



aktiv.

Halmbråtåvegen 71, 2770 JAREN

**Strøken familiehytte på populære
Lygna! Innredet loftsetasje 40 m2 -
Flere soverom - Solrik tomt - Kort
vei fra Oslo!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Nils Rødset Solli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 78/92 kvm
Tomtstr.: 1151.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1205230025

Strøken familiehytte på populære Lygna! Innredet loftsetasje 40 m² - Flere soverom - Solrik tomt

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Halmbråtåvegen 71 på populære & snøsikre Lygna! Flott familiehytta modell Furutangen utvidet med god plass for hele familien. Hytta har en praktisk planløsning over to plan. I 1.etasje inneholder en romslig entré med flislagt gulv og varmekabler, klassisk & stilrent kjøkken m/ integrerte hvitevarer, spise- og stue med peisovn og utgang til terrasse, flislagt bad, wc og 2 soverom. Hemsene er innredet med loftstue og 2 hemsrom. Hytta har solrik markterrasse og flere fine uteplasser for bålkos.

Lygna er et familievennlig og aktivt hytteområde med flotte turmuligheter like utenfor hyttedøra. Skiløyper på ca. 200 km kjent for sin gode kvalitet og preparering. Løypenettet går i et naturskjønt og variert terreng som passer for liten og stor.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Wc, Stue

BRA-e: 4 m² Bod inngangsparti

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Ikke målbare arealer

Boligens loftsetasje har GUA på 40 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1151.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet naturtomt med gode solforhold. Tomten har blitt fylt og det har blitt satt opp skigard langs tomtegrensen.

Beliggenhet

Lygna ligger 620 m.o.h. i Gran kommune og har flotte forhold for langrenn, skiturer, sykkelture, bærplukking, fiske m.v. Lygna-området med alle sine aktiviteter og fasiliteter er et yndet utfartsted/reisemål sommer og vinter. Det er eget turkart for Gran med alle løyper, fiskevann og andre fasiliteter. På Lygnasæter Hotell, 3,2 km fra hyttefeltet, finner du utmerket kro med Hadelandsmat og andre gode retter, hotell og bensinstasjon.

I sommerhalvåret er det flotte blåmerkede turstier i DNT's rutenett, rike fiskevann, fine sykkelveier og mulighet for jakt, bær- og sopptur. Om vinteren er Lygna-området snøsikkert med snø tidlig, ofte alt i oktober. Sesongen varer til over påske. Hadeland O-lag har oppdaterte kart over Lygna-området. De arrangerer løp både sommer og vinter. I tillegg er det hver sommer mulighet for turorientering i området. Skiløypene på 200 km, som kjøres av Øståsen Skiløyper er kjent for sin gode kvalitet og preparering. Traseene, som er brede, går i et variert og kupert terreng. De aller fleste løyper er kjørt med tanke på både klassisk og skøyting. Se www.hadeland-ski.no

Løypene blir preparert ved snøfall, ved arrangement/renn og før hver helg. Løypenettet på Lygna henger sammen med løypenettet til Skiforeningen mot Oslo, Romerike og Gjøvik. Se også www.lygna-skisenter.no.
Fra Oslo tar det cirka 1,5 time å nå eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Hytteområde med dels etablerte områder samt områder under utvikling.

Bygningssakkyndig

Hammer Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Boligen er fundamentert på betongplate og antatt ringmur.

Isolert bindingsverk kledd med panel.

Saltakkonstruksjon med oppvarmet loft.

Innvendig:

Gulv: Trebord og fliser

Vegger: Panel

Himling: Panel

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Innhold

VELKOMMEN INN!

Hytta har en romslig entré hvor det er lagt mørke fliser med varmekabler på gulv og behandlet panel på vegg. Det er avsatt god plass til møblement som bl.a. klesoppheng, garderobe eller kommode.

KJØKKEN

Klassisk og tidløs IKEA kjøkkeninnredning i L-formasjon med profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er montert komfyrvakt over koketopp. Kjøkkenet er i åpen løsning med stue og i forlengelse av kjøkkenet har man god plass til en spisestue.

STUE

Hyttas stue har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og du har utsyn til flott natur. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter og det er satt inn peisovn som er godt å ha på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til stor markterrasse. Eier har påkostet større platting i 2021, på ca. 16 kvm.

BAD

Badet fremstår som delikat og moderne. Det er moderne fliser på overflater og varmekabler i gulv. Baderommet er innredet med servant på skuffeinnredning, dusjnise, gulvmontert toalett og det er opplegg for vaskemaskin.

WC

Hytta har ekstra wc hvor det er panel på vegg og tregulv. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med speil.

SOVEROM

Hytta har to romslige soverom i 1.etasje. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Hovedsoverommet i 1.etasje har garderobeløsning. Rommene på hemsen har takhøyde under målverdig areal. Rommene er følgelig ikke godkjent som oppholdsrom.

UTEOMRÅDET

Eiendommen har i hovedsak naturtomt og det er gode solforhold. Eier har påkostet uteområdet med skigard langs tomtegrense, utvidet terrassen med ca. 16 kvm og oppført utebod. Videre har det blitt gjort påkostninger som singlet gårds plass og pent opparbeidet uteområde med flere uteplasser for bålpannekos, grill, sittebenker ol.

Standard

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn

dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Utekran er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon

Det er avvik: Det er ikke installert lekkasjevarsler på rommet. Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik

at venntilførselen stoppes om det lekker.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Flere biloppstillingsplasser på singlet gårdsplass.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré og bad.

Elektriske panelovner.

Peisovn i stue.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 7 587

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 1 903

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 078 125

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Snøbrøyting, vedlikehold vei, serviceavgift ol. Lygnalia Drift kr. 7720,- pr. 2025.
Hytterrenovasjon Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS kr. 1268,- pr. 2024

Årlig velavgift

Kr 550

Velforening

Lygnalia Hyttevelforening

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

LYGNALIA HYTTEVELFORENING

Organisasjonsnummer

919068965

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 92 i Gran kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3446/148/92:

12.06.2015 - Dokumentnr: 527833 - Jordskifte

Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia i Gran
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2017 - Dokumentnr: 137271 - Jordskifte
Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia i Gran
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527274 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:148 Bnr:78
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:148 Bnr:79
Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia

01.01.2020 - Dokumentnr: 467860 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0534 Gnr:148 Bnr:92

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidseiendom.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 948,-.

Utleggene omfatter:

Markedsføringspakke 17 000,-

Inneståelsesgebyr 6 000,-

Elektronisk grunnbok 300,-

Utlegg kommunale opplysninger 2 108,-

Panterett med urådighet - Statens Kartverk 540,-

Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

05.01.2026



















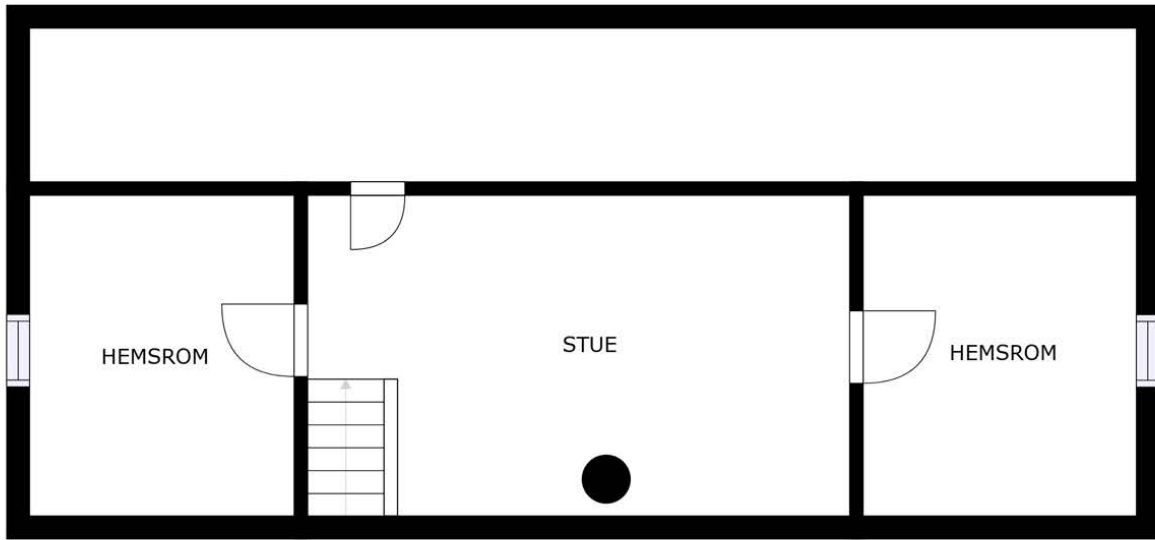












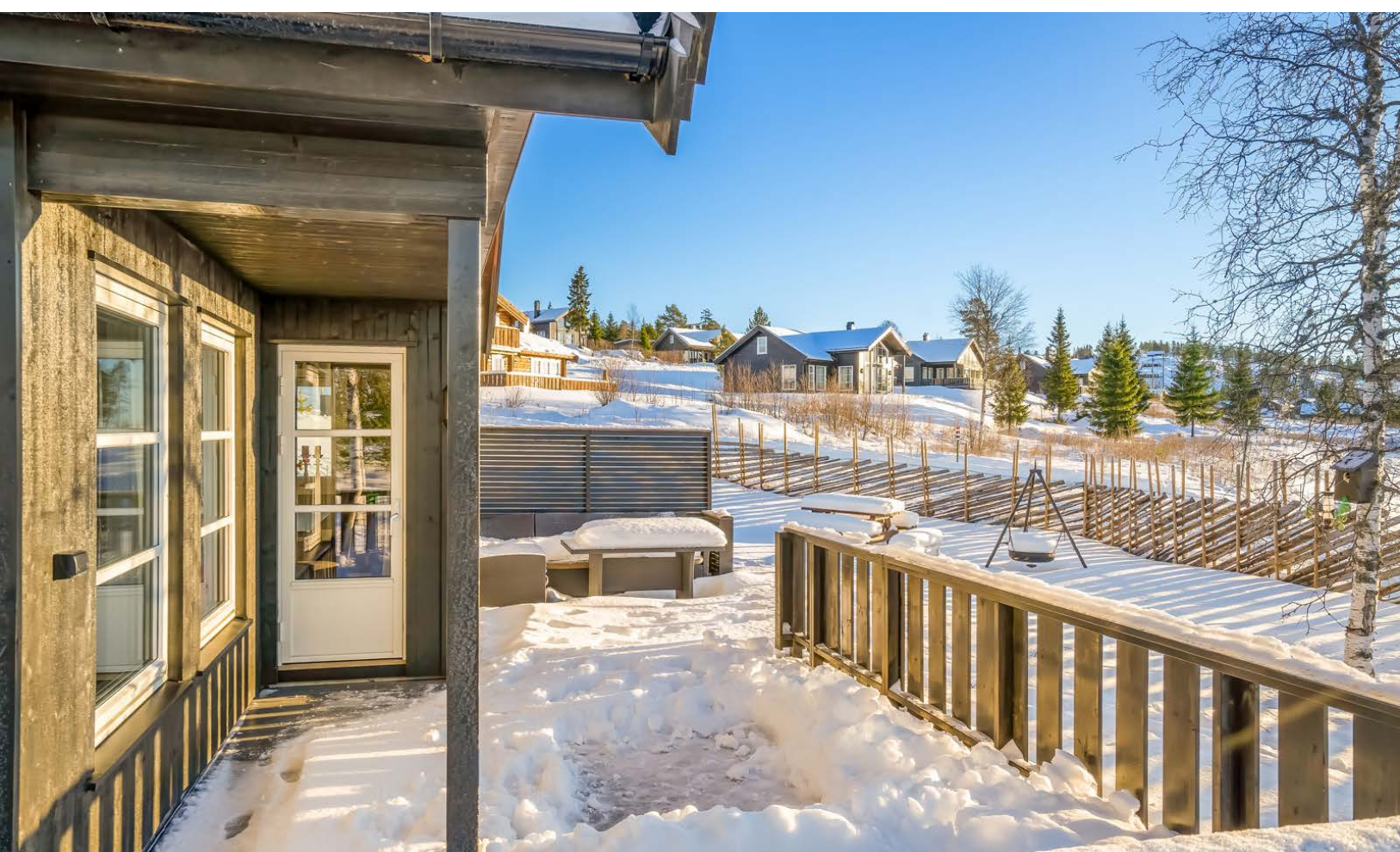
INVICO

Planbarnningar av iltas vilkår og nye stalle kan ferdigstille. Mønterleiane for iltas anlegg for 200 fyll





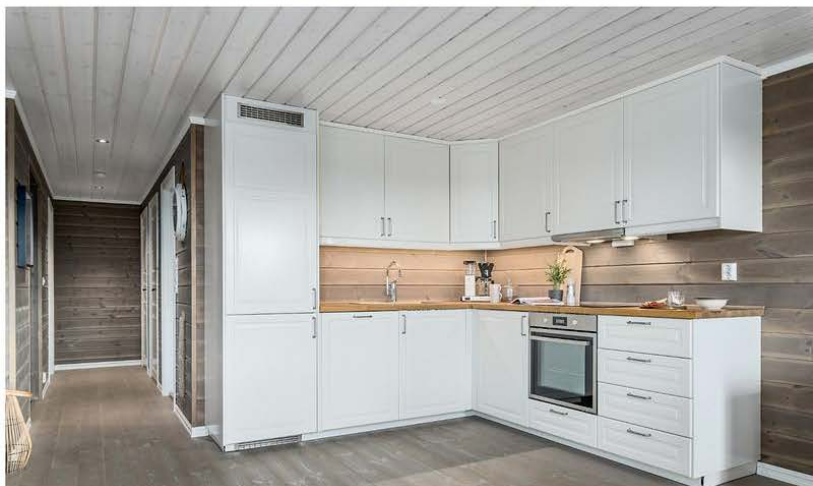










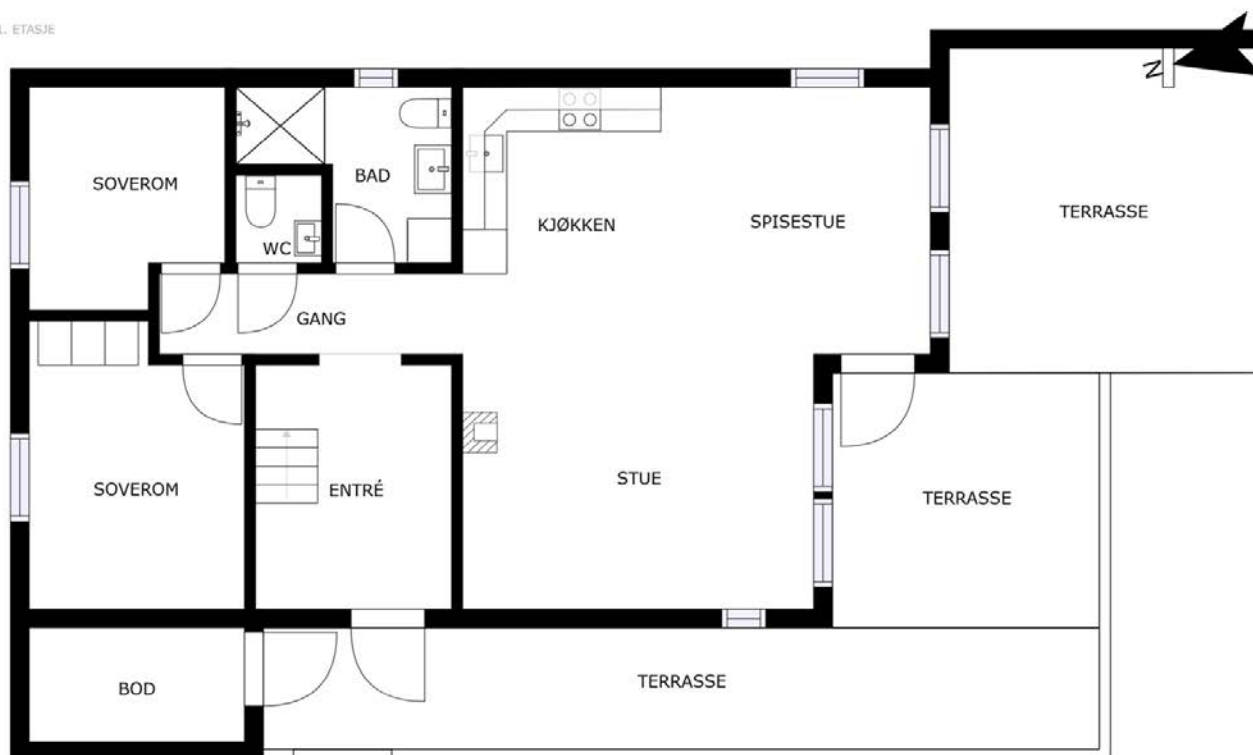






Plantegning

1. ETASJE

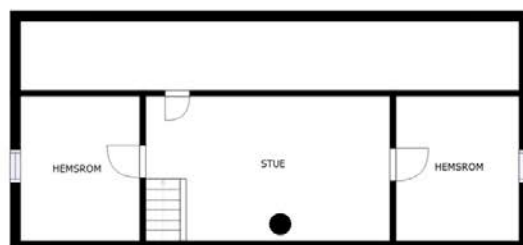


Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

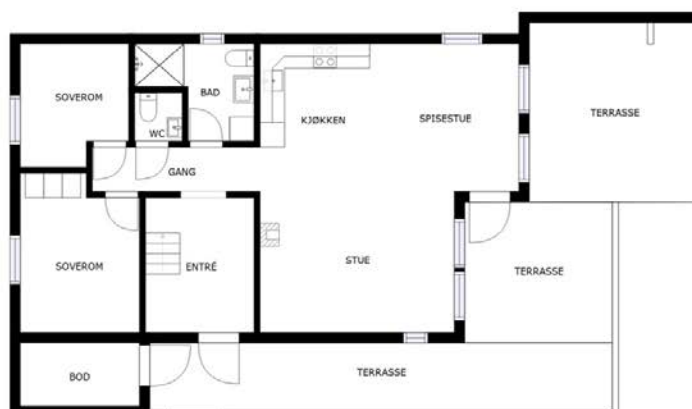
INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



2. ETASJE



1. ETASJE

Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Halmbråtåvegen 71, 2770 JAREN

 GRAN kommune

 gnr. 148, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 16.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 19962-1312

Referansenummer: GS1481

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.

Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,

tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.

Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse, til kontroll av arbeid.

Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:

- Taksering for finansiering, salg m.v.
- Overtagelsesforretning
- Kontroll av håndverk
- Byggeledelse
- Prosjektledelse
- Kontroll og utførelse av våtrom
- Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELL BESKRIVELSE:

Boligen er fundamentert på betongplate og antatt ringmur.
Isolert bindingsverk kledd med panel.
Saltakkonstruksjon med oppvarmet loft.
KORT OPPSUMMERING AV TILSTAND:
Hytten ble bygget for 6 år siden og er naturligvis i god stand.
Eiendommen er lokalisert i et etablert hyttefelt på Lygna med god etterspørsel.
Håndtverk er av normal god standard, men det er mindre avvik sett mot kravene når hytta ble bygget.
PÅSKOSTNINGER (Opplyst av eier):
Bygget utebod i 2022.
Bygget større platt (16 kvm) i 2021,
Tomt fylt ut med gravemaskin og skigard satt opp 2021.
Gruslagt og innrammet uteområde 2021.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

Takkonstruksjon med oppvarmet loftetasje.
Kott langs knevegg.

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Kombinert sidehengslede vinduer og glidehengslede.

Isolert ytterdør med vindusfelt.
Terrassedør med isolerglass.

Terrasse på bjelkelag med spaltegulv.
Det er ingen krav til rekkverk mm. ettersom avstand til terreng er under 50 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Panel på vegger og i himling.
Gulvbord i 1. etasje og på loft.
Fliser i entré og på bad.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Isolert stålppe.
Tilknyttet peisovn i 1. etasje.

Rettløpstrapp mellom loft og 1. etasje.

Formpressede, malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det ligger generell FDV dokumentasjon fra rørlegger og diverse fra elektriker, samt noe produktokumentasjon.
FDV er ikke systematisk oppbygget, så noe vanskelig og orientere seg.
Dette ligger ute på boligmappa.no
Jeg kan ikke finne en egen dokumentasjon på våtrommet.

Flislagte vegger og panel i himlingen.
Fall i dusjsonen er godt på ca. 2 cm fra nedsenk til sluket.
Dusjgruven er på 8-9 mm.
Gulvet utenfor dusjsonen er flatt.
Døren er hevet over 2 cm fra flislagt gulv og det er opplyst til å være membran bak.
Delvis synlig mansjett under klemring.
Ukjent smøremembran.
Avløp og vanntilkobling for vaskemasin.
Innredning med servant og dusjhjørne med hengslet glassdør.
Mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.
Det er en felles avgjørelse om at hulltaking ikke er kritisk i dette tilfellet.
Eier ønsker det i utgangspunktet ikke, men skulle det nå skje noe vil det dekkes av utbyggers garanti.
Det anbefales at det tas en undersøkelse før garantien utløper.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Open kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Integrert kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk, forsert, ledet ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med foredelerskap.
Stoppkran lokalisert i skap.
Eier opplyser at utvendig stoppekran ikke fungerer og må skiftes ut.

Avløpsrør i plast.
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Ellers er det via spalter i vinduer og via selve vinduet.

200 liters varmtvannsbereder fra Oso
Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.
Sikringsskapet er lokalisert i entré.
I sikringsskapet er det da automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Avstand til fjell er ukjent.
Byggegrunnen er antatt til å være av løsmasser.

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for

Beskrivelse av eiendommen

vanninntregninger.

Boligen er fundamentert med ringmur i betong og støpt plate på mark med oppforet gulv.

Det er synlige rungmursegmenter.

Noen estetiske skader hvor sementplaten utenpå ringmursegmentet er ødelagt, men dette kan fikses med en slags puss.

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett.

Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

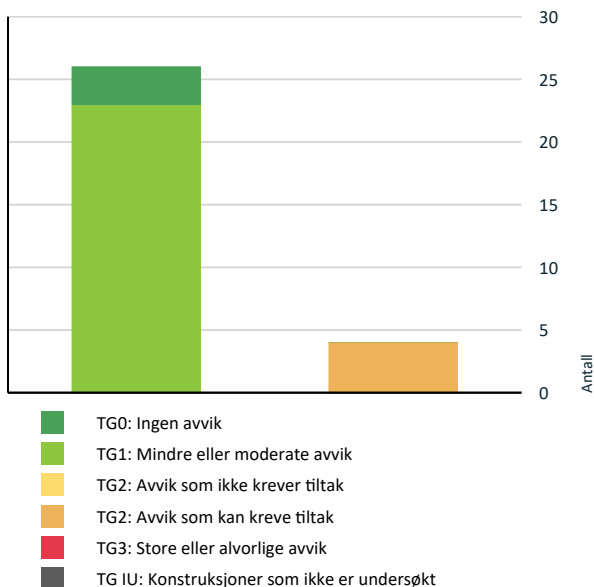
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

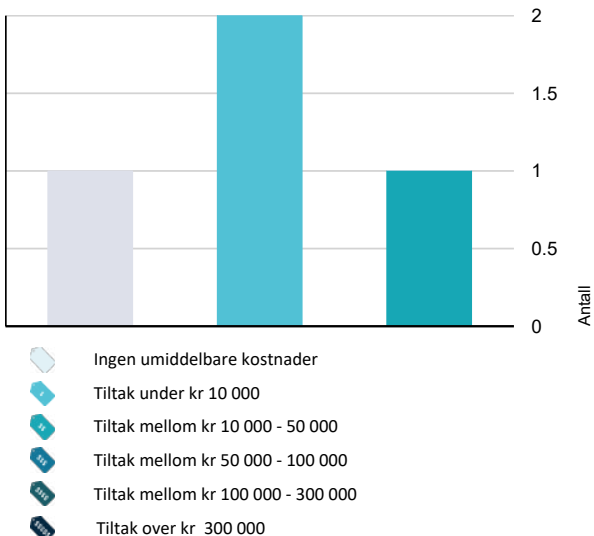
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Utekran er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke installert lekkasjevarsler på rommet.
Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik at ventiltførselen stoppes om det lekker.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2019

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med oppvarmet loftsetasje.
Kott langs knevegg.

Vinduer

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Kombinert sidehengslede vinduer og glidehengslede.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med vindusfelt.
Terrassedør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bjelkelag med spaltegulv.
Det er ingen krav til rekkverk mm. ettersom avstand til terreng er under 50 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Panel på vegger og i himling.
Gulvbord i 1. etasje og på loft.
Fliser i entré og på bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålppe.
Tilknyttet peisovn i 1. etasje.

TG 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp mellom loft og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Formpressede, malte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Det ligger generell FDV dokumentasjon fra rørlegger og diverse fra elektriker, samt noe produktokumentasjon. FDV er ikke systematisk oppbygget, så noe vanskelig og orientere seg. Dette ligger ute på boligmappa.no
Jeg kan ikke finne en egen dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himlingen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fall i dusjsonen er godt på ca. 2 cm fra nedsenk til sluket.
Dusjgruven er på 8-9 mm.
Gulvet utenfor dusjsonen er flatt.
Døren er hevet over 2 cm fra flislagt gulv og det er opplyst til å være membran bak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Delvis synlig mansjett under klemring.
Ukjent smøremembran.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Avløp og vanntilkobling for vaskemasin.
Innredning med servant og dusjhjørne med hengslet glassdør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet er nybygget og i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-2.Våtrom.
Kan hullboring unnlates om utførelse har våtromssertifikat med utgangspunkt i Byggebransjens våtromsnorm.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Open kjøkkenløsning med L-formet innredning.
Integrert kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, forsert, ledet ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Trebord på gulvet, panel og vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke Installert lekkasjevarsler på rommet.

Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik at venntilførselen stoppes om det lekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjevarsler med automatisk stenging av vannet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør med foredelerskap.

Stoppkran lokalisert i skap.

Eier opplyser at utvendig stoppekran ikke fungerer og må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekran er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte utekran

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

Ellers er det via spalter i vinduer og via selve vinduet.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra Oso

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.

Sikringsskapet er lokalisert i entré.

I sikringsskapet er det da automatsikringer.

Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.

Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Avstand til fjell er ukjent.
Byggegrunnen er antatt til å være av løsmasser.

TG 1 Drenering

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur i betong og støpt plate på mark med oppforet gulv.
Det er synlige rungmursegmenter.
Noen estetiske skader hvor sementplaten utenpå ringmursegmentet er ødelagt, men dette kan fikses med en slags puss.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett.
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert uthus, kjøpt fra byggevarshandel som moduler.

Den er satt på lecablokker/heller e.l.

Utvendig er den beiset som hytten og taket er tekket med pappshingel.

Innvendig på ca. 10 kvm fordelt på 2 separate boder.

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

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

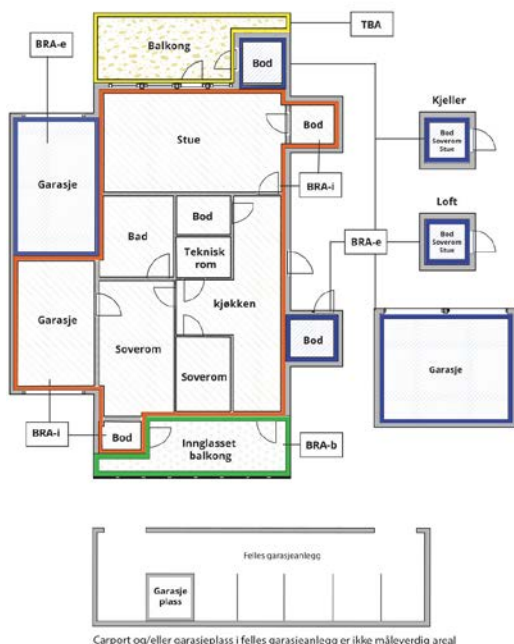
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						40	40
1. etasje	78	4		82	45		82
SUM	78	4			45	40	122
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Stue		
1. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Wc, Stue		

Kommentar

Utvendig tilknyttet bod på 4 kvm. er inkludert i 1. etasjen sin BRA.
loft er ikke målbart, men har nyttbart gulvareal på ca. 40 kvm.
Terrasse ved inngangsparti og rundt til terrassedør er på ca.45 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget i 2019

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Merk at takhøyden på loftet er ca. 1,89 meter (ikke måleverdig)

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	4
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	148	92		0	1151.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halmbråtåvegen 71

Hjemmelshaver

Solli Nils Rødset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde på Lygna i Gran kommune.

Gran sentrum er Hadelands største handelsstand, beliggende sør i Gran kommune i enden av Jarevatnet. Vassenden, som tettstedet også blir kalt, ligger langs nåværende riksveg 4, med utsikt fra Viggadalen til åsgrendene. Stedet er stadig under utvikling. Flere sentrumsnære boligblokker er under oppføring, og i næringslivet forventes det vekst i årene som kommer.

Gran togstasjon ligger i gåavstand fra sentrene. Her er det kommunikasjon via Gjøvikbanen til Oslo og Gjøvik, samt bussholdeplass og taxisentral.

En finner bibliotek, treningssenter og forskjellige fritid og aktivitetstilbud her. Det er også en del arrangementer som Gransdagene, Potetfestivalen og Hadelandsmessa.

kulturhistorie i kommunen med blant annet Granavollen sine søsterkirker, Hadeland folkemuseum og Røykenvika.

Lygnasæter er også en populær utfartsåre, særlig vinterstid.

Adkomstvei

Adkomst fra Riksveg 4, inn ved Lygnasæter og deretter privat veg med bomstenging.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

KOMMUNEPLAN:
Boligen ligger i et område regulert for fritidsbebyggelse.
Planid: KP2017
REGULERINGSPLAN:
Boligen ligger i et område regulert for fritidsbebyggelse.
Planid: E-229

Om tomten

Gruset innkjørsel og hovedsaklig naturtomt ellers.
Skigard ved grensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 875 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS1481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205230025	

Selger 1 navn
Nils Rødset Solli

Gateadresse	
Halmbråtåvegen 71	

Poststed	Postnr
JAREN	2770

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1205230025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205230025

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utekran virker ikke. Den kan enkelt byttes eller stenges/åpnes fra boden

Document reference: 1205230025

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205230025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
NILS Rødset SOLLI	7c5b813e49f18b881e8d90c a78e8d1d003232427	16.02.2025 09:04:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205230025

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.10.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 71, 2770 JAREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

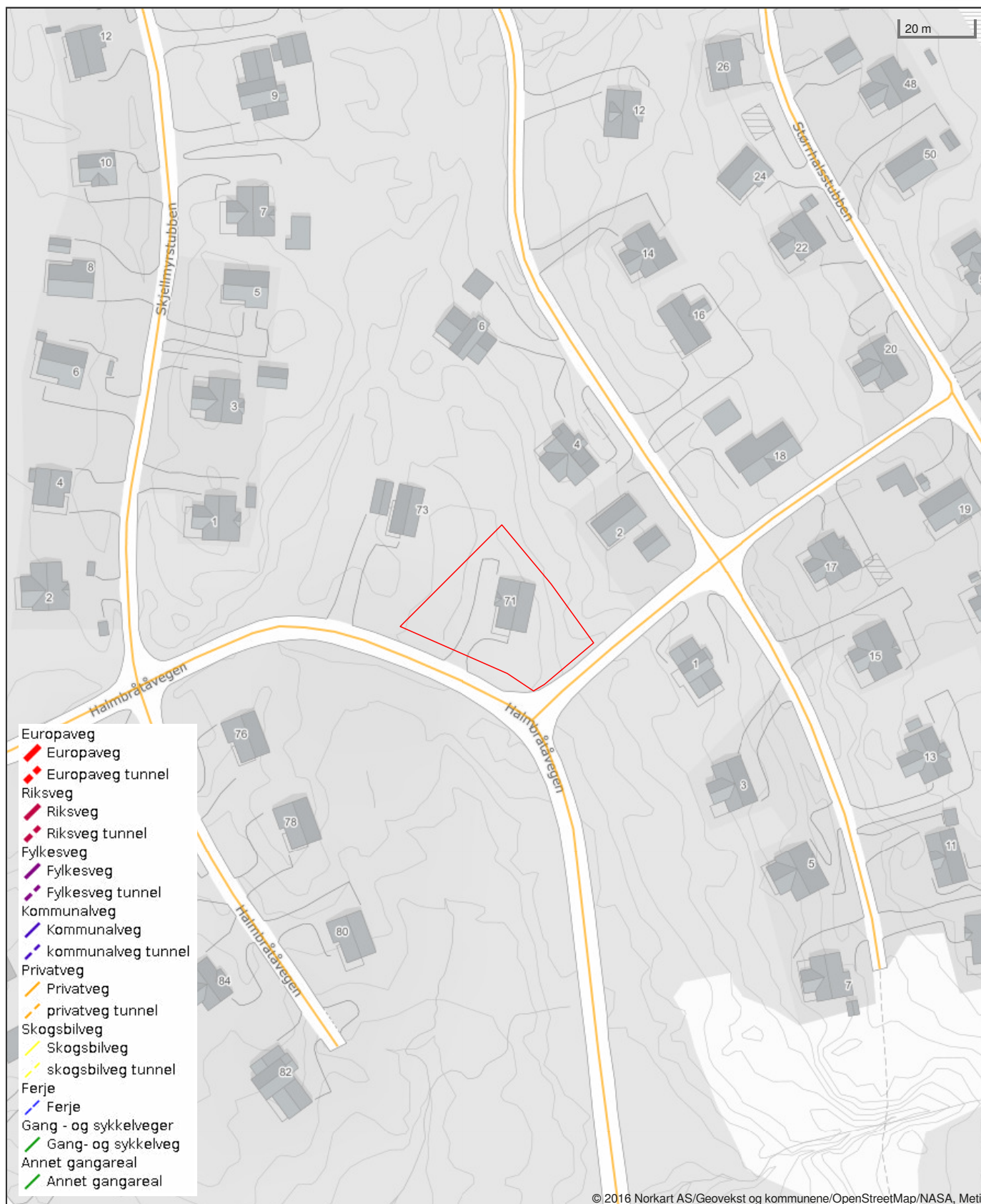
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
5126830289	150	10.02.2022	Årsavlesning - stipulert	100

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 148/92//



OMRÅDEPLAN FOR LYGNA SØR I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: E-229
Arkivsak:
Arkivkode:
Saksbehandler: SILE

Bestemmelsene er datert:	10-05-2013	Sist revidert / endret:	28.08.2014
Administrativ endring			30.05.2018

Plankart er datert:	04.09.2013	Sist revidert / endret:	
----------------------------	------------	-------------------------	--

Kommunestyrets vedtak	25.09.2014	Behandling / saksnr.	81/14
------------------------------	-------------------	----------------------	-------

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

Lov om kulturminner

Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v. kulturminneavdelingen, Oppland fylkeskommune, jf lov om kulturminner §8, annet ledd.

2 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor planens begrensning som vist på plankart datert 10.05.2013.

3 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf Pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

§ 12-5 2.ledd nr.1

Fritidsbebyggelse, F
Skiløypetrase, SKT
Energianlegg, E
Vannforsyningsanlegg, VFA
Renovasjonsanlegg, REA
Avløpsanlegg, AA
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse /utleiehytter F/U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 12-5 2.ledd nr.2

Kjøreveg, KV
Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Grønnstruktur	§ 12-5 2.ledd nr.3
Turvei, TV	
Friområde, FO	
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	§ 12-5 2.ledd nr.5
Landbruksformål, L	
Friluftformål, FR	
Sikringssoner	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Nedslagsfelt drikkevann	
Frisikt	
Faresone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Høyspenningsanlegg	
Flomfare	
Sone med særlige angitte hensyn	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav c
Hensyn friluftsliv	
Bevaring naturmiljø	
Båndleggingssone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav d
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Sone for videreføring av reguleringsplan	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav f
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Radon

- 4.1.1 Gran kommune ligger i en sone der det er høye forekomster av radon. Krav i byggeteknisk forskrift TEK 10 § 13-5, eller senere gjeldende forskrift, om radon skal følges.

4.2 Universell utforming

- 4.2.1 Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, jfr TEK 10 eller senere forskrift.

4.3 Frisikt

- 4.3.1 I kryss mellom interne veger skal det være en frisiktsone på minimum 20 meter langs gjennomgående veg og minimum 6 meter langs sideveg.

4.4 Kryss skiløype/veg og skiløype/vassdrag

Ved kryssing av veg med skiløype skal trafiksikkerheten ivaretas ved at kryss plasseres på et sted med god sikt i begge retninger. Krysset skal skiltes forskriftsmessig. Fra og med utbygging av felt C må sikkerheten og utformingen av eksisterende og nye kryss vurderes på nytt.

Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

4.5.1 Utbyggingen av området skal skje trinnvis. Området skal bygges ut fra nord mot sør. Første utbyggingstrinn er felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216), felt 3 og felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Videre regulering og utbygging skal skje fra nord til sør. Felt 4 kan vurderes uavhengig av dette.

4.5.2 Det skal bygges ut ledningsnett for vann og avløp i nye hyttefelt. Ledningsanlegget bygges ut trinnvis i den grad det er nødvendig for å betjene de nye hytteområdene. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, felt 3 og felt A bygges ut i første byggetrinn. Spillvann fra disse feltene tilkobles eksisterende overføringsledning til Gran. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12, tilkobles eksisterende hovedvannledning med forsyning fra eksisterende høydebasseng. For felt 3 og felt A må det, før utbygging av de områdene hvor det er påkrevd i henhold til skisseplan for vann og avløp, etableres nytt høydebasseng for å sikre tilstrekkelig trykk og kapasitet for hele feltet. Det skal etableres trykkøkingsstasjoner for vannforsyning fra Gran til nytt høydebasseng.

Eksisterende overføringsledning for spillvann til Gran har begrenset kapasitet. Samtidig med utbygging av de to neste feltene, må det derfor etableres utjevningsbasseng for spillvann før tilkobling til eksisterende overføringsledning. Bassenget dimensjoneres for hele området. Høydebassenget som er etablert i første byggetrinn vil også kunne forsyne de to neste byggetrinnene.

Videre utbygging av VA-ledninger til de resterende felt tilkobles ledningsnett som er etablert i tidligere byggetrinn.

4.5.3 Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt B skal minst 60% av felt A være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt 4 og 5, skal minst 60% av felt 3 være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt C og D, skal minst 60% av felt B være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt E, skal minst 60% av felt C og D være utbygd.

Før det kan søkes tillatelse til tiltak i felt F, skal minst 60% av felt E være utbygd.

4.5.4 Før hyttetomtene i felt A som ligger innenfor gul støysone fra nye Rv.4 kan gis byggetillatelse, skal det bygges nødvendig støyskjerming slik at tomtene kommer utenfor gul sone. Bygging av støyskjermingstiltak skal gjennomføres i samråd med Statens vegvesen.

4.6 Behandling av ubebygde arealer

4.6.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig terreng og revegeteres.

4.6.2 Terrenget innenfor hver enkelt tomt skal ikke planeres/arronderes mer enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene og interne atkomster.

4.6.3 Kabelskap kan, ved behov, plasseres inne på den enkelte tomt.

4.7 Byggegrense

- 4.7.1 Der byggegrense ikke er påtegnet plankartet gjelder plan - og bygningslovens generelle bestemmelser.

4.8 Plankrav

- 4.8.1 Felt A og 3 er detaljregulert gjennom denne planen, og tiltak kan igangsettes etter godkjent søknad om tillatelse til tiltak.
- 4.8.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser bygningenes utforming og plassering, høydefastsetting i forhold til nytt og eksisterende terreng, atkomst, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.
- 4.8.3 For feltene 4, 5, B, C, D, E og F må det foreligge godkjent detaljregulering før det kan søkes om tillatelse til tiltak. Gjennom detaljreguleringen skal nøyaktig avgrensning av feltene fastlegges, dog ikke ut over avgrensningen i områdereguleringsplanen.
- 4.8.4 For felt 5 og felt E skal det i detaljreguleringsplanen vises særlig hensyn til naturmiljøet, jfr rapport 2011:51 fra Miljøfaglig Utredning. I felt 5 og felt E skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. I reguleringsplan for felt 5 og felt E skal bygningsplassering vises og det skal gjøres rede for hvordan gammel skog, enkelttrær og andre elementer av betydning for naturmiljøet skal bevares.
- 4.8.5 Atkomst til felt 3 og felt A fra hovedatkomst reguleres gjennom denne planen. Atkomst til de øvrige feltene fra hovedatkomst reguleres gjennom detaljreguleringen for det enkelte felt.

4.9 Teknisk plan

- 4.9.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune. Planen skal i tillegg til veg, vann og avløp, vise hvordan overvann fordrøyes i området. Det tillates ikke økt utslipp til Skjervavassdraget/Vigga.

4.10 Skiløyper

Samtidig med opparbeidelse av veg, vann og avløp til det enkelte delfelt, skal det istandsettes trase for skiløype mellom delfeltet og hovedløypenettet.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Fritidsbebyggelse felt A (F 1-48) og 3 (F 49-71)

- 5.1.1 Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.
- 5.1.2 Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedefen torv eller masse. Avdekningsmasser skal legges i deponi på tomte for senere og brukes til istandsetting av sår i terrenget. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å etablere plen.

- 5.1.3 De viste tomtegrenser kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning.
- 5.1.4 Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.
- 5.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.
- 5.1.6 Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.
- 5.1.7 Alle hytter skal ha pipe og ha mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden.
- 5.1.8 Flaggstenger, frittstående portaler og frittstående utelys er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennner. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.
- 5.1.9 På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m².

Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatte høyder:

Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m² innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

- 5.1.10 Garasje/uthus/anneks skal oppføres samtidig med, eller senere enn, hovedhytte.

5.2 Fritidsbebyggelse felt 4, 5, B, C, D, E og F (F72-79)

- 5.2.1 Arealbruken i disse feltene fastsettes gjennom detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.
- 5.2.2 Ved detaljregulering av felt 5 og felt F skal det tas særlige hensyn til naturverdier i området.
- 5.2.3 To atkomst-alternativer til felt 4 er vist i plankartet.

5.3 Skiløypetrase (SKT)

- 5.3.1 Formålet omfatter eksisterende lysløype.

5.4 Energinett (E1-5)

Innenfor området kan det plasseres trafo/nettstasjon. Trafoer skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger evt grått.

5.5 Vannforsyningsanlegg (VFA 1 -2)

- 5.5.1 I området kan det etableres høydebasseng. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.6 Avløpsanlegg (AA)

- 5.6.1 Innenfor området kan det etableres pumpestasjon for avløpsvann. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger.

5.7 Renovasjonsanlegg (REA)

- 5.7.1 Innenfor området skal det etableres renovasjonsstasjon

Det skal være egen renovasjonsstasjon for felt A (som detaljreguleres gjennom denne planen). Innenfor formålet kan det også settes opp informasjonstavler og postkassestativer. Det skal ikke brukes reflekterende byggematerialer. Det skal brukes matte, mørke jordfarger. Felt regulert gjennom reguleringsplan vedtatt 12.04.12 (PlanID E-216) og felt 3 (som detaljreguleres gjennom denne planen) skal benytte eksisterende renovasjonsstasjon.

6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

6.1 Fritidsbebyggelse /utleiehytter

- 6.1.1 Innenfor området kan bebyggelse oppføres med BYA = 35 %, inkludert biloppstillingsplasser og boder.
- 6.1.2 I området kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) for salg og utleie.
- 6.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved gavlbredde over 12 m aksepteres ikke saltak.
- 6.1.4 Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken.
- 6.1.5 Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres.
- 6.1.6 Innenfor området kan det alternativt bygges ut med annen bebyggelse i form av frittstående hytter med utgangspunkt i bestemmelser gjeldende for fritidsbebyggelse felt A og 3.
- 6.1.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter må det utarbeides en samlet situasjonsplan for området som viser bebyggelse, vegger, parkering og grønnstruktur for dette området. Dette gjelder enten området bygges ut med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) eller med frittstående fritidsboliger.
- 6.1.8 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal alle enheter som har inngang fra bakkeplan ha alle hovedfunksjoner på ett plan.
- 6.1.9 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal vannbåren varme vurderes.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg (KV1- 7)

- 7.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

- 7.1.2 Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.
- 7.1.3 Vegnavn er som angitt i plankartet.
- 7.1.4 Halmbråtåvegen skal være stengt med bom rett øst for Skjerva. Veggen skal bare benyttes av utrykningskjøretøyer og i forbindelse med drift og vedlikehold.
- 7.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 -7)**
- 7.2.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Innenfor AVG7 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 8 GRØNNSTRUKTUR**
- 8.1 Friområde (FO1-13)**
- 8.1.1 Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og tilplanter med stedegen vegetasjon.
- 8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.
- 8.1.3 Innenfor FO4 og FO11 kan det etableres vannspeil i myrområdet. Før dette kan gjøres må det foreligge en faglig vurdering av tiltaket og tiltakets konsekvenser.
- 8.2 Turvei (TV1- 4)**
- 8.2.1 TV1, TV2 og TV3 kan trafikkeres med bil om sommeren. TV3 kan benyttes som atkomst til eiendommene 299/68, 299/69, 299/70 og 299/71 via Skarvåsen hele året.
- 9 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT**
- 9.1 Landbruksformål (L1-3)**
- 9.1.1 Området skal brukes til landbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for skiløyper og turstier. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og vegetasjonen skal forynges. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Innenfor L3 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 9.1.2 Randvegetasjon langs bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet.
- 9.2 Friluftformål (FR1 - 11)**
- 9.2.1 Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep skal istandsettes og tilplanter med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype. Innenfor FR4 kan det anlegges to felles atkomstveger hhv KV 8 til eiendommene 299/68 og 299/69, og KV9 til eiendommene 299/70 og 299/71 fra Finnskjeggholvegen. Atkomstvegene skal utformes slik at de ikke hindrer ferdsel i FR4.

I FR3, FR4 og FR6 kan det anlegges skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. Øvrige skiløyper i FR3, FR4 og FR6 kan framføres om vinteren uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep.

- 9.2.2 Randvegetasjonen langs mindre bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 meter på hver side av bekkeløpet.

10 SIKRINGSSONER

10.1 Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

10.2 Frisiktsone vilt (H140_1, H140_2)

Innenfor området kan det drives jord – og skogbruksvirksomhet. Reguleringsformålet gir Statens vegvesen rett, men ikke plikt til tynning og oppstamming av skog, samt rydding for å forbedre oversikten langs vegen. Arbeidet skal skje i samråd med skogeieren. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

11 FARESONE

11.1 Høyspenningsanlegg

Formål høyspenningsanlegg reguleres i en bredde på 40 meter til hver side fra traseens senterlinje.

11.2 Flomfare

Innenfor hensynssone H32 0_1, 2, 3, 4 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

12 SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

12.1 Hensyn friluftsliv

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

12.2 Bevaring av naturmiljø

- 12.2.1 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres hovedatkomstveg til hyttefelt 4 (F72).

- 12.2.2 Det kan framføres turvei/skiløype for preparering med løypemaskin gjennom sone bevaring av naturmiljø H560_1 på østsiden av F72. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.3 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_2 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres en skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det

gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.

- 12.2.4 Innenfor hensynssone H560_3 skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal utredes spesielt i detaljreguleringen av felt F.

13 BÅNDLEGGINGSSONE

13.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

- 13.1.1 Automatisk fredet kulturminne, hustuft med id 150830, med sikringssone reguleres til båndlegging etter lov om kulturminner.

14 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

14.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- 14.1.1 Vedtatte reguleringsplaner med plan ID E-104 og E-216 skal gjelde innenfor dette området.

15 OMRÅDEBESTEMMELSER

15.1 Anlegg og riggområde

Område AVG_7 tillates midlertidig brukt til anleggs- og riggområde. Området kan benyttes til riggområde/plassering av mobile knuseverk for materialproduksjon i forbindelse med gjennomføring av Rv 4 -anlegget, midlertidige anleggsveger og mellomlagring av knuste masser. Området kan også benyttes til deponering av stubber, røtter og stein. Etter at anleggsarbeidene er ferdig, og senest to år etter at trafikken er satt på ny veg, skal området være satt i stand og ført tilbake som jord-og skogbruksområde. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

- 15.2 I forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur i området kan det etableres midlertidige deponier, rigg- og anleggsområder innenfor framtidig byggeområde. Aktuelle områder må avklares mot Landbrukskontoret og vurderes i forhold til biologisk mangfold. Forslag til rigg- og anleggsområder skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse. Senest ett år etter ferdigstilling av anlegget, skal sår i terrenget være tilbakeført til mest mulig opprinnelig terreng og revegetert med stedegen vegetasjon.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 11.10.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Halmbråtåvegen 71, 2770 JAREN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

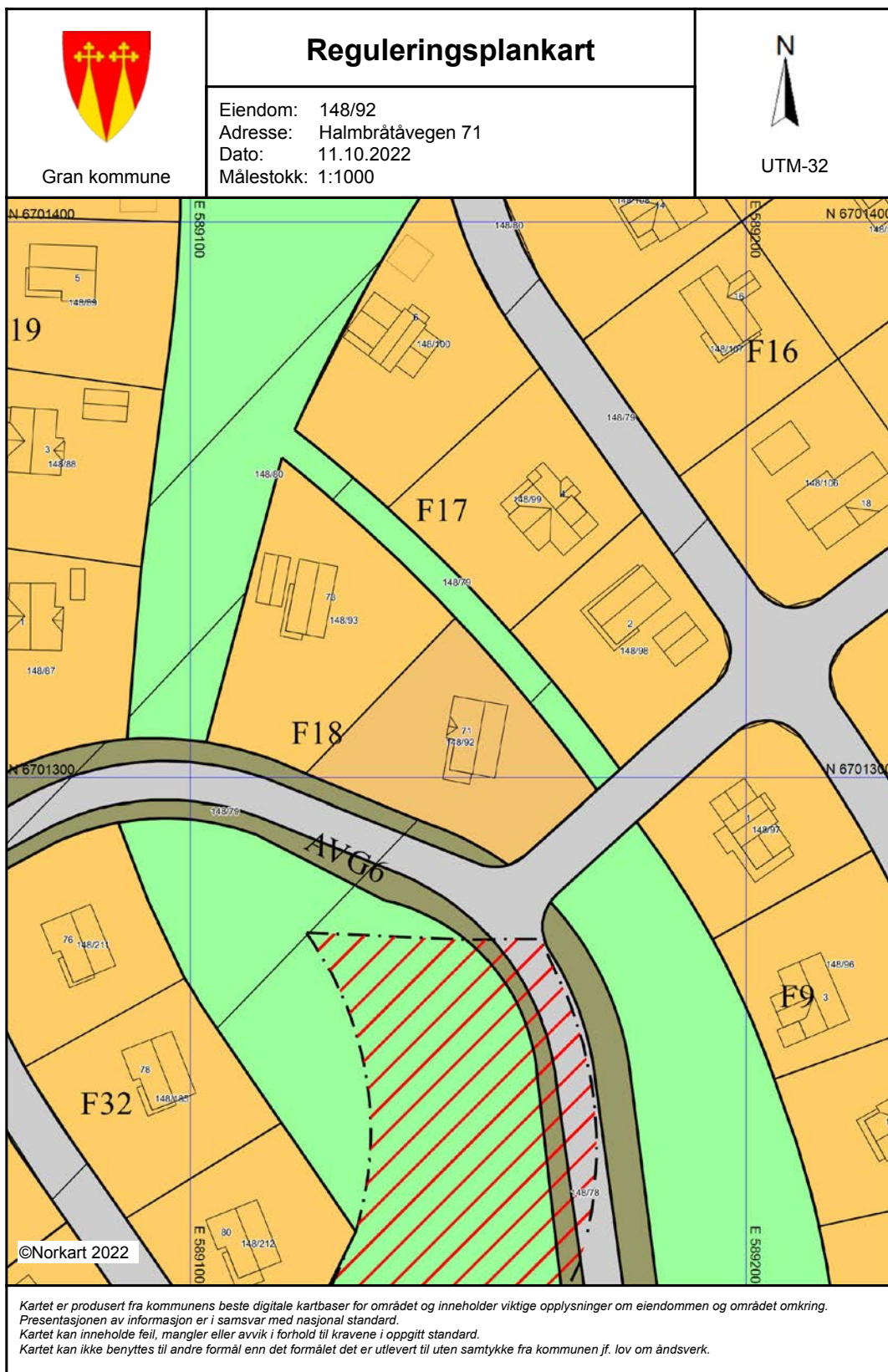
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

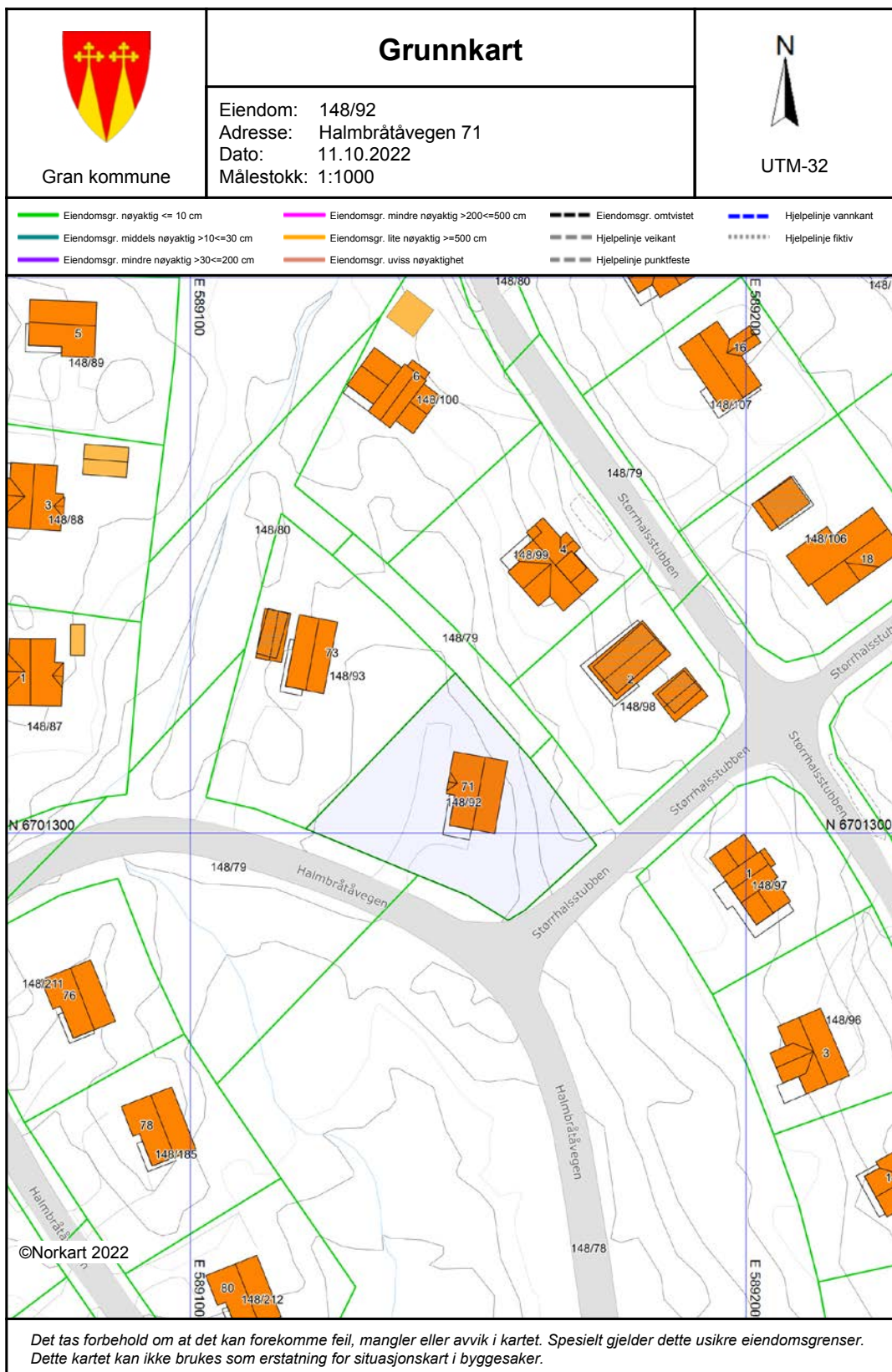
Id	KP2017		
Navn	Kommuneplanens arealdel Gran kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.05.2021		
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3446/KP2017/Dokumenter/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf		
Delarealer	Delareal	1 151 m ²	
	KPHensynsonenavn	E-229	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 151 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E-229
Navn	Hyttefelt Lygna sør
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2014
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3446/E-229/Dokumenter/E-229_Reguleringsbestemmelser%20hytteområde%20Lygna%20sør.pdf
Delarealer	Delareal 1 150 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F18





Eiendomskart for eiendom 3446 - 148/92//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 151,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6701302,8	Øst	589133,3
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6701313,42	589161,22	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		20,49		
2	6701297,77	589173,13	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		19,67		
3	6701286,06	589160,21	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		17,44		
4	6701284,27	589157,2	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		3,50		
5	6701288,77	589149,87	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		8,60		
6	6701292,37	589141	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		9,57		
7	6701300,76	589120,78	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		21,89		
8	6701328,81	589147,7	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		38,88		



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.
18/02159-6

Arkiv
148/92, ---, L42

Deres ref.

Vår dato
23.08.2019

148/92 - Ferdigattest nybygg fritidsbolig

Gnr. Bnr.:	Gnr. 148 Bnr. 92
Byggested:	Halmbråtåvegen 71, 2770 Jaren
Tiltakshaver:	Familiehytta, Østre Aker vei 17, 0581 Oslo
Ansvarlig søker:	Sigvartsen DESIGN AS
Ansvarlig foretak:	Sigvartsen DESIGN AS
	Åsmund Pettersen & Sønn A/S
	Ramsøy AS

Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for «nybygg av fritidsbolig» på gnr. 148 bnr. 92, Halmbråtåvegen 71, den 21.8.2019.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

Vedtak

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

Opplysningene under er fra gjennomføringsplan

Ansvar for utførelse:	Samsvarserklæring:	Påført merknad:
Sigvartsen DESIGN as	21.8.2019	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Åsmund Pettersen & Sønn AS	21.8.2019	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Ramsøy AS	21.8.2019	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		Versjon 2 - Datert 21.8.2019
Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Andre opplysninger

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

Klage

Du kan klage på vedtaket iht. pbl § 1-9, jf. Forvaltningsloven kap. VI. Klage sendes til postmottak@gran.kommune.no eller Gran kommune, Rådhusvegen 39, 2770 Jaren, senest tre uker etter at du fikk dette vedtaket.

Med vennlig hilsen
Plan, bygg, oppmåling

Anne Borgedahl
enhetsleder
Saksbehandlers telefon:

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Mottaker	Adresse	Post	Kontaktperson
Familiehytta	Østre Aker vei 17	0581 OSLO	
Sigvartsen DESIGN AS	Østre Aker vei 17	0581 OSLO	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 328	Beregnet areal	1151.1
Etablert dato	12.06.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2020	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	148/92
Endre egenskaper Annen forretningstype	24.09.2018 24.09.2018	Sentralpunkt flyttet		148/92
Endre egenskaper Annen forretningstype	16.02.2017 17.02.2017	16/00037-4		148/92
Endre egenskaper Annen forretningstype	16.02.2017 17.02.2017	16/00037-4		148/92
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.04.2016 14.12.2017	16/01146 0500-2013-0008		148/79, 148/80, 148/93 (1340) 148/92
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.04.2016 15.12.2017	16/01146		148/78, 148/79, 148/92, 148/93
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.04.2016 15.12.2017	16/01146 0500-2013-0008		148/78, 148/79, 148/92 (1151,1) 148/93
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	08.01.2015 19.05.2015	13/01163 0500-2013-0008	Tinglyst 04.08.2015	148/78 (-458,5), 148/79 (-693,9), 148/92 (1152,5)
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	08.01.2015 19.05.2015	13/01163 0500-2013-0008	Tinglyst 04.08.2015	148/79 (-1202,7), 148/80 (-137,4), 148/93 (1340,1) 148/92
Registrer aktuell eier/fester Annen forretningstype	08.01.2015 26.05.2015	13/00087		148/92

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6701302.8	589133.3		Ja	1151.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLL I NILS RØDSET F230383*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Steinerudvegen 46 2054 MOGREINA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Halmbråtåvegen 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2770 JAREN	Kirkesogn	03090204 Moen/Ål
Grunnkrets	401 MOEN	Tettsted	

Valgkrets	1 JAREN		
-----------	---------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300705412		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.08.2019

1: Bygning 300705412: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	82,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	82,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	92,5
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	92,5
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	140
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.09.2018	24.09.2018
Ferdigattest	23.08.2019	23.08.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Halmbråtaåvegen 71	H0101	148/92	83	3	1	3	Kjøkken

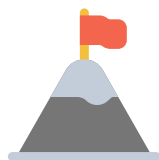
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	82,6	82,6	0	92,5	92,5

Halmbråtåvegen 71

Høyde over havet

584 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	58 min	🚗
🚆 Jaren stasjon Linje RE30, R31	15 min	🚗
	12.8 km	
🚆 Gran stasjon Linje RE30, R31	18 min	🚗
	17 km	
🚆 Lygna Linje 103, 458	6 min	🚗
	3.4 km	

Avstand til byer

Raufoss	35 min	🚗
Gjøvik	43 min	🚗
Oslo	1 t 29 min	🚗

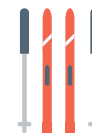
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Lygnasæter Hotell	6 min	🚗
🚗 Mohagalia 2	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 230 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrekke i anlegget: 4



Aktiviteter

Helgaker Gård	22 min	🚗
Knaisætra	30 min	🚗

Sport

⚽ Moen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min	🚗
	9.9 km	
⚽ Trulserud nærmiljøanlegg Ballspill	15 min	🚗
	11.2 km	
🏊 Avancia Sport Center Brandbu	17 min	🚗
🏊 EVO Gran	18 min	🚗

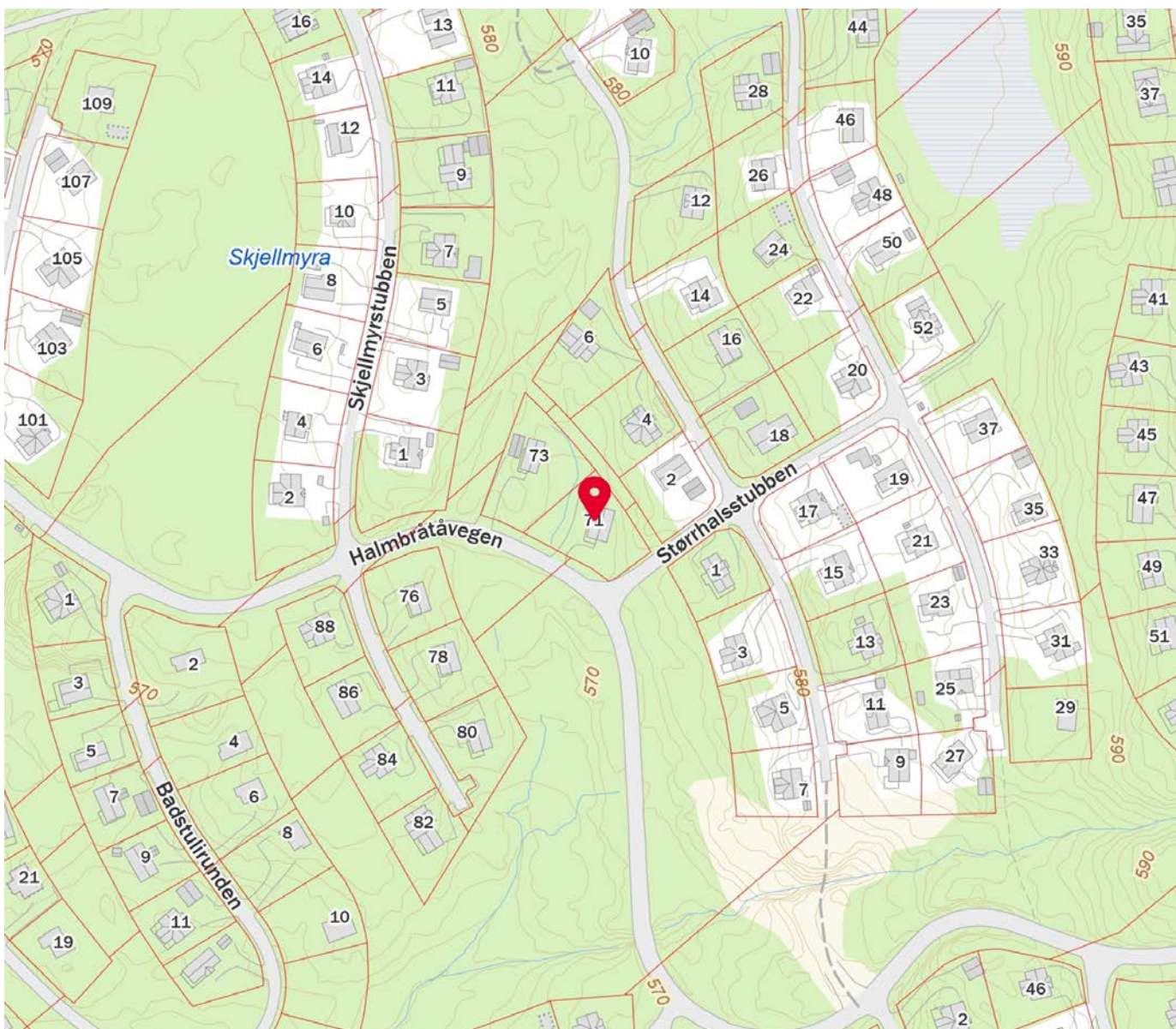
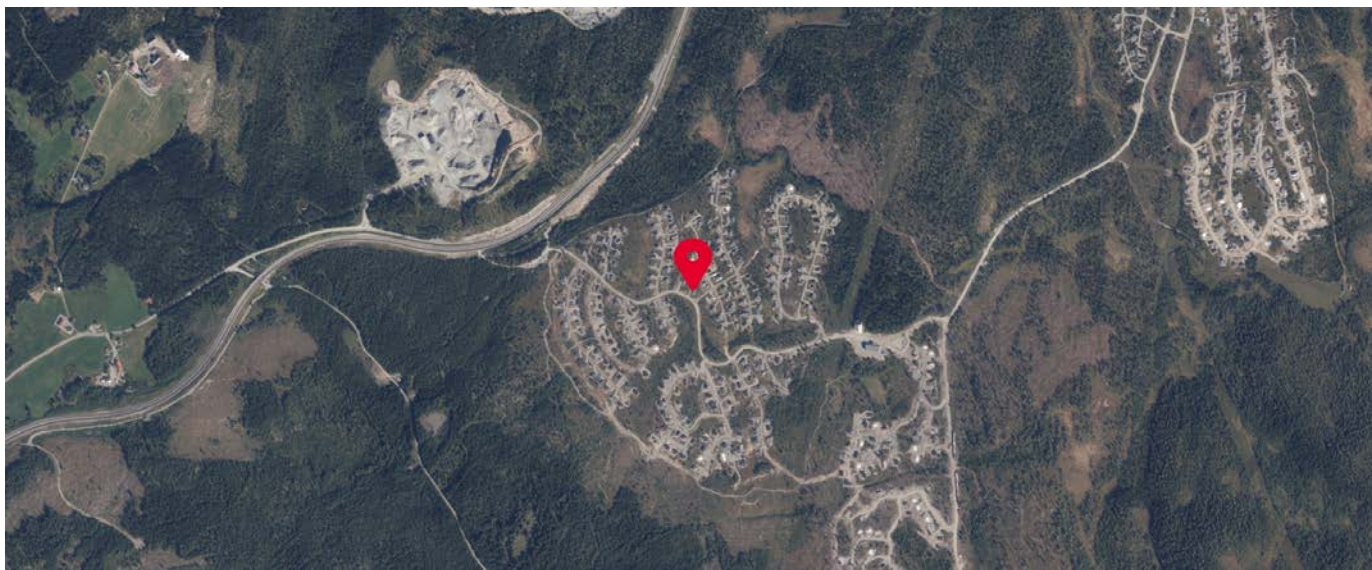
Dagligvare

Kiwi Jaren	15 min	🚗
Post i butikk	12.8 km	
Rema 1000 Brandbu	16 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Granstunet Kjøpesenter	18 min	🚗
🏪 Apotek 1 Brandbu	18 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Halmbråtåvegen 71
2770 JAREN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre