Havneområde i sjø	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 låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	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)	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)	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

1) Brevide på stripene i signaturene; 2,5
2) Brevide på stripene i signaturene; 3

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	H290_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 formålsområder.
RpReguleringshøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert 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.
Regulert 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.
Regulert kant kjørebane	1223	0,20	4,0	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert stettemur	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 målestokkrikig 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	Tunnellinnslag 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 regulert 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				0	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
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert manøvrering	1273					RGB 0-0-0	

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

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

Sol: 15428, Bok: Grunneiersamtykke, Jobnummer: 15428, Opprettet: 14.12.2010 16:41:01, Sist lagret: , Sist lagret av: KT

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSENDEN NORD

Fellesbestemmelser:

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for industri
- Byggeområde for almennyttige formål
- Byggeområde for forretning, kontor
- Friområder
- Trafikkområder
- Jordbruksområder
- Felles adkomst

§ 3. Mindre vesenlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innen rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gran kommune.

§ 4. Etter at denne reguleringsplan er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.

§ 5. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje der terrenget gjør dette naturlig.

§ 6. Det kan bare tillates virksomheter som etter bygningrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse og ulemper for strøket og den omkringliggende bebyggelse.

§ 7. Der ikke annet er angitt særskilt for de enkelte byggeformål, skal det opparbeides eller avsettes plass til det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassing og høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Byggeområder for boliger, B1-B14, U=0,1-0,20

§ 9. Arealene skal brukes til boligbebyggelse samt tilhørende anlegg for beboerne, så som lekeplasser, fellesrom m.m. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til, eller oppføres, verksteder, forretninger, lokale sosiale formål etc. som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

§ 10. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 11. I boligområdene skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser eller garasjer pr. Leilighet.

Byggeområder for industri, 12-13, Maksimal U=0,3

§ 12. Bygningsrådet kan her i tillegg til verksteds- og produksjonsbedrifter også tillate etablert bedrifter som driver med salg av varer, så som jordbruksmaskiner, bilforretninger, engrosbedrifter, lager o.l.

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 100, Total side: 154

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-163/25, Jarenstranda 58, 2750 GRAN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	01.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.06.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.8 km
Forurenset grunn	01.06.2026	Ikke funnet	0.95 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	01.06.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	23.7 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	49.1 km

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

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 101, Total side: 155

Flomfaresoner

Sist sjekket:	01.06.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

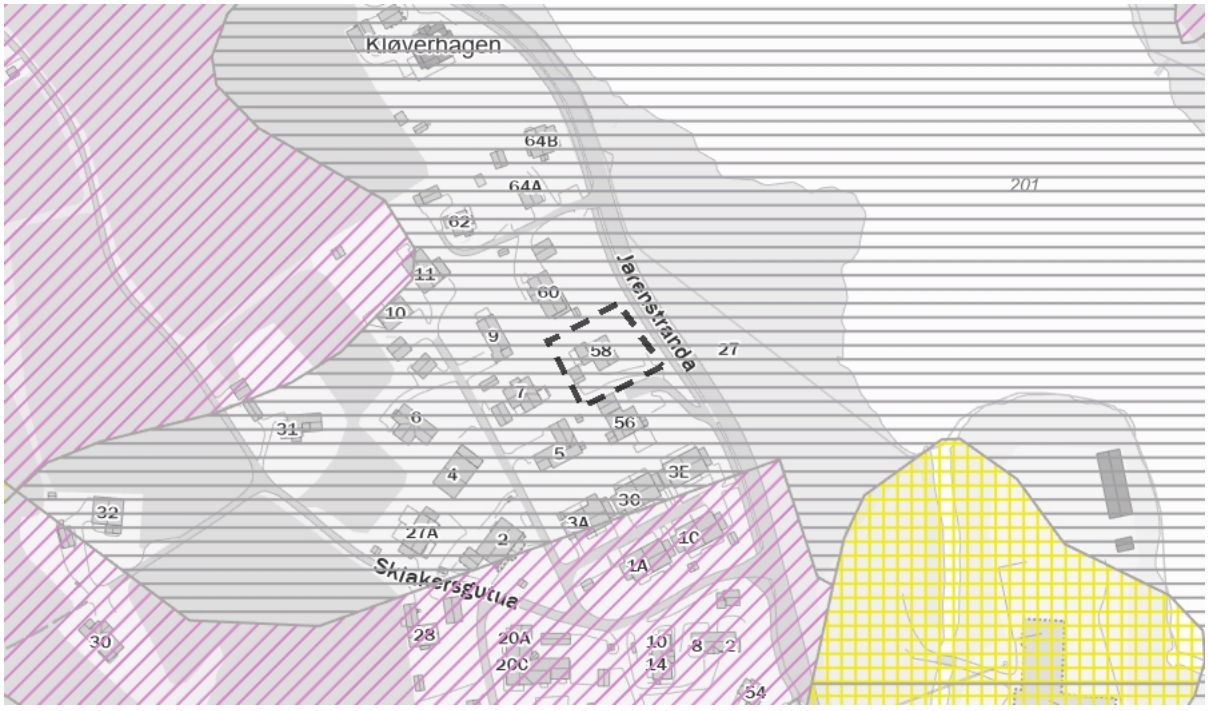
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 102, Total side: 156

Radonutsatt område

Sist sjekket:	01.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

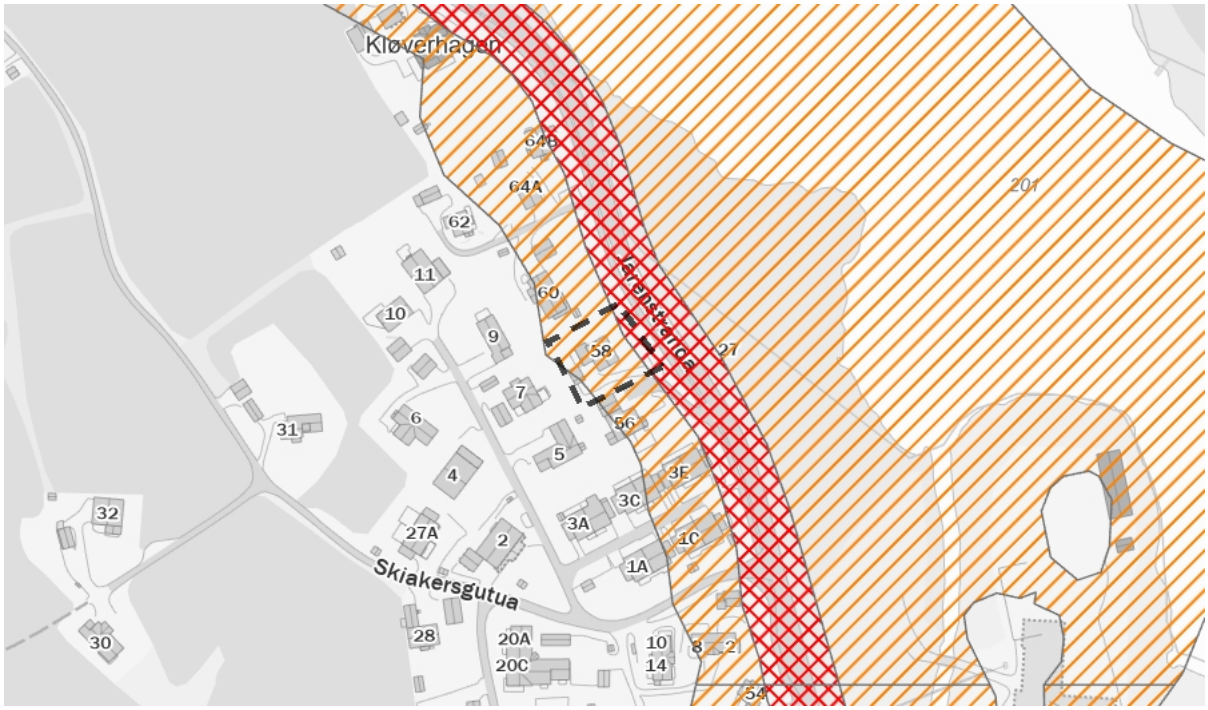
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 103, Total side: 157

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sak: 15426, Dok: Eiendomsmeglerpakke_Jarenstranda 58.pdf, DokNr: 838525, Dato: 19.11.2026 19:01:05, Side 104, Total side: 158

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/779406-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.07.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 3 910 000
AHMAD WARDAH IDEELL: 1/2
F.NR: 121189
UL HAQ EJAZ IDEELL: 1/2
F.NR: 010287

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/573792-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
26.05.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2022/779406-1/200
GJELDER: AHMAD WARDAH
F.NR: 121189
GJELDER: UL HAQ EJAZ
F.NR: 010287
TINGRETT: Vestoppland og Valdres
SAKSNR: 25-145812TVA-TVOV/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.

2022/779419-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.07.2022 21.00 BELØP: NOK 4 320 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/447167-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
02.05.2023 13.36 FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1960/3178-1/20 **REGISTRERING AV GRUNN**
27.08.1960 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3446 GNR:163 BNR:3

2020/325397-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0534 GNR:163 BNR:25

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.

Sak: 15426, Dok: Grunnboksutskrift_3446_163_25.pdf, DokNr: 838524, Dato: 19.11.2026 19:01:06, Side 1, Total side: 159

enova

Energiattest



Adresse **Jarenstranda 58, 2750 GRAN**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366241**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **157511610**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **183,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,87**

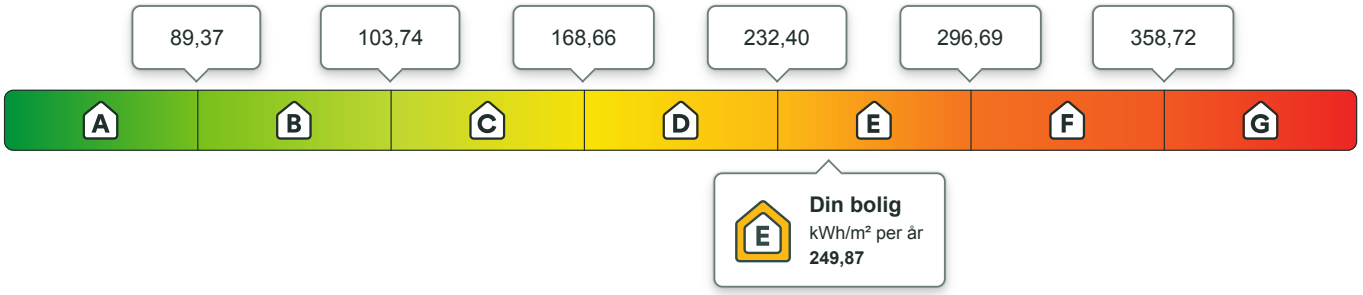
Jarenstranda 58, 2750 GRAN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
53 740,61	**293,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Jarenstranda 58, 2750 GRAN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Jarenstranda 58, 2750 GRAN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Kommune: 3446 GRAN
Gnr: 163 Bnr: 25

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/779406-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13.07.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 3 910 000
AHMAD WARDAH IDEELL: 1/2
F.NR: 121189
UL HAQ EJAZ IDEELL: 1/2
F.NR: 010287

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/573792-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
26.05.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2022/779406-1/200
GJELDER: AHMAD WARDAH
F.NR: 121189
GJELDER: UL HAQ EJAZ
F.NR: 010287
TINGRETT: Vestoppland og Valdres
SAKSNR: 25-145812TVA-TVOV/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.

2022/779419-1/200 **PANTEDOKUMENT**
13.07.2022 21.00 BELØP: NOK 4 320 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/447167-1/200 ** ENDRING VED FUSJON
02.05.2023 13.36 FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1960/3178-1/20 **REGISTRERING AV GRUNN**
27.08.1960 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3446 GNR:163 BNR:3

2020/325397-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0534 GNR:163 BNR:25

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.

Sak: 15426, Dok: Grunnboksutskrift_3446_163_25.pdf, DokNr: 838521, Dato: 19.11.2026 19:01:06, Side 1, Total side: 166