



aktiv.

Lynnebakka 387, 2750 GRAN

Usjenert «eventyrhytte» med stor tomt, dobbelt garasje, biloppstilling ved siden av hytta, gjestehytte og romslig skjul.



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 850,-
Total ink omk.: Kr 1 948 850,-
Selger: Terje Hammer

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 71/128 kvm
Tomtstr.: 3555 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 270, bnr. 26
Gnr. 270, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1204250097

Usjenert «eventyrhytte» med stor tomt, dobbelt garasje, biloppstilling ved siden av hytta, gjestehytte

Velkommen til en usjenert og sjarmerende eventyrhytte med storslått vestvendt utsikt - hele 17 mil mot sør! Her bor du midt i naturen, på en stor inngjerdet tomt omgitt av skogens blomster, fuglekvisper og en "fastboende" harefamilie. Hytta har 3 soverom, bad, separat toalett, badstue og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse. Annekset er innredet med hybelkjøkken og soveplass - perfekt for gjester. Her har du bilvei helt frem, dobbelgarasje, nyoppusset bad og ny terrasse. På vinterstid er det et snøsikkert område med skiløyper 2 km unna og bademuligheter på Sagvollen, kun 5 km unna. Gran sentrum med butikker, caféer og togstasjon ligger 15 min unna. Et fredelig fristed, bare én time fra Oslo.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Nabolagsprofil	152
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 86 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Soverom, toalettrom, bad, badstue, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Veranda

42 m² Terrasse

27 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3555 m²

Tomtebeskrivelse

Kommunenr 3446, Gnr. 270 Bnr. 26 og 27.

Eiendommen har punktfeste. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Beliggenhet

Hytta ligger høyt og fritt til i Lynnebakka, kun 5 km fra Gran sentrum og 1 time fra Oslo. Beliggenheten byr på ro, natur og en sjelden følelse av usjenert frihet – uten innsyn, men med 17 mils utsikt og morgensol rett "i fleisen". Eiendommen ligger i utmark, på en stor naturtomt omgitt av vakker skog med blomster, fugleliv, ekorn og en fastboende harefamilie. Her er det fred og pusterom hele året.

Kun 2 km fra hytta finner du innkjøring til skiløypenettet på Lyngna – et snøsikkert område kjent for gode skiforhold og lite folk i løypene. Sagvollen ligger 5 km unna, med servering i helgene og flotte bademuligheter. For dagligvare og andre tjenester ligger Gran sentrum kun 15 minutter unna, med butikker, kaféer, togstasjon og det du trenger for både helgeturer og lengre opphold.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

G.O Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte:

Fritidsbolig oppført i en etasje med krypkjeller. Bygningen har åpen fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i laftetømmer, og er utvendig kledd med stående panel kun ved inngangs parti. Taket er et saltak tekket med sort takstein. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer er av den gamle typen innervindu, hvor ett slår inn i rommet mens neste vindu slår ut. Disse er 1 lags glass. Opparbeidet terrasse ved inngangs parti.

Veranda tilknytning til terrasse.

Fritidsbolig består av 3 soverom, toalettrom, bad, badstu, stue og kjøkken.

Boder på tomt er bygd på leca/betong blokker med bjelkelag av tre.

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel.

Garasje står for seg selv nedenfor fritidsbolig. Garasjen har støpt gulv med ringmur som fundamentering. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med sort takstein.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3

Utstyr på tak

Takstige mangler trinn opp til pipe.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Etablering av takstige.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2

Drenering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er

eldre, mangler denne grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er

grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid

for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Drenering rundt fritidsbolig er utført etter normal byggeskikk da det ble oppført.

Anbefalte tiltak

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ledegrøft er nok det mest naturlige valget og det som er minst kostbart.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag og kan variere ut fra hvilket tiltak som blir valgt

Grunnmur og fundament

TG-2 blir satt grunnet alder og forventet levetid.

Krypkjeller

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

TG-2 er også satt pga alder.

Rom under terreng

Krypkjeller virker til å være godt ivaretatt og tilstrekkelig luftet.

TG-2 satt grunnet alder og usikkerhet ved mangelfull drenering.

Balkong, terrasse, platting

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Noe råteskade har blitt påvist.

Værslitte bord.

Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrasser på begge sider av fritidsbolig er over 0,5m over bakkenivå, som har mangel på rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Etablering av rekkverk hvor høyde fra terrasse / veranda overstiger 0,5m ned til bakkenivå.

Vinduer og dører

Karmer er værslitte.

Vinduer ser ut til å ha råteskade.

Vindu i stue lot seg ikke åpne. trolig pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Vindu på soverom lot seg ikke åpne pga innredning.

Dør inn til soverom går i karmen.

Dør til soverom og dør til innergang vil ikke lukkes ordentlig.

Vinduer har ikke beslag.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Anbefalte tiltak:

Vinduer bør vurderes byttet pga alder og estimert levetid.

Enkelte dører bør justeres / utbedres for å oppnå tiltenkt funksjonsevne.

Yttervegger

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Sprekker er påvist. Dette er forventet pga alder.

Anbefalte tiltak:

Etablere lufting på stående kledning når dette skal skiftes.

Etablering av musebånd samtidig som kledning bytte.

Renner og nedløp

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak:

Ingen informasjon på når dette eventuelt har blitt byttet. Det anslås at takrenner, kroker og nedløp nærmer seg estimert levetid

Takkonstruksjon

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres noe knekte takstein.

Det registreres rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak:

Vedlikeholdstiltak av mose på takstein.

Bytte av knekte takstein.

Beslag rundt pipe bør vurderes byttet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 3.8cm på rommet innenfor ca 4m. Dette gjelder stue. Laser står midt i stue.

Stor differanse fra midt på gulv til yttervegg.

Eier opplyser at det ble byttet dragere i krypkjeller for å stive av gulv. Dette ble gjort som utbedring av etasjeskille for å unngå ytterlige sig/svikt på gulv innvendig i fritidsbolig.

Ildsted/Skorstein

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca. 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak:

Utbedre avstand mellom sotluke og brennbart materiale

Ildsted/Skorstein: Vedovn

Innkledd på 1 side

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.

Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca. 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak:

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedring av feieluke. Avstand til brennbart materiell er under 30cm.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres

Vannledninger

Rør i teknisk rom i kjeller kan være utsatt om varme ikke er påskrudd på vinterstid. - På teknisk rom er det etablert varmovn som bør være påskrudd på vinterstid.

Stoppekran under kjøkkenvasken.

Eier opplyser at vannrør har varmekabel under isolasjon.

Elektrisk

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 forenklete 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak:

Anbefales at det blir gjort kontroll av det elektriske av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet

Varmtvannsbereder

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak:

Anbefales at det etableres fast tilkobling av bereder.

Videre undersøkelse av en fagkyndig innenfor rørleggerfaget.

Ventilasjon

Noe mangelfull ventilasjon i form av klaffventil (eller lignende) i stue og to soverom.

Anbefalte tiltak:

Vurderes om det burde etableres klaffventil (eller lignende) i rom uten

Våtrom - overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Viser til "Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?".

Dette er vanskelig å anslå da det ikke var mulig å måle fall inn mot sluk pga manglende adkomst til sluk.

Ukjent om vindu i dusjsone er behandlet mot fukt.

Gjøres også oppmerksom på at badet ikke er komplett med baderomsplater samt utforing og listverk av vindu.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Eier opplyser om at det er smøremembran på eksisterende vinylbelegg.

Ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom - Ventilasjon

Avtrekksvifte har noe dårlig virkningsgrad.

Våtrom - Fukt

Det har blitt utført fuktsøk på gulvet, hvor det ga utslag. Dette er som forventet med tanke på byggemåte eier opplyser om. Varmekabler i gulvet vil ta bort de lave fuktutslagene som ble funnet.

Badstue

Bemerket at avtrekksluft ikke er ført i rør.

Ikke inspisert tilluft.

Ukjent når arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak:

Anbefales at avtrekk enten blir ført ut i friluft eller i samme rom som tilluften kommer fra. Dette for å unngå eventuelle fukt problemer

Skadedyr

Ukjent hvor stor grad av mus det er i fritidsbolig.
Ikke gjort funn av muse ekstremitter.
Anbefalte tiltak:
Kombinere forebyggende tiltak med effektive fellemetoder.
Forebyggende tiltak kan være tetting av inngangspunkter

Gulv overflater
Påpekes at det er slitasje på gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye vegger med våtromsplater, tak med downlights, støpt gulv med varmekabler på eksisterende fast membran og ny smøremembran. Arbeid utført av AG installasjon.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Ny smøremembran på eksisterende vinylbelegg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Ny vannpumpe i brønn med ny styring, og ny varmtvannstank.
Arbeid utført av Venåsen Rør.

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

- Ja. Det var sprekk i grunnmur da jeg kjøpte, men det var rettet opp av tidligere eier med nye dragere under hytta. Noe sig i grunnmur gir et lite fall på gulvet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap. Arbeid utført av AG installasjon.

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)?

- Ja. Eier har laget terrassene selv.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse, beising, maling, gjerder og porter.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

- Ja. Det ligger et krav om gråvannsrensing fra 1998 som aldri har blitt effektivt.

Innhold

1.etg: Entré, bad, wc, 3 soverom, kjøkken, stue/spisestue.

Annet: Anneks

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

Parkering i garasje nede ved veien samt en gruset parkeringsplass ved hytte.

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i IF.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Peis i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 2 841

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam, eiendomsskatt, 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 1 900

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 211 380

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, evt. velavgift/veilag og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 270, bruksnummer 26 i Gran kommune. Gårdsnummer 270, bruksnummer 27 i Gran kommune.

Offentligrettslig pålegg

Selger opplyser at det foreligger et krav om gråvannsrensing fra 1998 som aldri har blitt effektivt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3446/270/26:

24.11.1961 - Dokumentnr: 4710 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

29.05.1961 - Dokumentnr: 2073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:270 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 673497 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0534 Gnr:270 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Lynnebakka er offentlig vei, men hytta har egen adkomststi.

Eiendommen har brønnvann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNRF.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Den ene tomten, gnr. 270 bnr. 27, er ubebygd og er mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 elektronisk. 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 elektronisk. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (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))

48 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 964 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 967 550 (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 48 850

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

49 000 Provisjon

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

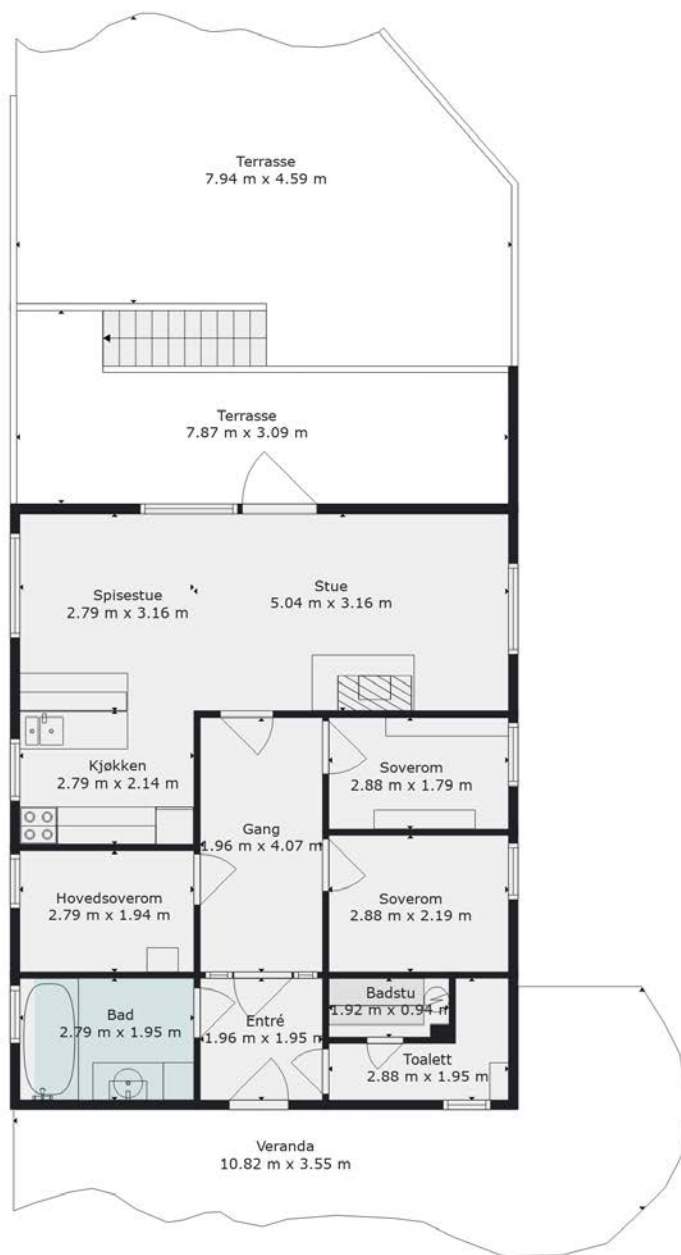
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

06.08.2025







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





En usjenert og sjarmerende
eventyrhytte med storslått
vestvendt utsikt.









Hytta har 3 soverom, bad, separat toalett, badstue og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse.

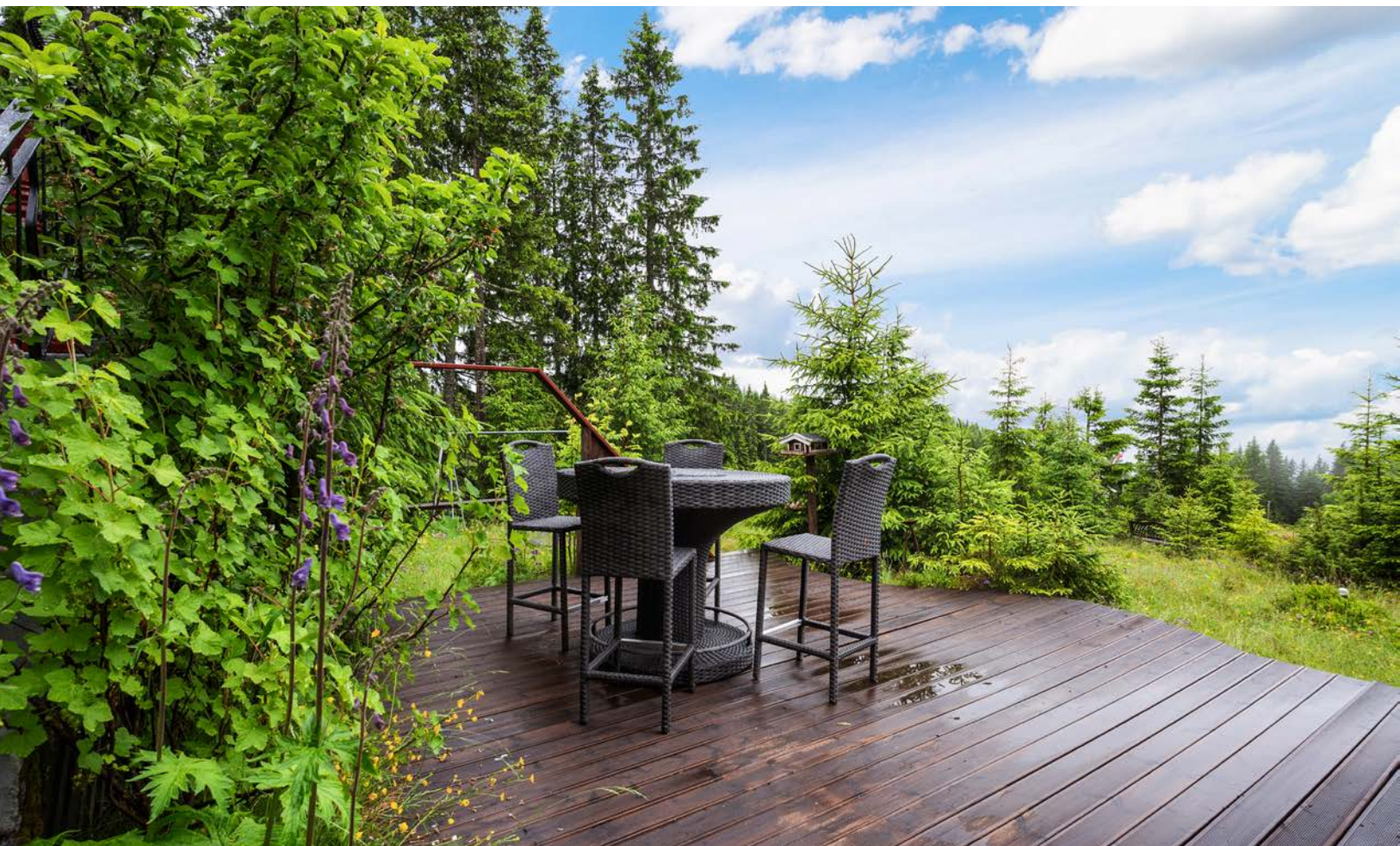




Annekset er innredet med
hybelkjøkken og soveplass -
perfekt for gjester.











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250097	

Selger 1 navn
Terje Hammer

Gateadresse	
Lynnebakka 387	

Poststed	Postnr
GRAN	2750

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1204250097

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye vegger med våtromsplater, tak med downlights, støpt gulv med varmekabler på eksisterende fast membran og ny smøremembran
Arbeid utført av	AG installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny smøremembran på eksisterende vinylbelegg
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny vannpumpe i brønn med ny styring, og ny varmtvannstank
Arbeid utført av	Venåsen Rør

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

Beskrivelse	Det var sprekke i grunnmur da jeg kjøpte, men det var rettet opp av tidligere eier med nye dragere under hytta. Noe sig i grunnmur gir et lite fall på gulvet
-------------	---

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	AG installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Eier har laget terrassene selv
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Terrasse, beising, maling, gjerder og porter.
- 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
 Beskrivelse

Det ligger et krav om gråvannrensing fra 1998 som aldri har blitt utført
- 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

Document reference: 1204250097

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Hammer	16336ef1b510436250eace 294b0c026d360ab466	22.05.2025 15:04:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250097

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Lynnebakka 387

2750 GRAN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1963

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

24

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 270 BNR: 26

Geir Ove Kinn
G.O Taksering AS

gok@takseringnorge.no
97174760

Lynnebakka 387
2750 Gran

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33074>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstige mangler trinn opp til pipe.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Etablering av takstige.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Drenering rundt fritidsbolig er utført etter normal byggeskikk da det ble oppført.

Anbefalte tiltak

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ledegrøft er nok det mest naturlige valget og det som er minst kostbart.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag og kan variere ut fra hvilket tiltak som blir valgt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG-2 blir satt grunnet alder og forventet levetid.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

TG-2 er også satt pga alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Krypkjeller virker til å være godt ivaretatt og tilstrekkelig luftet.

TG-2 satt grunnet alder og usikkerhet ved mangelfull drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverk på terrasse på bakside. Noe råteskade på endeved.

Værslitte bord.

Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrasser på begge sider av fritidsbolig er over 0,5m over bakkenivå, som har mangel på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Etablering av rekkverk hvor høyde fra terrasse / veranda overstiger 0,5m ned til bakkenivå.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Noen vinduer har råteskade på vannbrett.

Vindu i stue lot seg ikke åpne. trolig pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Vindu på soverom lot seg ikke åpne pga innredning

Dør inn til soverom går i karmen.

Dør til soverom og dør til inngang vil ikke lukkes ordentlig.

Vinduer har ikke beslag.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Anbefalte tiltak

Vinduer bør vurderes byttet pga alder og estimert levetid.

Enkelte dører bør justeres / utbedres for å oppnå tiltenkt funksjonsevne.

Yttervegger

Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er hovedsaklig nederst på stående panel. Det skyldes nok utilstrekkelig med lufting.

Ett hjørne på ståendepanel som viser tegn til sopp / algevekst. Dette oppstår ofte pga høy fuktighet og lite sollys. Kan trolig fjernes med tiltenkte rengjøringsmidler.

Anbefalte tiltak

Etablere lufting på stående kledning når dette skal skiftes.
Etablering av musebånd samtidig som kledning bytte.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Ingen informasjon på når dette eventuelt har blitt byttet. Det anslås at takrenner, kroker og nedløp nærmer seg estimert levetid.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres noe knekte takstein.

Det registreres rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Vedlikeholdstiltak av mose på takstein.

Bytte av knekte takstein.

Beslag rundt pipe bør vurderes byttet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 3.8cm på rommet innenfor ca 4m. Dette gjelder stue. Laser står midt i stue.

Stor differanse fra midt på gulv til yttervegg.

Eier opplyser at det ble byttet dragere i krypkjeller for å stive av gulv. Dette ble gjort som utbedring av etasjeskille for å unngå ytterlige sig/svikt på gulv innvendig i fritidsbolig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Utbedre avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Ildsted/Skorstein: Vedovn

Oppsummering

Innkledd på 1 side

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedring av feieluke. Avstand til brennbart materiell er under 30cm.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Vannledninger

Oppsummering

Rør i teknisk rom i kjeller kan være utsatt om varme ikke er påskrudd på vinterstid. - På teknisk rom er det etablert varmovn som bør være påskrudd på vinterstid.

Stoppekran under kjøkkenvasken.

Eier opplyser at vannrør har varmekabel under isolasjon.

Elektrisk

Oppsummering

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 forenklete 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det blir gjort kontroll av det elektriske av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det etableres fast tilkobling av bereder.

Videre undersøkelse av en fagkyndig innenfor rørleggerfaget.

Ventilasjon

Oppsummering

Noe mangelfull ventilasjon i form av klaffventil (eller lignende) i stue og to soverom.

Anbefalte tiltak

Vurderes om det burde etableres klaffventil (eller lignende) i rom uten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Viser til "Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?". Dette er vanskelig å anslå da det ikke var mulig å måle fall inn mot sluk pga manglende adgang til sluk.

Ukjent om vindu i dusjsone er behandlet mot fukt.

Gjøres også oppmerksom på at badet ikke er komplett med baderomsplater samt utforing og listverk av vindu.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Eier opplyser om at det er smøremembran på eksisterende vinylbelegg.
Ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte har noe dårlig virkningsgrad.

Oppsummering av fukt

Det har blitt utført fuktøk på gulvet, hvor det ga utslag. Dette er som forventet med tanke på byggemåte eier opplyser om. Varmekabler i gulvet vil ta bort de lave fuktutslagene som ble funnet.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Bemerket at avtrekksluft ikke er ført i rør.

Ikke inspisert tilluft.

Ukjent når arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak

Anbefales at avtrekk enten blir ført ut i friluft eller i samme rom som tilluften kommer fra. Dette for å unngå eventuelle fukt problemer.

Øvrig: Skadedyr

Oppsummering

Ukjent hvor stor grad av mus det er i fritidsbolig.

Ikke gjort funn av muse ekstremitter.

Anbefalte tiltak

Kombinere forebyggende tiltak med effektive fellemetoder.

Forebyggende tiltak kan være tetting av inngangspunkter.

Øvrig: Gulv overflater

Oppsummering

Påpekes at det er slitasje på gulv.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Angående hytte: Ikke mulig å få sjekket.

04.06.2025

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Ingen tegninger på ute bod. Denne ble trolig bygget samtidig som fritidsbolig som utgjør at det ikke er mulig å få sjekket. Boden oppfattes å bli brukt som tiltenkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Fritidsbolig er oppført før mere detaljert og spesifikke krav til brannmotstand og branncelleinndeling ble aktuelt. Disse kom i 1985.

Av den årsak så utløser det ingen tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.6.2025

Rapportdato
10.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Hammer**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Dette gjelder hovedsaklig skadedyr.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Geir Ove Kinn**

Telefon: **97174760**

Firma: **G.O Taksering AS**

Epost: **gok@takseringnorge.no**

Adresse: **Fuglerudvegen 6, 2070 Råholt**

Egne premisser:

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske og rør anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av åpent eller skjult anlegg. Det legges vekt på at takstmann ikke er fagmann innenfor elektro eller rør. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll av EL-anlegg og rørsystemer.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lynnebakka 387, 2750 Gran**

Kommunenr: **3446**

Gårdsnr: **270**

Bruksnr: **26**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1963**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje med krypkjeller. Bygningen har åpen fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i laftetømmer, og er utvendig kledd med stående panel kun ved inngangs parti. Taket er et saltak tekket med sort takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er av den gamle typen innervindu, hvor ett slår inn i rommet mens neste vindu slår ut. Disse er 1 lags glass. Opparbeidet terrasse ved inngangs parti. Veranda tilknytning til terrasse.

Byggemåte er som forventet og løsninger som har blitt brukt samsvarer med byggeskikk på oppføringspunktet.

Fritidsbolig består av 3 soverom, toalettrom, bad, badstu, stue og kjøkken.

Boder på tomt er bygd på leca/betong blokker med bjelkelag av tre. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel.

Garasje står for seg selv nedenfor fritidsbolig. Garasjen har støpt gulv med ringmur som fundamentering. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med sort takstein.

Utbedring / oppgradering av fritidsbolig av nyere tid:

Kjøkken byttet i 2022.

Bad pusset opp med egeninnsats i 2022.

El-skap ble oppdatert i 2017.

Lokale røykvarslere i alle soverom. To røykvarslere i fellesrom. Med direkte alarmering til alarmsentral som ser alt på kameraer.

Dragere i krypkjeller for å stive av gulv, for å unngå ytterlige sig/svikt i gulv.

Eier sier at det har blitt utbedret enkelte av mangler/feil som ble funnet på befaringsdag, dette omhandler VVS. Ingen dokumentasjon har blitt forelagt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	71	71	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Bod	14	0	14	0	0
Gjestehytte	9	0	9	0	0
Veranda	0	0	0	0	17
Terrasse	0	0	0	0	42
Terrasse	0	0	0	0	27
Totalt m²	128	71	57	0	86

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	0
Totalt m²	71	71	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Soverom, toalettrom, bad, badstue, stue og kjøkken.	
Totalt m²	71	71	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	34	0	34		
Totalt m²	34	0	34		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bod	14	0	14		
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Gjestehytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Gjestehytte	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Gjestehytte	9	0	9		
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Veranda

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Veranda	0	0	0	0	17
Totalt m²	0	0	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Veranda	17	0	17		
Totalt m²	17	0	17		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tilknytning veranda	0	0	0	0	42
Totalt m²	0	0	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Tilknytning veranda	42	0	42		
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Inngangs parti	0	0	0	0	27
Totalt m²	0	0	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Inngangs parti	27	0	27		
Totalt m²	27	0	27		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Selve muren viser ingen tegn til problemer med fukt eller trykkskader. Dette gjelder utvendig og innvendig. Kryp kjeller gulvet er av pukk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ved kjøp hadde det vært sprekk i grunnmur. Tidligere eier utbedret skaden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.	
Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.	
Drenering rundt fritidsbolig er utført etter normal byggeskikk da det ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ledegrøft er nok det mest naturlige valget og det som er minst kostbart.	
Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag og kan variere ut fra hvilket tiltak som blir valgt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur med krypkjeller, lav takhøyde.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Muren er pusset, men innvendig inspeksjon så ser det ut til å være betong. Ingen påviste sprekker eller saltutslag. Krypkjeller virker tilstrekkelig utluftet.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
TG-2 blir satt grunnet alder og forventet levetid.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Krypkjeller med pukk som gulv. Adkomst via dør ved terrasse. Det er også ett lite rom på kjøkken hvor vannrør kommer opp, adkomst via luke på kjøkken.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble foretatt fuktmåling på befaringsdag av treverk. Fuktmålingen ga ikke utslag på fukt.	
Oppsummering av krypkjeller	
TG-2	
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
TG-2 er også satt pga alder.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet
Krypkjeller er helt / delvis under terreng.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Krypkjeller virker til å være godt ivaretatt og tilstrekkelig luftet. TG-2 satt grunnet alder og usikkerhet ved mangelfull drenering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse ved inngangsparti.



Veranda

Type	Terrasse, Annet
Gode ute areal på begge sider av fritidsbolig. Hvor terrasse ved inngangsparti strekker seg forbi hushjørnet. Overbygd veranda som har trapp ned til terrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vedkommende har utført arbeid på terrasser.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk på terrasse på bakside. Noe råteskade på endeved. Værslitte bord. Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Deler av terrasser på begge sider av fritidsbolig er over 0,5m over bakkenivå, som har mangel på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav. Etablering av rekkverk hvor høyde fra terrasse / veranda overstiger 0,5m ned til bakkenivå.	



Terrasse nedenfor veranda.

6.6 Vinduer og dører



Kan ikke åpnes pga innredning



Beskrivelse

Vinduer med to separate åpningsflater, med hengsling i topp.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ett vindu i stue ser ut til å være noe nyere, ukjent når.

Resterende vinduer fremstår å være fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Noen vinduer har råteskade på vannbrett.

Vindu i stue lot seg ikke åpne. trolig pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Vindu på soverom lot seg ikke åpne pga innredning

Dør inn til soverom går i karmen.

Dør til soverom og dør til inngang vil ikke lukkes ordentlig.

Vinduer har ikke beslag.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør vurderes byttet pga alder og estimert levetid.

Enkelte dører bør justeres / utbedres for å oppnå tiltenkt funksjonsevne.

6.7 Yttervegger



Algevekst eller sopp.



Mangelfull lufting av panel ved inngangsparti.

Type fasade

Stående kledning, Tømmer

Inngangsparti med stående kledning, ellers består fritidsbolig av laftet tømmer. Overflate beiset / malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er hovedsaklig nederst på stående panel. Det skyldes nok utilstrekkelig med lufting.

Ett hjørne på ståendepanel som viser tegn til sopp / algevekst. Dette oppstår ofte pga høy fuktighet og lite sollys. Kan trolig fjernes med tiltenkte rengjøringsmidler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere lufting på stående kledning når dette skal skiftes.

Etablering av musebånd samtidig som kledning bytte.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner med nedløp som er påkoblet dreneringsrør som leder bort fra fritidsbolig.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen informasjon på når dette eventuelt har blitt byttet. Det anslås at takrenner, krokar og nedløp nærmer seg estimert levetid.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak med takstein.

Inspisert fra På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.10 Takteking

Type teking Takstein

Taket er tekket med svart takstein.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Alder på taktekingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres noe knekte takstein.

Det registreres rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikeholdstiltak av mose på takstein.

Bytte av knekte takstein.

Beslag rundt pipe bør vurderes byttet.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takstige mangler trinn opp til pipe.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takstige.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Referanse mål på laser er 4cm - Dette er over en lengde på ca 4m.
Laser er plassert midt i stue.

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 3.8cm på rommet innenfor ca 4m. Dette gjelder stue. Laser står midt i stue.

Stor differanse fra midt på gulv til yttervegg.

Eier opplyser at det ble byttet dragere i krypkjeller for å stive av gulv. Dette ble gjort som utbedring av etasjeskille for å unngå ytterlige sig/svikt på gulv innvendig i fritidsbolig.



Referanse mål på laser er 4cm - Dette er over en lengde på ca 4m.
Laser er plassert midt i stue.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Synlig murstein som går over til pusset overflate.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Peis trolig fra byggeår. Fremstår som vedlikeholdt på befaringdag.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i. Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre avstand mellom sotluke og brennbart materiale.	

6.14 Ildsted/Skorstein: Vedovn



Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Jøtul vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Innkledd på 1 side

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.
Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedring av feieluke. Avstand til brennbart materiell er under 30cm.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Eier opplyser at kjøkken og komfyr ble byttet i 2022.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Kjøkkenet anses å være i god stand.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Angående hytte: Ikke mulig å få sjekket.

04.06.2025

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Ingen tegninger på ute bod. Denne ble trolig bygget samtidig som fritidsbolig som utgjør at det ikke er mulig å få sjekket. Boden oppfattes å bli brukt som tiltenkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Fritidsbolig er oppført før mere detaljert og spesifikke krav til brannmotstand og branncelleinndeling ble aktuelt. Disse kom i 1985.

Av den årsak så utløser det ingen tiltak.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Eier informerer videre om tilgjengelig brannteppe samt alarmering direkte til alarmsentral med video overvåkning.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Installert forbrenningsdo. Ukjent dato på når toalett ble installert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier skriver i egenerklæring følgende: Ny vannpumpe i brønn med ny styring, og ny varmtvannstank Utført av: Venåsen Rør. Ukjent hvilket tidspunkt. Ingen dokumentasjon er fremvist.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Vannet er stengt av på befæringsdag, dermed ikke testet tappested. Vann og avløp fremstår som oppdatert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Anlegget ser ut til å være skiftet på ett tidspunkt, men når er ukjent. Rør kommer opp fra krypkjeller og inn i kjøkken, fortsetter deretter bort til bad/våtrom. Ingen dokumentasjon fremvist.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør utskiftet. Ukjent når. Ingen dokumentasjon fremvist.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør i teknisk rom i kjeller kan være utsatt om varme ikke er påskrudd på vinterstid. - På teknisk rom er det etablert varmovn som bør være påskrudd på vinterstid.	
Stoppekran under kjøkkenvasken.	
Eier opplyser at vannrør har varmekabel under isolasjon.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Skrusikringer byttet om til automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt gjennomført arbeid med sikringskap og det elektriske inne på bad. El-skap utført i 2016/2017. Bad trolig utført arbeid ved renovering i 2022. Utført av AG Installasjon. Ingen dokumentasjon fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at det blir gjort kontroll av det elektriske av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom i krypkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at det etableres fast tilkobling av bereder.

Videre undersøkelse av en fagkyndig innenfor rørleggerfaget.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Noe mangelfull ventilasjon i form av klaffventil (eller lignende) i stue og to soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurderes om det burde etableres klaffventil (eller lignende) i rom uten.

6.23 Våtrom



Avløpsrør vask på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har varmekabler og støptgulv som har blitt overflate behandlet med maling. Vegger har badromsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2022 med egeninnsats.
Ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ukjent

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei



Stor utsparring i baderomsplater for rør og

avløp.



Vindu på bad.



Manglende baderomsplater



Avslutning av avløpsrør til vask på bad.

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Viser til "Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?". Dette er vanskelig å anslå da det ikke var mulig å måle fall inn mot sluk pga manglende adkomst til sluk.

Ukjent om vindu i dusjsone er behandlet mot fukt.

Gjøres også oppmerksom på at badet ikke er komplett med baderomsplater samt utforing og listverk av vindu.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Eier opplyser om at det er smøremembran på eksisterende vinylbelegg. Ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet innehar badekar med dusj og servant med servantskap

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret anses som relativt nytt og i god stand.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja



Fukt utslag på gulv.



Fukt utslag på gulv.



Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekksvifte har noe dårlig virkningsgrad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det har blitt utført fuktsøk på gulvet, hvor det ga utslag. Dette er som forventet med tanke på byggemåte eier opplyser om. Varmekabler i gulvet vil ta bort de lave fuktutslagene som ble funnet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet har noen mangler. Badet er ikke komplett med baderomsplater ved dør.
På befaringsdag er ikke avløpsrør til vask tilkoblet av ukjent årsak.
Vann var avskrudd på befaringsdag, så det er ikke funksjonstestet.



Sprekkdannelse på badromsgulv



Sprekkdannelse på badromsgulv

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje med stående kledning utvendig. Saltak med takstein.
Garasjen er ikke kledd innvendig.

Bemerkes at takrenner viser slitasje og rust samt noe værslitt utvendig panel.
Det er kun en port og ikke to som det er antydning til på godkjent tegning.

6.25 Øvrig: Bod ute

Beskrivelse

To-delt bod med verktøy skjul og ute do.
Verktøy skjul har ikke kledning på vegger eller tak.
Utedo er ferdig kledd med malte overflater og behandlet gulv.

Bemerkes at panel utvendig er værslitt.
Taket har blekkta.

6.26 Øvrig: Gjestehytte

Beskrivelse

Utvending kledning fremstår noe værslitt.
Gjestehytte med panel på vegger og tak. Gulv av tre matriell.
Koblet til strøm og vann.

6.27 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue med inngang inne ved toalettrom. Trolig brukt osp til materiell til innredning og kledning.
Sitteplasser i to høyder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Bemerket at avtrekksluft ikke er ført i rør.

Ikke inspisert tilluft.

Ukjent når arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at avtrekk enten blir ført ut i friluft eller i samme rom som tilluften kommer fra. Dette for å unngå eventuelle fukt problemer.

6.28 Øvrig: Skadedyr



I krypkjeller

Beskrivelse

Det blir gjort funn av muse avføring forskjellige steder i fritidsbolig.
Ingen synlige skader på befaringsdag.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ukjent hvor stor grad av mus det er i fritidsbolig.
Ikke gjort funn av muse ekstremiteter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

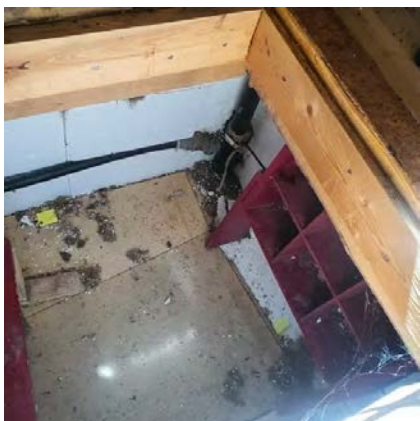
Kombinere forebyggende tiltak med effektive fellemetoder.
Forebyggende tiltak kan være tetting av inngangspunkter.



Ungen benkeskap på kjøkken



Krypkjeller rom på kjøkken



Krypkjeller rom på kjøkken.

6.29 Øvrig: Gulv overflater



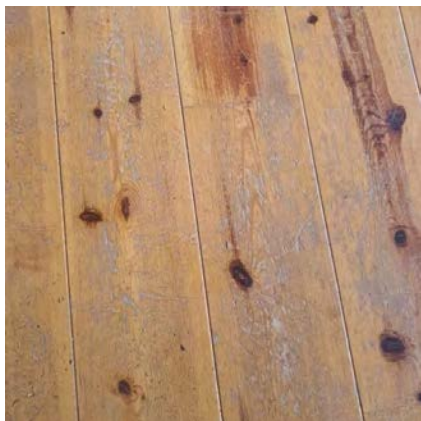
Beskrivelse

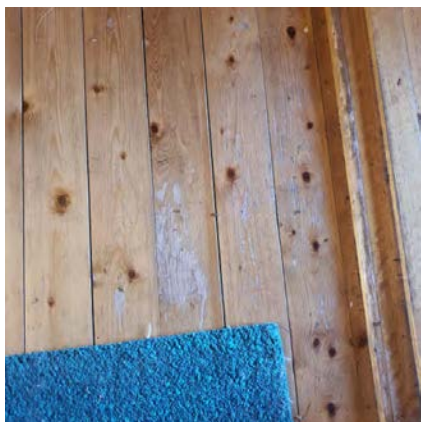
Slitte gulv overflater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Påpekes at det er slitasje på gulv.





6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Lynnebakka 387 2750 GRAN

Arealer

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1963

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



 **Supertakst**

GNR: 270 BNR: 26

Geir Ove Kinn
G.O Taksering AS

gok@takseringnorge.no
97174760

Lynnebakka 387
2750 Gran

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	71	71	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Bod	14	0	14	0	0
Lekestue	9	0	9	0	0
Veranda	0	0	0	0	17
Terrasse	0	0	0	0	42
Terrasse	0	0	0	0	27
Totalt m²	128	71	57	0	86

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	0
Totalt m²	71	71	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Soverom, toalettrom, bad, badstue, stue og kjøkken.	
Totalt m²	71	71	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	34	0	34		
Totalt m²	34	0	34		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bod	14	0	14		
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Lekestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Lekestue	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Lekestue	9	0	9		
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Veranda

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Veranda	0	0	0	0	17
Totalt m²	0	0	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Veranda	17	0	17		
Totalt m²	17	0	17		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tilknytning veranda	0	0	0	0	42
Totalt m²	0	0	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Tilknytning veranda	42	0	42		
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Inngangs parti	0	0	0	0	27
Totalt m²	0	0	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Inngangs parti	27	0	27		
Totalt m²	27	0	27		

Geir Ove Kinn

G.O Taksering AS, v/ Geir Ove Kinn
24.06.25



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	270	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lynnebakka 387, 2750 GRAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 956,00 kr
Feiing	368,00 kr
Slam	480,00 kr
Sum	2 804,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ekstra tilsyn av bolig og feiing av skorstein	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr	230,00 kr
Septiktank FritHus	1 m ³	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Kontrav priv avløp	1 Anl	480.00	1/1	0 %	480,00 kr	240,00 kr
Eiendomsskatt fritidseiendommer	559000 0/00	3.40	1/1	0 %	1 901,00 kr	950,00 kr
				Sum	2 841,00 kr	1 420,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	270	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lynnebakka 387, 2750 GRAN								

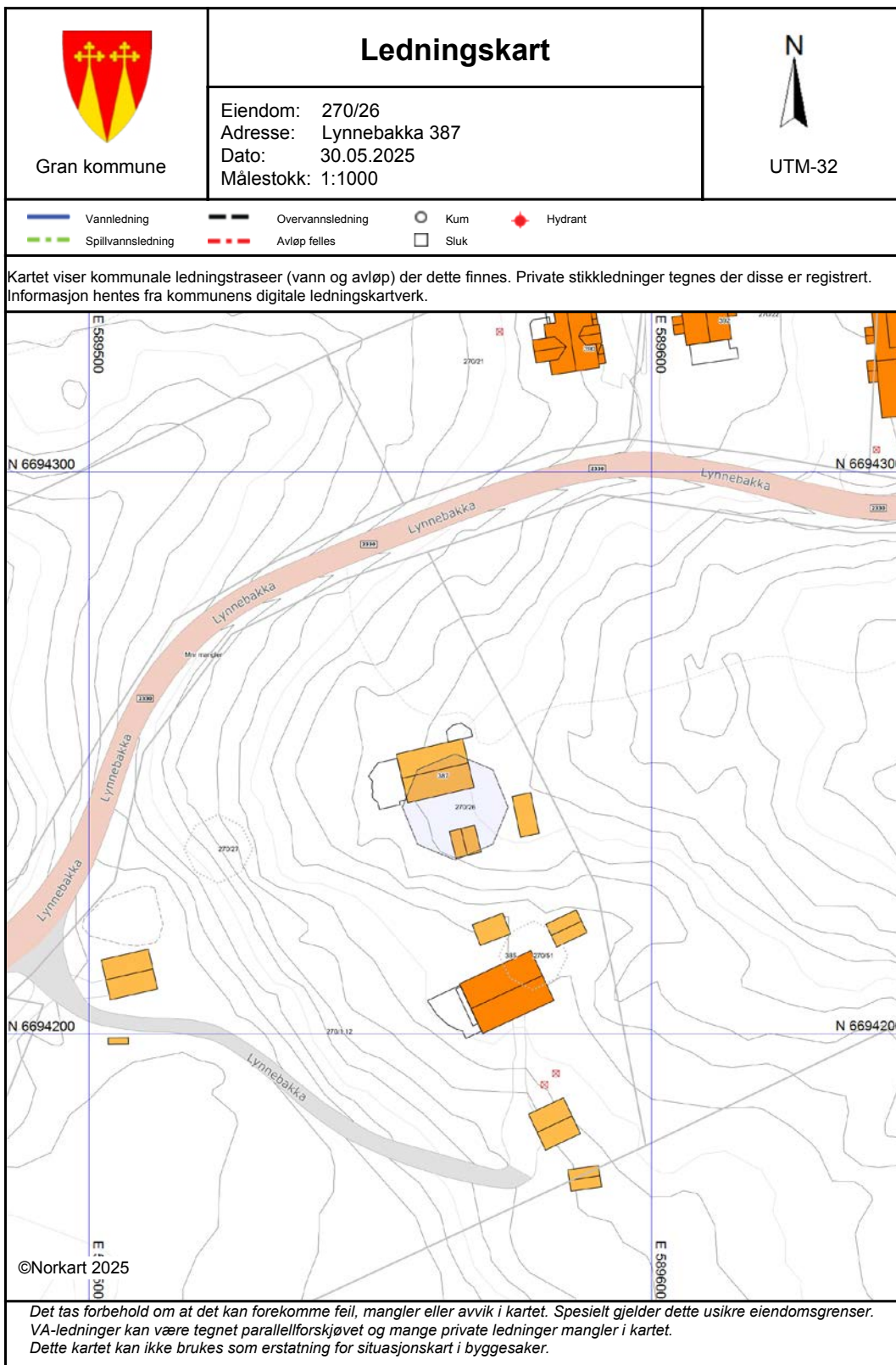
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	870 000,00 kr
Skatt	1 900,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Fritidseiendom
Promillesats	3.4 %
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





GRAN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Gran kommunestyre – 20.05.2021

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





Innhold

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



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



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



BESTEMMELSER

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

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

Bestemmelsene er knyttet til plankart sist revidert 03.11.2020.

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

1.2 Forhold til jordloven

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

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

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

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

Unntak fra plankrav:

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

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

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

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

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

- Mindre tiltak innenfor områdene 4, 5, 31, 32, 33, 34, 39 og 40 iht. PBL §§ 20-2 og 20-3 ut ifra bestemmelsene i de gamle reguleringsplanene for Vassenden Sentrum og Vassenden Nord.
- Kommunen kan også godkjenne mindre tiltak innenfor områdene 36A og 41. Dersom det i disse områdene foreslås fortetting eller annen bebyggelse utover



rammene som er gitt i de gamle reguleringsplanene, må det utarbeides ny reguleringsplan for området.

- Fortetting: Innenfor områdene 31, 32 og 33 kan følgende eiendommer utbygges med inntil 2 boenheter innenfor reglene i gjeldende reguleringsplaner for Vassenden nord og Vassenden sentrum, uten at plankrav utløses: 263/38, 263/86, 263/92, 263/3.

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

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

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

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

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

- Alle byggetiltak over 400 m² BRA-bruksareal etter NS3940 omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring.
- Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m² omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.

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

1.7 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11-9 pk 4)

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

Innenfor følgende områder gjelder i tillegg følgende rekkefølgebestemmelser:



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

1.8 Særskilte rekkefølgebestemmelser for utbygging i Gran sentrum

En gradvis utvidelse av byggesonen – dvs. det området i sentrum som til enhver tid er utbygd med all nødvendig infrastruktur – skal være hovedregelen for utviklingen av Gran sentrum. Hensikten er å oppnå en ressursøkonomisk, estetisk og samordnet arealplanlegging og sentrumsutbygging. Kommunen kan avslå å behandle reguleringsplan for områder isolert fra den utbygde sonen når det finnes uutnyttete områder av samme type og kategori nærmere de allerede utbygde områdene.

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder i Gran sentrum, og skal innarbeides i reguleringsplanene for de enkelte utbyggingsområdene:

- Det er avsatt areal til mulig framtidig rundkjøring på Oslolinna mellom 28B, 28C, 29 og 29A. Område 28B og 28 C skal ha atkomst fra Morstadvegen inntil rundkjøringen eventuelt bygges. Område 28B og 28C kan ha atkomst fra Oslolinna via rundkjøringen hvis rundkjøring bygges. En framtidig rundkjøring skal også ta hensyn til atkomsten til område 29, 29A og 30.
- Vegen sør for Granstunet (område 17) kan ikke bygges før enten ny Rv. 4 er bygget utenom sentrum eller Oslolinna er lagt om i ny trasé, slik det er vist i kommunedelplanen.
- Parkeringsplassene for togreisende i område 14 kan ikke fjernes før det er etablert en ny parkeringsplass, med minimum samme antall parkeringsplasser som i område 14, vest for jernbanelinja i tråd med kommunedelplankartet. Undergang for gående, som binder sammen parkeringsplassen vest for jernbanelinja og jernbanestasjonen, skal være etablert og klar for bruk før fjerning av parkeringsplasser i område 14.
- Kjørekulvert under jernbanen ved Haslerudgutua må være etablert før ny vei vest for jernbanen tas i bruk.
- Flomvern i Gran sentrum:
 - Nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur.
 - Kommunen kan avslå å regulere for utbygging før slike sikringstiltak er etablert. Kommunen kan imidlertid også godta regulering på betingelse av at risikonivået for samfunnsmessige skader er senket til akseptabelt nivå, jfr. sikkerhetskravene i TEK 10 for utbygging i fareområder.
 - Egen risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides for alt reguleringsplanarbeid og byggearbeid innenfor sone for 200 årsflom.
 - Ved planlegging av bygg i fareklasse F3, jf. TEK 10 § 7-2 eller senere forskrifter, gjelder tilsvarende for 1000-årsflom.



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

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

1.10 Sunne kommuner

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

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

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

- Eneboliger: 100 m²
- Sekundærleilighet: 50 m²
- Tomannsboliger: 80 m²
- Rekkehus og flermannsboliger: 30 m²
- Sentrumsbebyggelse og blokker: 10 m²

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

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

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

I reguleringsplanarbeidene for de enkelte utbyggingsområdene skal grøntområder/beplantning og gode felles uteområder for beboerne vektlegges spesielt.

Gran kommune kan avslå forslag til reguleringsplan eller søknad om bygging av boliger dersom nødvendige lekemuligheter for de forskjellige aldersgrupper av barn ikke er sikret i planen eller byggesøknad. Kommunen kan stille krav om at slike lekemuligheter er etablert før brukstillatelse gis.

1.12 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

Krav til parkering framgår av følgende tabell.

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



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

Alle utbyggingsformål skal ha plasser for sykkelparkering.

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

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

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

Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.

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

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

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

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

1.14 Høyspent (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

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

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

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

1.15 Offentlige VA-ledninger

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



1.16 Renovasjon

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

1.17 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt 5)

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

1.18 Naturfare

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

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

FLOM OG OVERVANN:

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



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

SKRED:

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

1.19 Naturmangfold og kulturminner § 11-9 pkt 8

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

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

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

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



1.21 Estetikk (pbl § 11-9 pkt 6)

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

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

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

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

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

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

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

- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp per byggetomt, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc. Forutsetningen er at dette ikke er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning og ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal ha takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter for boliger og 5 meter for garasjer, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt BYA = 25%, og bebygd areal (NS 3940) for den største bygningen på eiendommen skal ikke overstige BYA = 350 m².
- Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredete kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Bestemmelser for tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 6.2.
- Ved eventuell søknad om bruksendring til bolig skal alle hensyn og krav i «Retningslinjer for saksbehandling» pkt. A.1 og A.2 være oppfylt.
- Dersom det ikke vurderes som ulempe for videre utbygging i området, eller for mulighetene for etablering av infrastruktur, kan det tillates fradeling av inntil to boligtomter i områder avsatt til eksisterende byggeområde for bolig.

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

Uten godkjent reguleringsplan kan tiltak tillates under følgende forutsetninger:

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



grader, Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.

- Bebygd areal må ikke overstige $BYA=120\text{ m}^2$ og største bygning skal ikke være større enn $BYA=100\text{ m}^2$. maks. antall bygninger er 3 og det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
- Innenfor byggeforbudssonen til vann og vassdrag må bebygd areal må ikke overstige $BYA=80\text{ m}^2$
- Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Bestemmelser for bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag framgår av pkt. 6.2.
- Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m^2 , hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
- Ved eventuell søknad om bruksendring til bolig skal alle hensyn og krav i «Retningslinjer for saksbehandling» pkt. A.1 og A.2 være oppfylt.

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

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

I områdene kan det etableres turistbasert virksomhet.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- Lite streng holdning

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

3.2 Veger (§ 11-10 pkt. 2)

- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Vegnormalene 017 og 018 legges til grunn.
- Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
- Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- Ved alle vegprosjekter skal det vurderes: - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelfelt og fortau, mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnsstrukturelementer i tilknytning til vegen. Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.
- Reguleringsforslag som inneholder nye veger eller gater skal inneholde forslag til nye veg- og gatenavn. Navneforslagene skal høres samtidig med planen.
- Ved etablering av blindveg skal det etableres vendehammer eller snuplass tilpasset renovasjons- og brannbiler. Dimensjonering avklares på reguleringsplannivå, eventuelt i byggesak dersom reguleringsplan ikke utarbeides.
- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn. Eventuelle avvik skal godkjennes av Samferdselsenheten i kommunen.
- Avkjørsler og byggegrenser langs kommunale veger: For etablering eller endring av avkjørsler fra kommunal veg må det søkes til kommune, veglova § 40, dersom det ikke er vist i vedtatt reguleringsplan. Den generelle byggegrensen til kommunale veger er 15 meter, jf. veglova § 29, dersom ikke annet er vedtatt i reguleringsplan.

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

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



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

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

4.1 Landbruksbebyggelse (§ 11-11 pkt. 1)

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

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

4.2 Kårboliger (§ 11-11 pkt. 1)

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

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

Fradeling av kårboliger kan bare tillates:

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

4.3 Kjøreveger (§ 11-11 pkt. 1)

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

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

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



4.5 Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene – SB

(NB: Tidligere pkt. 2.2.)

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

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

4.6 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene – SF

(NB: Tidligere pkt. 2.4.)

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

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



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

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

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

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

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

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

Langs følgende vassdrag fastsettes byggeforbudssonen til 100 meter:

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



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

Innenfor byggeforbudssonene til vassdrag er det forbud mot følgende tiltak:

- Brygger og moloer etc.
- Byggetiltak på eksisterende fritidseiendom når bebygd areal overstiger 80 m² og det etableres mer enn 3 bygninger på eiendommen.
- Bygging på eiendommer uten bebyggelse.
- Nye tiltak lokalisert mellom hovedbygning på eiendommen (fritidsbolig, bolig, våningshus) og strandsonen.
- Oppføring av gjerde.
- Nye anlegg for avløp til annet enn eksisterende våningshus og bolig, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.

6 HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

6.1 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

Sikringssoner for vannkilder (nedslagsfelt drikkevann)

- Sikringssone nedslagsfelt vannkilde Grøa (H110_1): Innenfor sikringssonen gjelder klausuleringsbestemmelser for Grøa vedtatt 1981
- Vannkilde Grøa: Klausuleringsbestemmelser for Grøa, vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) i 1981, se vedlegg.
- Suppleringsvannkilde Skyten (H110_1): Klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF), se vedlegg.

Hensynssoner for naturfare

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

Hensynssoner for sikring av grunnforurensning

- Hensynssoner for sikring av masselager for alunskifer (Statens Vegvesen – Riksveg 4):
 - Sikringssone 1 – Grunnforurensning (H190_1):
 - Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt. Dette gjelder ikke mindre terrenginngrep som kan gjennomføres inntil 1 meter under eksisterende terrengnivå.
 - Nødvendig vedlikehold av veganlegget er tillatt.
 - Landbruksarealer innenfor sonen tillates kun brukt til jordbruk i form av overflatedyrking.
 - Innenfor sonen er det ikke tillatt med vegetasjon som kan etablere seg med røtter ned i masselageret.



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

- Sikringssone 2 – Grunnvann/grunnforurensning (H190_2):
 - Innenfor hensynssonen innføres det bestemmelser for å hindre lokal senkning av grunnvannstanden og/eller endring av grunnvannstrømning.
 - Tiltak innenfor sonen kan skje i henhold til godkjent reguleringsplan på følgende vilkår:
 - Det er ikke tillatt med terrenginngrep etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder terrengtiltak som er unntatt søknadsbehandling, graving, boring, sprenging, borede peler m.m, under høyeste grunnvannstand definert som kote 207.
 - Terrenget og grunnvannstand varierer innenfor sonen så alternativt kan, etter måling av grunnvannstand over minimum ett år, høyeste målte grunnvannsstand legges til grunn.
 - Fundamentering av tiltak ved bruk av rammede stålrørs- eller betongpeler (dvs peler som slås ned i grunnen), eller ved bruk av sålefundament over høyeste grunnvannstand, er likevel tillatt.
- Sikringssone 3 – Grunnvann (H190_3):
 - Ved tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6, herunder tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, skal overflatevann føres tilbake til grunnen ved infiltrasjon og ikke ledes til nærliggende bekker e.l.
 - Retningslinjer/supplerende tekst: Ved tiltak etter annet lovverk, øvrige søknader etter plan- og bygningsloven eller nye reguleringsplaner innenfor sonen må det settes vilkår eller bestemmelser som hindrer reduksjon eller drenering av naturlig infiltrasjon i nedbørsfeltet.

6.2 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

- Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik (H550_1 og H550_2)
- Regionalt og nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda (H530_3)
- Regionalt viktig friluftsområde Øståsen (H530_1 og H530_2)
- Langs Randsfjorden
- Varig vern av vassdrag: Leira- og Hurdalsvassdraget

Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter:

- Maurtvedt naturminne (H720_1) Vernedato: 15.05.1953
- Puttmyra (H720_2) Forskrift: [FOR-1985-01-18-45](#)
- Kjørkjetangen (H720_3) Forskrift: [FOR-1988-01-15-77](#)
- Tønnerudtangen (H720_4) Forskrift: [FOR-1988-01-15-78](#)
- Jarenvatnet (H720_5) Forskrift: [FOR-1990-10-12-842](#)
- Røykenvika (H720_6) Forskrift: [FOR-1990-10-12-843](#)
- Hovstjern (H720_7) Forskrift: [FOR-1990-10-12-844](#)



- Gullenhaugen (H720_8) Forskrift: [FOR-2002-12-13-1540](#)
- Lysen (H720_9) Forskrift: [FOR-2007-12-21-1634](#)
- Marifjell (H720_10) Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Jøvika og Tønnerud (H720_11) Forskrift: [FOR-2017-12-15-2082](#)
- Avrillen (H720_12) Forskrift: [FOR-2019-03-15-239](#)
- Vesleåa (H730_13) Forskrift: [FOR-2019-03-15-240](#)

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

6.3 Hensynssone etter PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel:

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

6.4 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f)

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel:

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



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

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



RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

A. PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS

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

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

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

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

A.2 Fradeling av nye boligtomter i LNF-områder

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

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



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

A.3 Fradeling av nye fritidsboligtomter i LNF-områdene

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

- Nye fritidsboliger må ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder. Nye fritidsboliger tillates ikke innenfor hensynssonene for viktige friluftsområder og må ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler.
- Tomta skal ikke ligge mer enn ca. 200 m fra eksisterende bilveg.
- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrket mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom fritidsbolig og dyrket mark på 30 meter og tomta skal ikke ligge nærmere driftsbygninger enn 100 meter.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomtestørrelse skal totalt ikke overskride ca. 2,0 dekar. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.
- Det skal tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebyggt.
- Ved plassering av fritidsboliger i utmark skal følgende vurderes og tas hensyn til:
 - Utbyggere må avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
 - Eiere av fritidsboliger som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerdet skal fortrinnsvis være satt opp av trematerialer. Grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

A.4 Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidsboligtomter

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

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



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

A.5 Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

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

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

A.6 Skogshusvær

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

- Skogteigen(e) som skal nås fra skogshusværet må til sammen ha over 200 dekar produktiv skog, og det må være en reisetid på mer enn en ½ time fra boligen på eiendommen til disse skogarealene. Det må være betydelig enklere å arbeide i skogen med utgangspunkt i husværet enn fra boligen på gården.
- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bruksareal, BRA=50 m² inkl. uthus, boder etc. Maks. antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn og undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles.
- Skogshusværet kan bare tillates fradelt dersom det ikke forventes å være behov for det i framtida og dersom fradeling kan skje uten store ulemper for resten av eiendommen. Dersom skogshusvære blir fradelt skal det ikke tillates nytt skogshusvære.

A.7 Dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

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

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



Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

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

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

Kommunen kan gi dispensasjon til etablering av brygger hvis:

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

Dette gjelder ikke i hensynssonene for Fjorda og Øståsen.

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

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

B. TILKNYTNING TIL FJERNVARME – DISPENSASJONSPRAKSIS

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

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



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

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

- a) Bruke hensynssoner for alle dreneringsveier (elver/bekker/flombekker/flomveier) og for tiltak, som sedimentasjons- og/eller fordrøyningsområder.
- b) Blå-grønne åpne overvannsløsninger skal tilstrebes å planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer, til rekreasjon, lek/idrett, gang/sykkelvei, osv.
- c) Sammenhengende blå-grønne strukturer skal tilstrebes å bevares og legges til rette for utvikling av gode og attraktive bomiljøer, sikre vann- og flomveier, fordrøyningsområder og biologisk mangfold.
- d) Nye byggeområder og større ombygginger/rehabiliteringer bør tilstrebe mest mulig permeable overflater og skal ha minst 30 % grønne permeable flater som er egnet til infiltrasjon og fordrøyning. For alt takareal skal blå/grønne løsninger vurderes og utredes. For takflater over 500 m² skal det anlegges enten blått eller grønt tak.
- e) Ved flom- og overvannshåndtering skal IVF-kurve for Gjøvik benyttes.
- f) Følgende generelle prinsipper skal følges for flom- og overvannsplaner:
 - Prioritere åpne løsninger for flom- og overvannshåndtering. Lukkede rør bør helst bare benyttes der en må krysse veier med stikkrenner ol.
 - Flomberegninger og dimensjoneringsberegninger for størrelser på grøfter og stikkrenner/-små bruer gjøres i hht nyeste veileder fra NVE, og med klimapåslag i hht nyeste klimaprofil for Oppland.
 - En må se på hele nedbørfeltet til reguleringsplanen; oppstrøms (ev. inkludert tilgrensende boligområder), i utbyggingsområdet og nedstrøms. En må ha kontroll på dreneringsveier, erosjonsfare, sediment håndtering, frostproblem og flomvannføring.
 - Potensielle sårbare områder skal kartlegges.
 - Ukontrollerte utslipp til terreng tillates ikke.
 - Det må settes av nok plass til drenering og dreneringstiltak.
 - Trygge flomveier må utredes, spesielt mht utfordringer med frost; som kjøving og igjenfrosne stikkrenner.
 - Det må utarbeides en plan for hvordan en håndterer en eventuell flomsituasjon i utbyggingsperioden.
 - Det må utarbeides en drift- og vedlikeholdsplan for å sikre at dreneringsveiene og -tiltakene fungerer tilfredsstillende. Planen må bl.a. inneholde ansvarliggjøring og beskrivelse av rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold, f.eks. rensk, tining ol.



D. ESTETISKE RETNINGSLINJER

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

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

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

E. HENSYNSSONER

E.1 Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik

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

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



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

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

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

- I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, men slike tiltak skal ikke komme i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.
- Eventuelle nye områder for fritidsbebyggelse skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel, og ved en vurdering av slike områder skal hensynet til friluftslivet tillegges spesiell vekt, også sett i forhold til adkomst til områdene.
- Det tillates ikke ny spredt fritidsbebyggelse.
- For eksisterende fritidseiendommer innenfor hensynssonene gjelder følgende arealgrense:
 - Øståsen: Maks. BYA = 80 m², største bygning 60 m² og maksimalt 3 bygninger.
 - Fjorda: Det presiseres at det er byggeforbud i 100-metersbeltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maksgrænse for hyttestørrelse innenfor hensynssone Fjorda.
- I henhold til Levende skog-standard og Skogbruksstandard skal det ved etablering av nye driftsveger for skogbruket tas hensyn til eksisterende skiløyper og merkede turstier. Ved kryssing av slike skal det tilrettelegges for nødvendig passasje av skjæringer og fyllinger langs vegen. Etter avsluttet skogsdrift i området skal skiløyper og merkede turstier ryddes og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand.



E.3 Langs Randsfjorden

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

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

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

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

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

F. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID I GRAN SENTRUM

F.1 Gyldighet

F.1.1 Generelt

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



F.2. Områder for bebyggelse og anlegg

F.2.1 Formål generelt

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

F.2.2 Områder for sentrumsformål

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

- Område 12, Møllekvartalet: reguleringsplan vedtatt 21.10.2008 gjelder.
- Områdene 17-18, Granstunet: reguleringsplan vedtatt 27.03.2008 gjelder.
- Område 19, del av reguleringsplan for Miljøgata vedtas 13.06.2013 gjelder.
- I områdene 10, 11, 12, 13, 23 og 24 kan boligandelen med fordel være høy; i øvre del av områdene 10, 11, 12, 13 samt 23 og 24 opp til 100%.
- Ved byggetiltak i område 14 skal det sikres gode gangforbindelser mellom Smiegata og Storgata. En mulig idé/løsning for dette er vist med stipling på plankartet, men konkret løsning avklares i reguleringsplan for området.
- Gran Torgs størrelse og utforming avklares av en reguleringsplan (-prosess).

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

F.2.3 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

Gjelder områdene 22, 25, 28, 28A, 37 og Ål kirke. I områdene kan det videreføres og/eller utvikles bebyggelse og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning og allmenn kulturvirksomhet.

- Område 28 er tenkt utbygd med nytt felles helsehus for Lunner og Gran kommune. Et helsehus kommer innunder fareklasse F3, jfr TEK 110§ 7-2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det dermed redegjøres for sikring mot 1000-års flom. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med helsehuset skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen, samt at det settes av areal til sansehage her – skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området.
- Område 28A er utbygd med nytt bygg/anlegg for nødetatene, felles brann-, ambulanse- og politisentral.

F.2.4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

- Områdene 2,3, 27A, 28B, 28C, 29, 29A, 30 og 40 er områder med kombinerte formål.
- Områdene 2 og 3, Sagatangen: Det gamle Saghuset legges inn som næringsområde med kafe, galleri og lignende. I dette området tillates ikke større matvareforretninger eller andre større butikk-lokaler. Boligandelen kan med fordel være høy i dette området, opp til 80 %.
- Område 27A: kombinert formål parkering med offentlig eller privat tjenesteyting. Parkeringsplass skal benyttes i samband med nytt helsehus på område 28.



- Område 28C: kombinert formål forretninger med offentlig eller privat tjenesteyting. Området kan bebygges med nødetatssentral. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.
- Område 40: kombinert formål boligområde med forretninger -og offentlig eller privat tjenesteyting.
- Her kan det etableres boliger, omsorgsboliger, forretninger(storvarehandel) eller bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med omsorgsboliger skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området. Forretninger skal fortrinnsvis etableres ut mot / langs etter Oslolinna (dagens RV4). Detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.
- Område 28 B, 29, 29A og 30: kombinert formål forretninger med næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor områdene kan det etableres forretning for plasskrevende varehandel, kontorbedrifter med publikumsrettet virksomhet, overnatting/bevertning og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

F.2.5 Område for grav- og urnelund

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

F.2.6 Områder for idrettsanlegg

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

F.2.7 Områder for forretninger

Gjelder områdene 21, 26 og 27 og næringstilknyttede kulturminner: det gamle saghuset på Sagatangen (ved område 3) og det gamle veveriet som laget de opprinnelige busserullstoffene (ved område 7). Innenfor områdene 21, 26 og 27 tillates det detaljhandel og dagligvare. For område 27 begrenses detaljhandelen til 1500 m2 dagligvareforretning, som hjemlet i gjeldende reguleringsplan.

F.2.8 Områder for ny boligbebyggelse

Gjelder områdene 6, 7, 33A og 43.

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

F.2.9 Utbygde boligområder med potensial for betydelig fortetting

Gjelder områdene 7A, 8 og 36: I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, kombinert med fortetting med konsentrert boligbebyggelse.



F.2.10 Utbygde boligområder med potensial for forsiktig fortetting

Gjelder områdene 31, 32, 33, 34, 39, 40 og 41: I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, men forsiktig fortetting med småhus kan tillates. Bevaringsverdi for Finstadbygningen skal vurderes gjennom reguleringsplan.

F.3 Grad av utnytting

F.3.1 Grad av utnytting - maksimumsutbygging

Tillatt utnytting av byggegrunnen er uttrykt i %-BYA. Prosent bebygd areal fastlegger forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner opptar av terrenget, samt nødvendig parkeringsareal. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke. %-BYA for de enkelte områdene er satt opp i tabell nedenfor (under pkt. E.4.1).

F.3.2 Minimum utbygging

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

F.3.3 Byggegrenser

Byggegrenser er linjer mot veg eller annet område som bygninger normalt tillates lagt fram til. Plankartet viser ikke byggegrense konsekvent i de områdene hvor det ikke er byggelinje. I områdene mellom rundkjøringa ved Haslerudgutua og krysset ved Jarenstranda i nord skal byggegrensa langs eksisterende Rv. 4 (Oslolinna) være 15 meter fra vegens midtlinje. Der byggegrenser ikke er vist, skal senere reguleringsplan bestemme disse. Byggegrense mot jernbane er 30 meter, målt fra det nærmeste spor. I regulerte områder hvor byggegrense er vist gjelder den regulerte avstanden.

F.4 Bebyggelsen

F.4.1 Etasjetall/ byggehøyder

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

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



		Areal	%-BYA	Maks etasjetall
OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE				
01	Granum	12,9 dekar	25 %	2,5
04	Vassendvika	4,0 dekar	20 %	2
05	Vassendvika indre	4,2 dekar	20 %	2
06	Nedre Øgardsbakken	10,4 dekar	30 %	2,5
07	Hofsbro	26,6 dekar	25 %	2
07A	Gamle Hofsbro	12,4 dekar	25 %	2
08	Øvre Hofsbro	5,2 dekar	25 %	2
43	Hovsmarken	33,0 dekar	25 %	2,5
31	Øgardsbakken N	24,3 dekar	20 %	2
32	Øgardsbakken NØ	10,5 dekar	20 %	2
33	Øgardsbakken S	54,2 dekar	20 %	2
33A	Hovsvegen	9,7 dekar	30 %	2,5
34	Hovsbakken N	42,9 dekar	30 %	2,5
36	Morstad Vestre	27,7 dekar	25 %	2,5
39	Hovsbakken S	9,7 dekar	25 %	2
41	Haslerudgutua S	21,5 dekar	25 %	2
OMRÅDER FOR SENTRUMSFORMÅL				
10	Gran VGS	13,8 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
11	Jernbanegata N	7,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
12	Jernbanegata S	6,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
13	Storgata Øst	11,1 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
14	Storgata V	8,2 dekar	65 %	3
15	Smietorgkvartalet	7,1 dekar	65 %	3,5
17	Granstunet	9,4 dekar	85 %	3
18	Sentrum S nær Vigga	4,3 dekar	75 %	3
18A	Haslerudgutua N	7,0 dekar	75 %	3
19	Brillehjørnet / Shell	7,2 dekar	75 %	3,5
23	Lidskjøl	8,4 dekar	65 %	3,5
24	Gran Auto	10,4 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
OMRÅDER FOR FORRETNINGER (DIV. ERVERV OG STORHANDEL)				
21	Lena Maskin og sørover	9,2 dekar	30 %	2
26	Sør for HVGS	10,8 dekar	30 %	2
27	Morstad Vestre	16,9 dekar	30 %	2
OMRÅDER FOR PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING				
22	Granvang	7,4 dekar	50 %	3
25	Hadeland videreg., HVGS	28,7 dekar	50 %	2 – 4
28	Helsehus-tomta	6,7 dekar	50 %	4 – 5
28A	Nødetatene	11,0 dekar	50 %	3 – 4
37	Gran Ungdomsskole	18,2 dekar	50 %	2 – 3
OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL				
02	Sagatangen vest	4,7 dekar	20 %	2,5
03	Sagatangen	14,5 dekar	50 %	3
27A	Øst for Maxbo	4,7 dekar	15 % ?	2
28B	Mot ny RV4	18,8 dekar	30 %	3-4
29	Stenberg N	6,1 dekar	30 %	3-4
29A	Stenberg S	4,6 dekar	30 %	3-4
30	Hydro Texaco	2,5 dekar	35 %	2
28C	Vest for nødetatene	4,2 dekar	40 %	3
40	Midtre Morstadgutua S	12,7 dekar	30 %	3



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

F.4.2 Takform

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

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

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

F.4.3 Materialbruk

Det er et uttalt ønske om å utvikle "trebyen Gran". Det stilles ikke noe absolutt krav om bruk av treverk i alle bygninger, men det oppfordres til i størst mulig grad å benytte nordisk treverk som hovedmateriale eller som et vesentlig innslag i fasadene.

Etterlikning av "gammel stil", samt materialfinish og detaljer som er vanlig brukt på frittliggende småhus og tilsvarende, bør unngås i selve sentrum, men kan benyttes i områdene utenfor sentrum.

F.4.4 Bestående bygningsstruktur

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



VEDLEGG:

Vannkilde Grøa

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

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

Suppleringsvannkilde Skyten

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

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



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

Gran Kommune

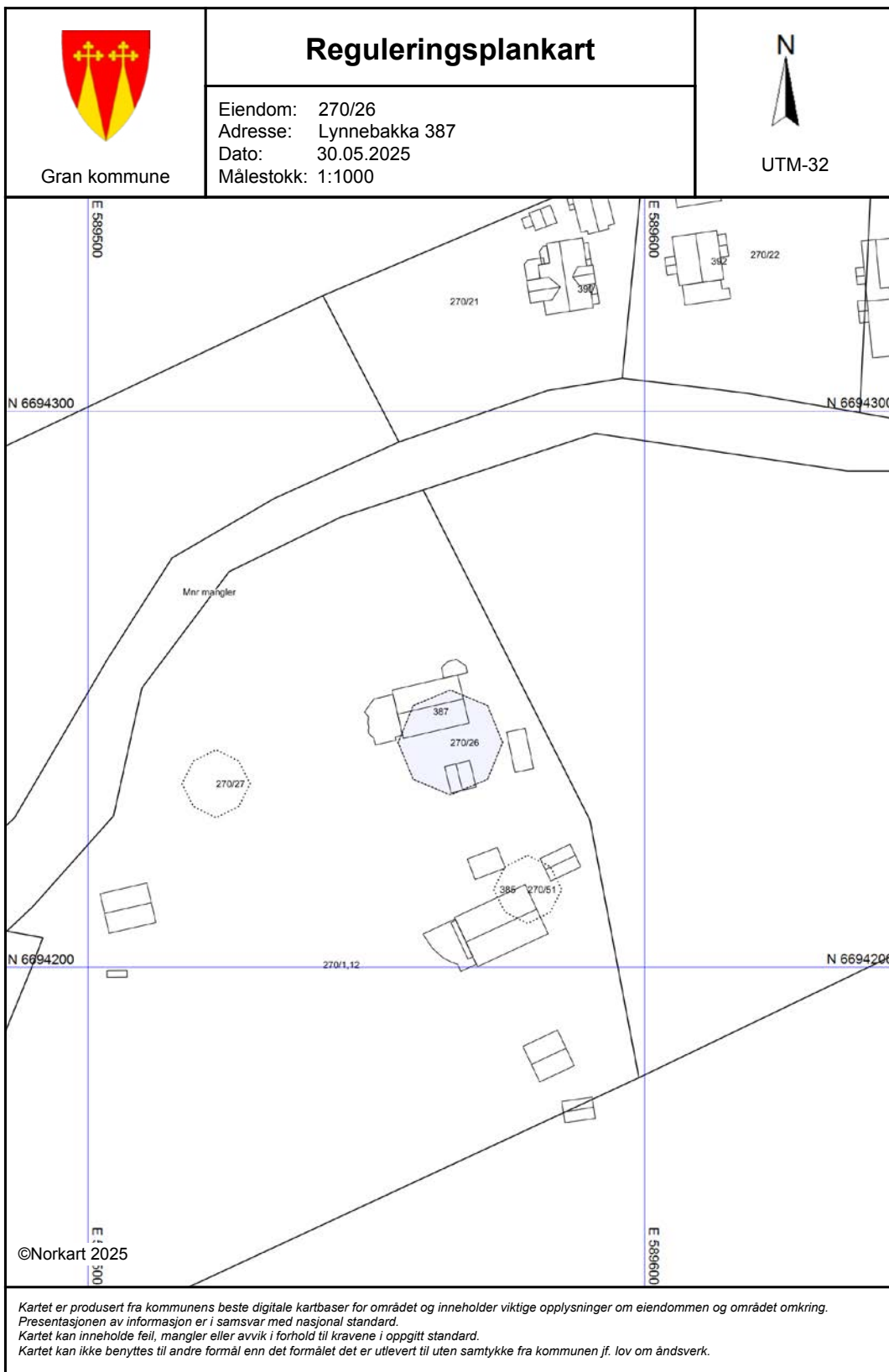
www.gran.kommune.no

postmottak@gran.kommune.no

Organisasjonsnummer

961 381 541







Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	270	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lynnebakka 387, 2750 GRAN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2017
Navn	Kommuneplanens arealdel Gran kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/820/Kommuneplanbestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt%2020.05.2021.pdf
Delarealer	Delareal 250 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



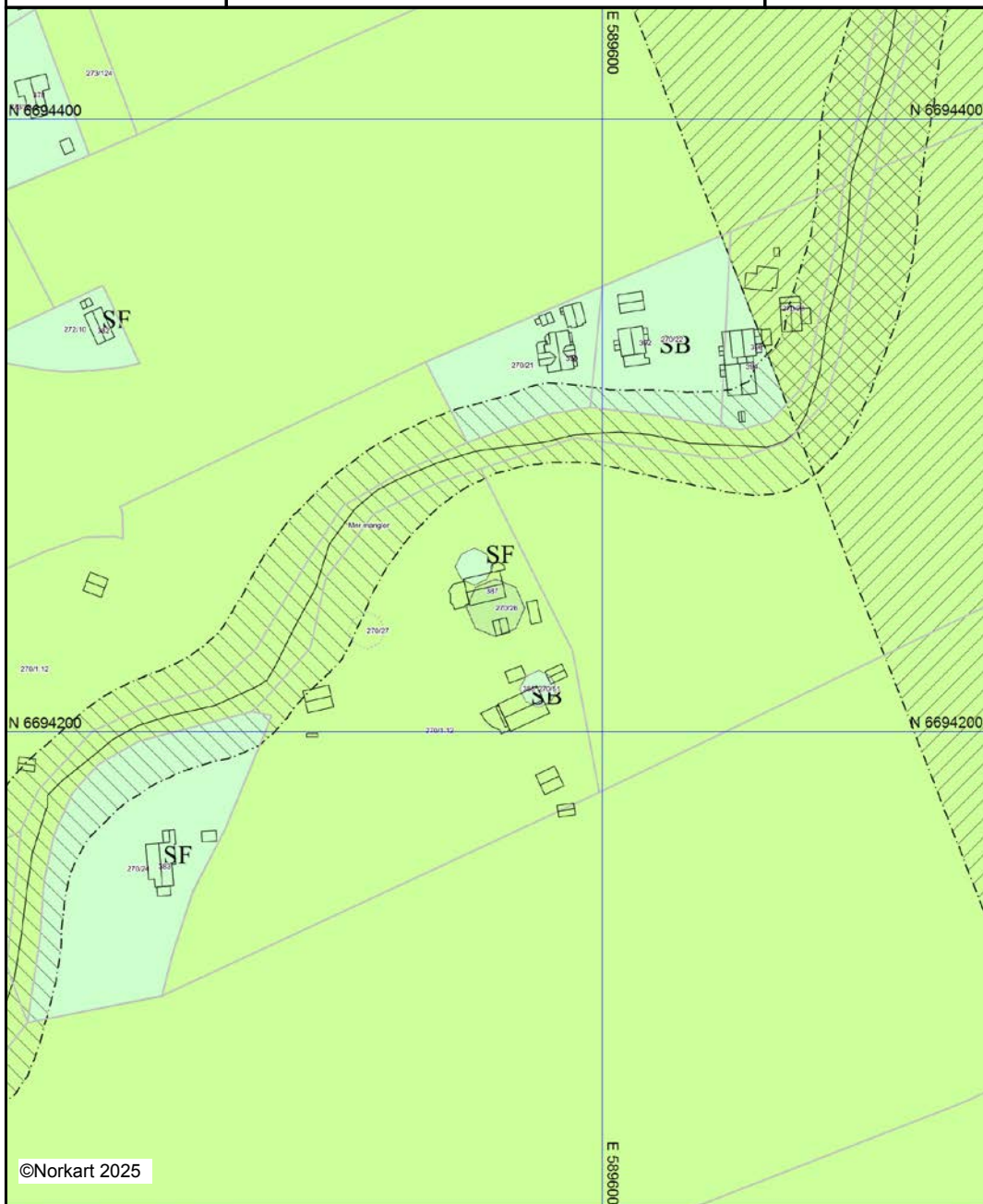
Gran kommune

Kommuneplan

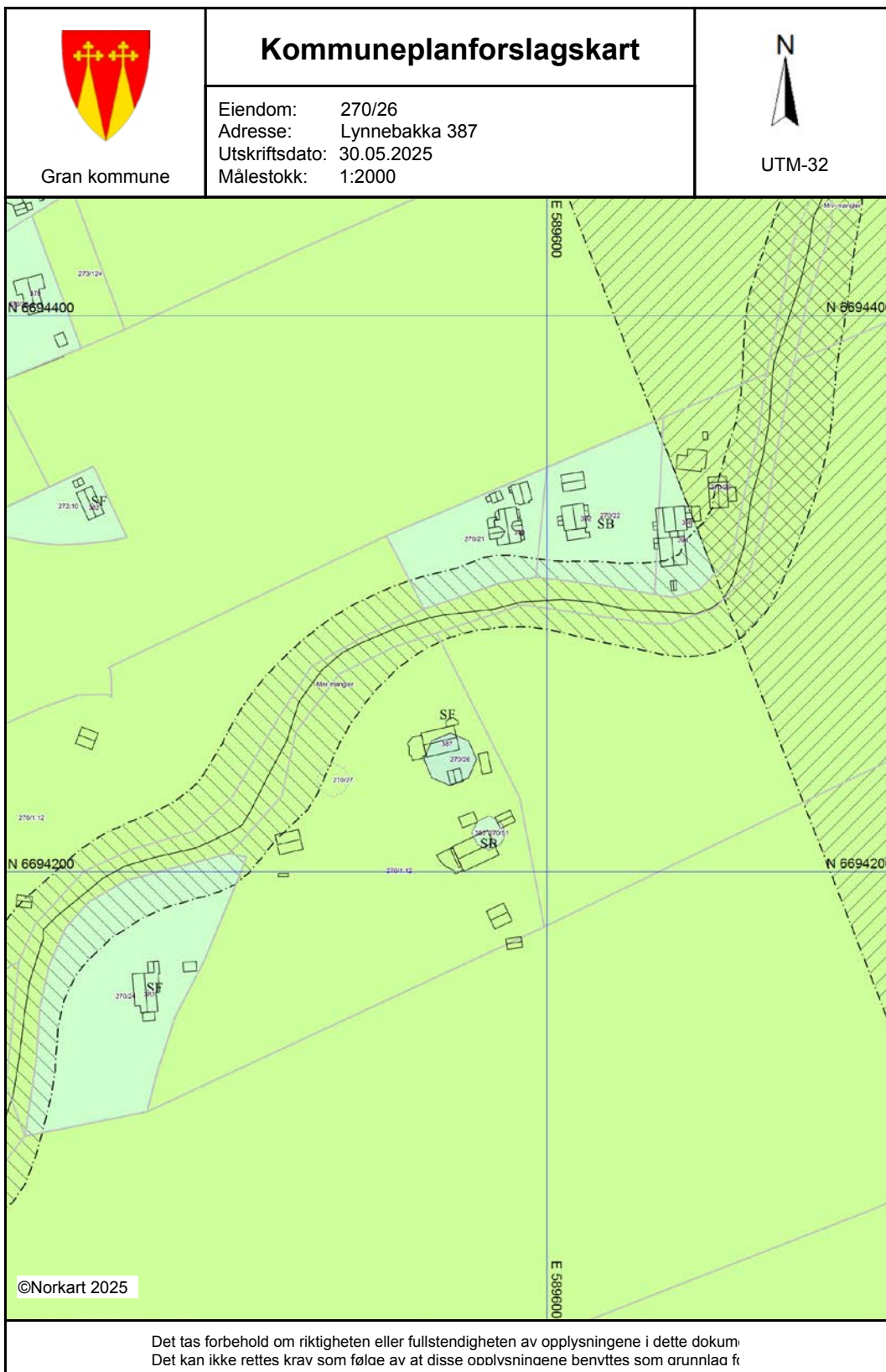
Eiendom: 270/26
Adresse: Lynnebakka 387
Dato: 30.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



**Gran kommune**

Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

E-post: postmottak@gran.kommune.no

Dato: 04.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

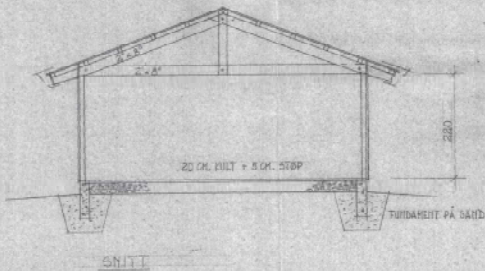
7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	270	Bnr:	26	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lynnebakka 387, 2750 GRAN						

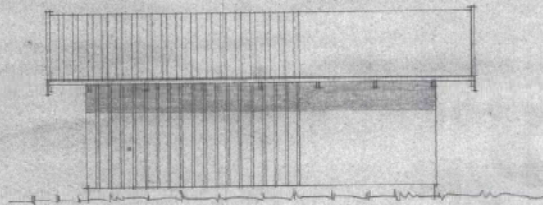
Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒

Merknader

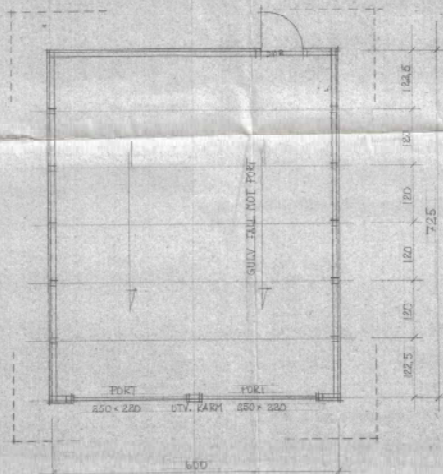
Se vedlagte notat.



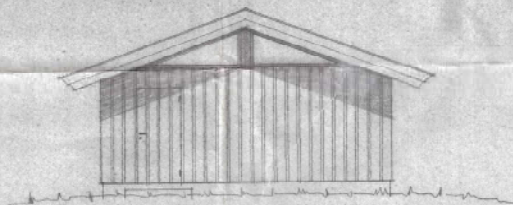
SNITT



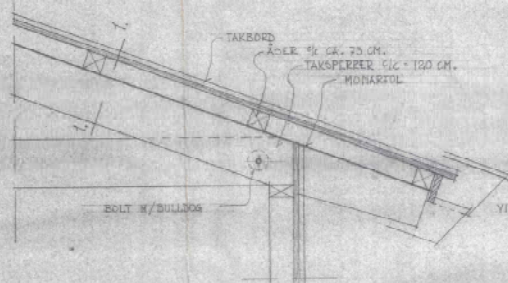
FASADE SYD OG NORD



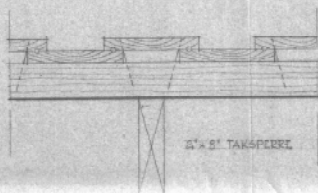
PLAN



FASADE VEST



DETALJ GEGIMS M=1:10



1" 64 x 8" INPR. TAKBORD W/PAND
3" x 3" ÅLER
MONARJOL

DETALJ 1. M=1:5

GRAN BYGNINGSNAD
FAC. 6/2/99
19.8.1
7/2-79

BYGGERI
1999.11.07
10.00.00

BELSTOVA GARAGE
G.NR. 210, B.NR. 26-27
JUNI 1914 IVAR IVERSEN, SØGNETH TIL 30882



GRAN BYGNINGSRÅD

Jnr. 623/79

Arkiv. 502.1

Arkiv. 7/12-79

Arkiv. 7/12-79

BELSTOVA, GARASJE
G.NR. 270, B.NR. 26, GRAN
JUNI 1979 IVAR IVERSEN, ØKOGHEIM



BELSHIPS COMPANY LIMITED SKIBS-A/S

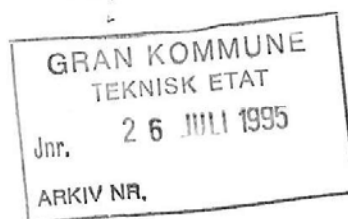
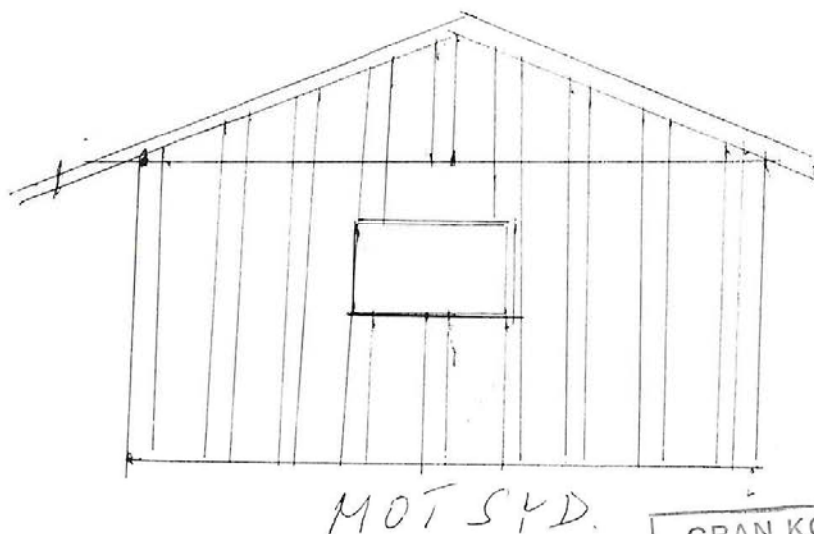
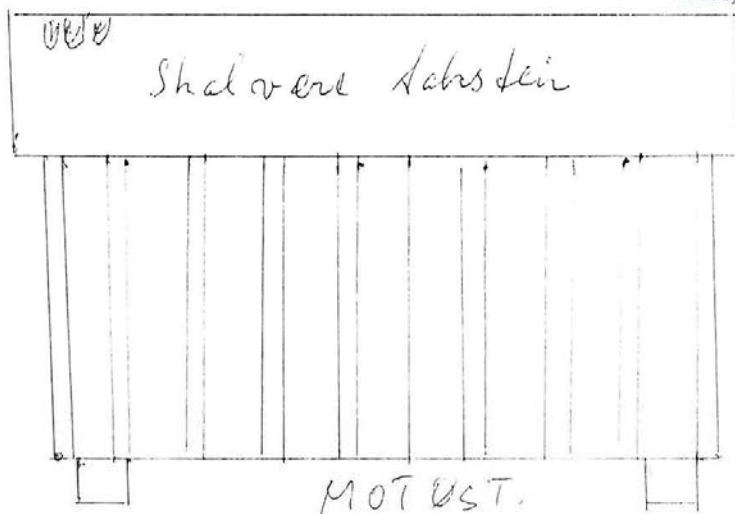
GRAN BYGNINGSRÅD

Jnr. M. 69/95

Arkiv. 503/1

Godkjent 16/8.95

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

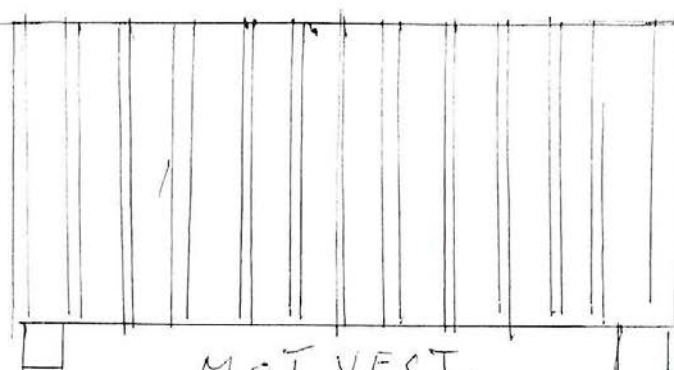


Visiting address:	Postal address:	Telephone:	Telex:	Cable:	Telefax:	Enterprise no.:
Lilleakerveien 4 0283 Oslo	P.O.Box 23 Lilleaker 0216 Oslo - Norway	(+47) 22 52 76 00	Oslo 76050	Chrissmith	(+47) 22 52 77 90	930776793



BELSHIPS COMPANY LIMITED SKIBS-A/S

Skal over 4.1m



MOT VEST.

OVST. NINDAS

GRAN BYGNINGSRÅD

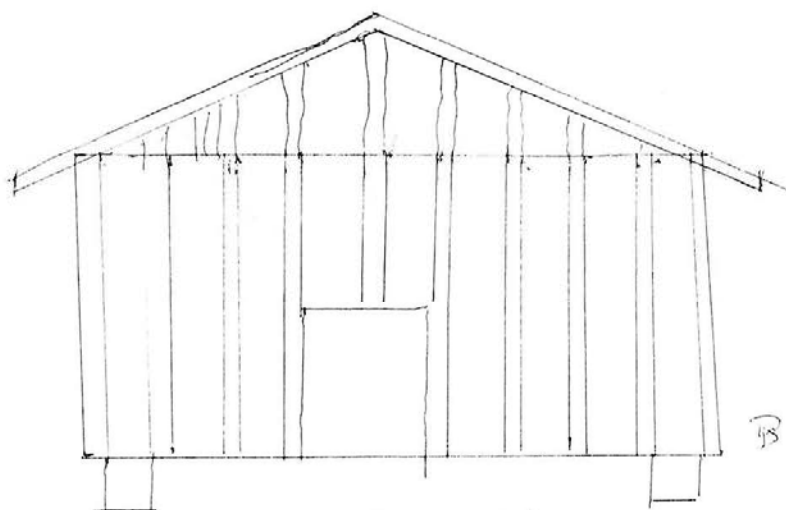
Jnr. M. 69/95

Arkiv 503.1

Coddjant 16/8.95

Apprøbet skal for seg på kallingen av at bygningens konstruksjon er god.

L. 320.



MOT NORD

Bredde 3.2

GRAN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Jnr. 26 JULI 1995

ARKIV NR.

Visiting address:
Lilleakerveien 4
0283 Oslo

Postal address:
P.O.Box 23 Lilleaker
0216 Oslo - Norway

Telephone:
(+47) 22 52 76 00

Telex:
Oslo 76050

Cable:
Chrissmith

Telefax:
(+47) 22 52 77 90

Enterprise no.:
930776793

04.06.2025

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	270	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lynnebakka 387, 2750 GRAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

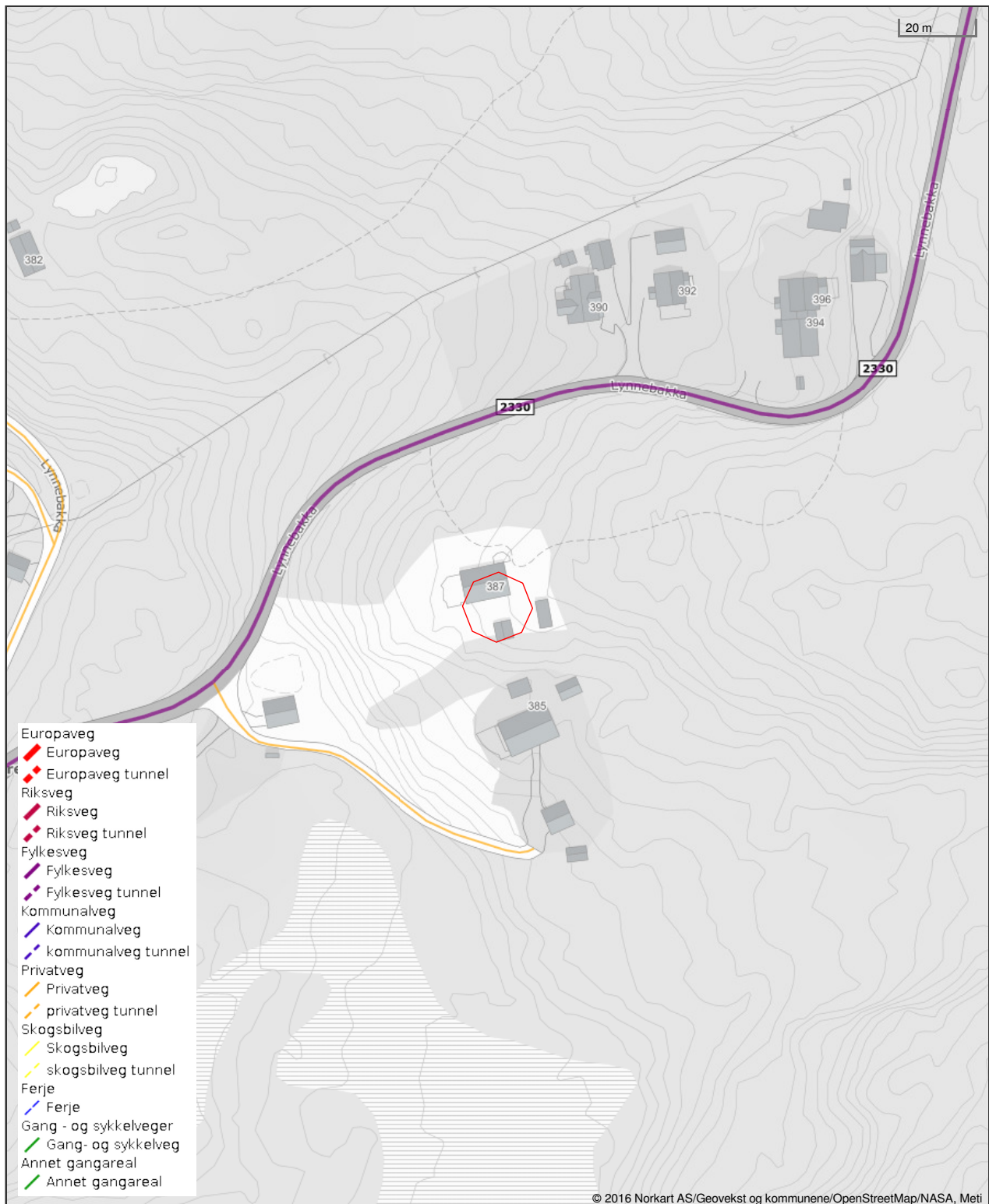
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3446 - 270/26//



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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 30.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	270	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	70013234	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157554174	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 70013234.

BruksenhetId	69973134	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157494848	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69973134.

BruksenhetId	69973065	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157494856	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Lynnebakka 387, 2750 GRAN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

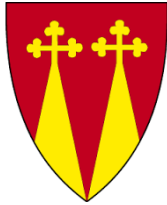
Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler takstige / adkomst for feiing. Det må sørges for tilfredsstillende adkomst, for at feiing skal kunne utføres.

Informasjon for bruksenhetId 69973065

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	270	Bnr:	26	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lynnebakka 387, 2750 GRAN						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen

☒ Restanser:

Dato:	Beløp:
20.05.25	710,00

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:

Kommune: 3446 Gran

Eiendom: 3446/270/26/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

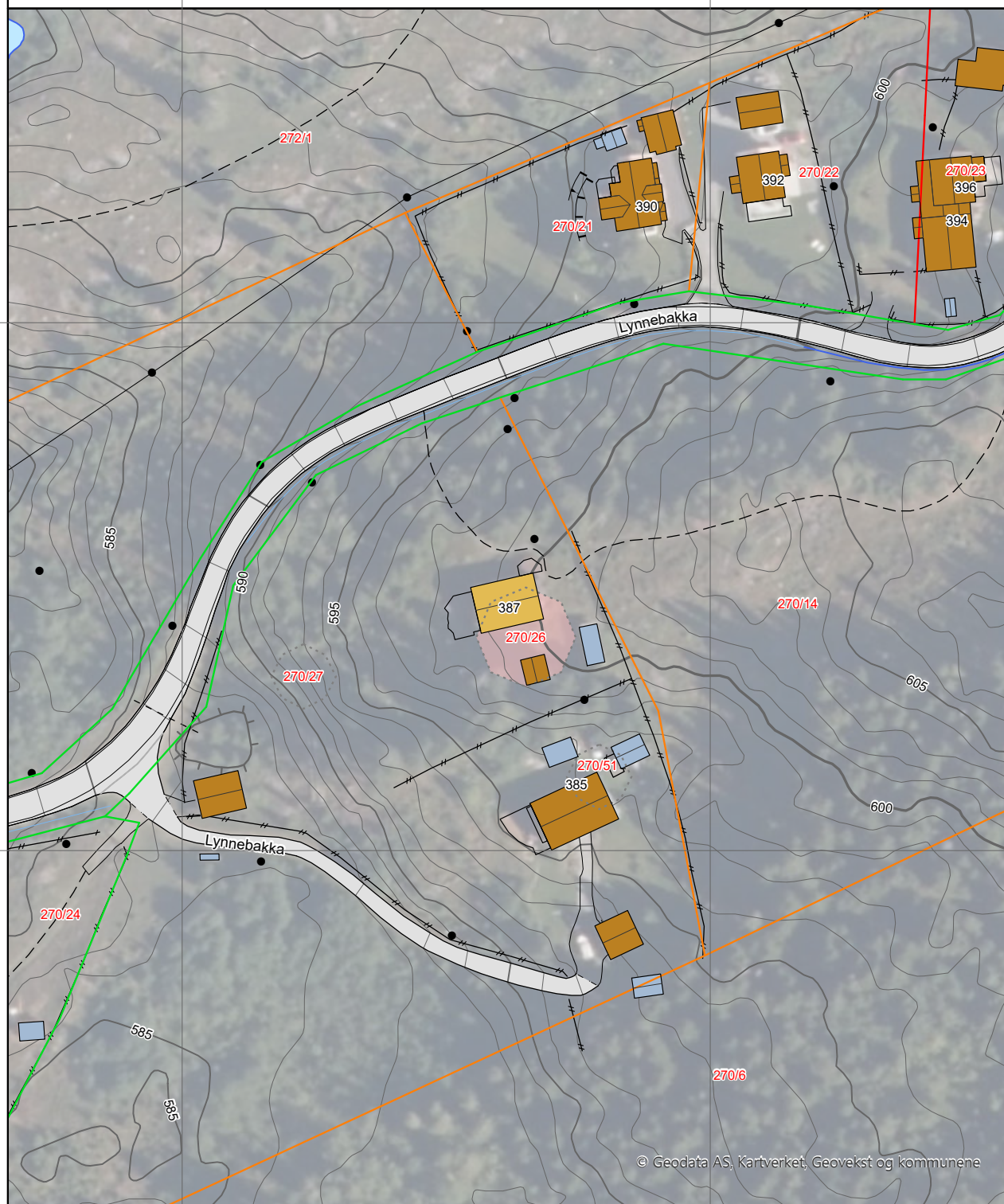
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 3446 Gran

Eiendom: 3446/270/26/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

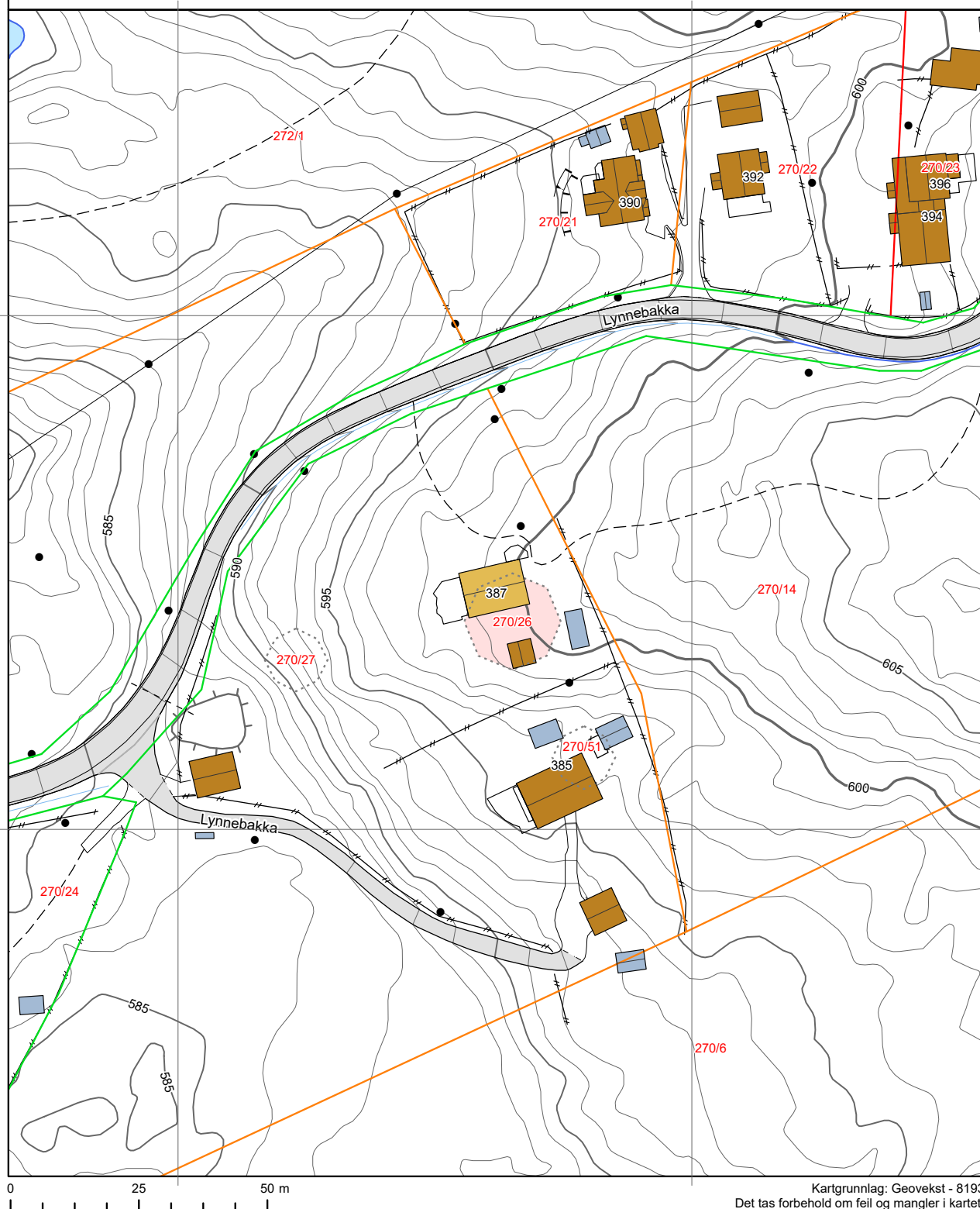
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 30.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-270/26, Lynnebakka 387, 2750 GRAN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.75 km
Forurensset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	3.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.62 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kvikkleire	19.05.2025	Ikke funnet	3.2 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	24.6 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	50.1 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	1.8 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 270, Bruksnr 26	Kommune:	3446 Gran
Adresse:		Grunnkrets:	509 Nordre Ål
Veiadresse:	Lynnebakka 387, gatenr 2051	Valgkrets:	3 Gran
	2750 Gran	Kirkesogn:	3090204 Moen/Ål
Oppdatert:	20.11.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Belstova	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.05.1960	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 962,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	12.08.2024	Berørt	3446/270/1	0,0
	Matrikkelført:	12.08.2024	Berørt	3446/270/12	0,0
			Berørt	3446/270/26	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/270/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.05.1960	Avgiver	3446/270/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/270/26	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lynnebakka 387	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	70,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningssnr:	157494856			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningssnr:	157494848			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningssnr:	157554174			Antall etasjer:		1

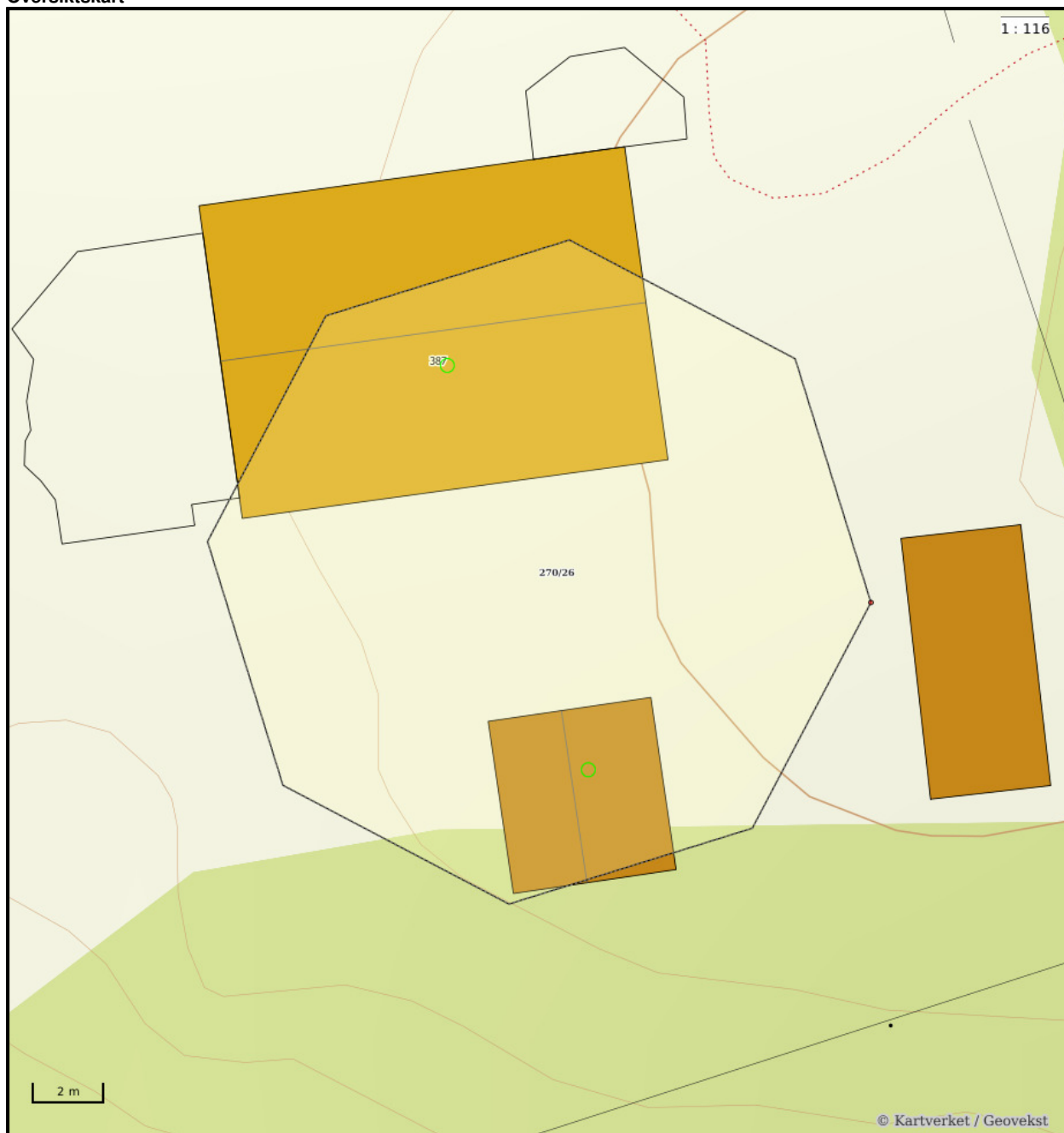
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

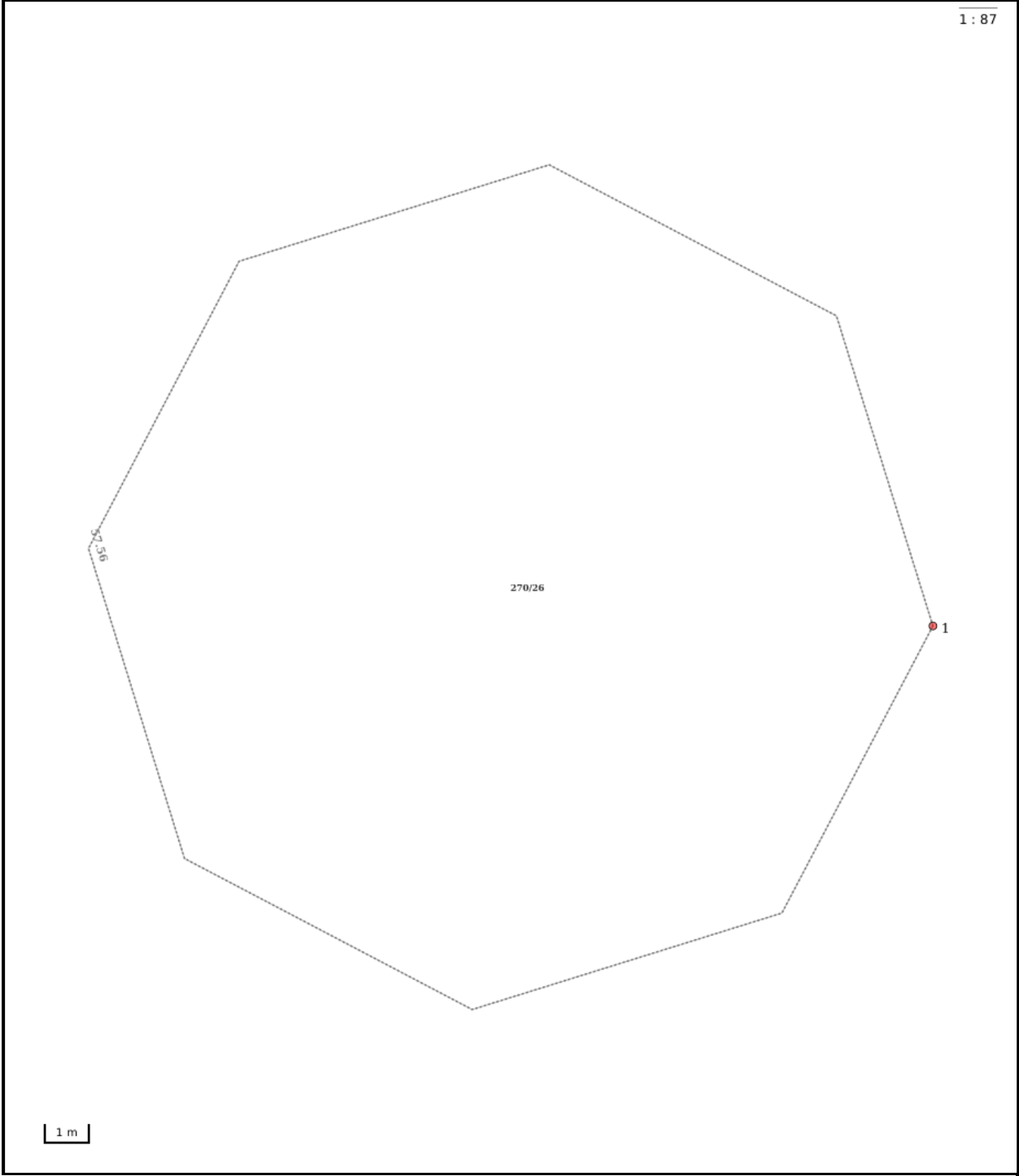
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 250,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 694 240,43	589 574,51	57,56m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nabolagsprofil

Lynnebakka 387

Høyde over havet

600 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	47 min	🚗
🚆 Gran stasjon Linje RE30, R31	6 min	🚗
🚆 Jaren stasjon Linje RE30, R31	8 min	🚗
🚆 Riis Linje 457	4 min	🚶
🚆 Hjørdisplass Linje 457	10 min	🚶

Avstand til byer

Hønefoss	38 min	🚗
Jessheim	52 min	🚗
Gjøvik	52 min	🚗
Oslo	1 t 16 min	🚗
Bergen	291.2 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gran Kommune - Idrettsvegen 8	6 min	🚗
🚗 Kople Kiwi Gran	7 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Nannestad Skisenter
- Kjøretid: 35 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Helgaker Gård	11 min	🚗
---------------	--------	---

Sport

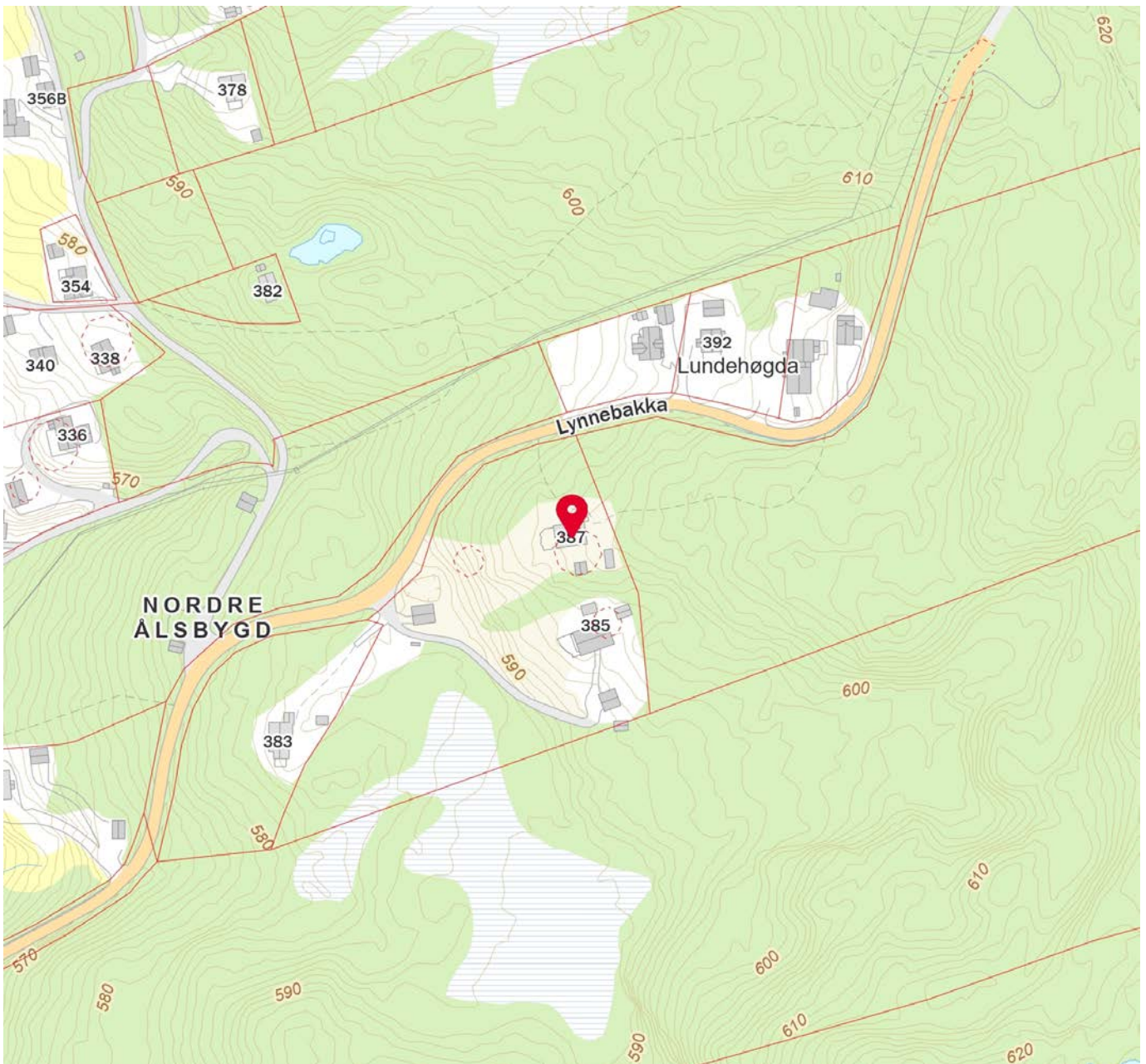
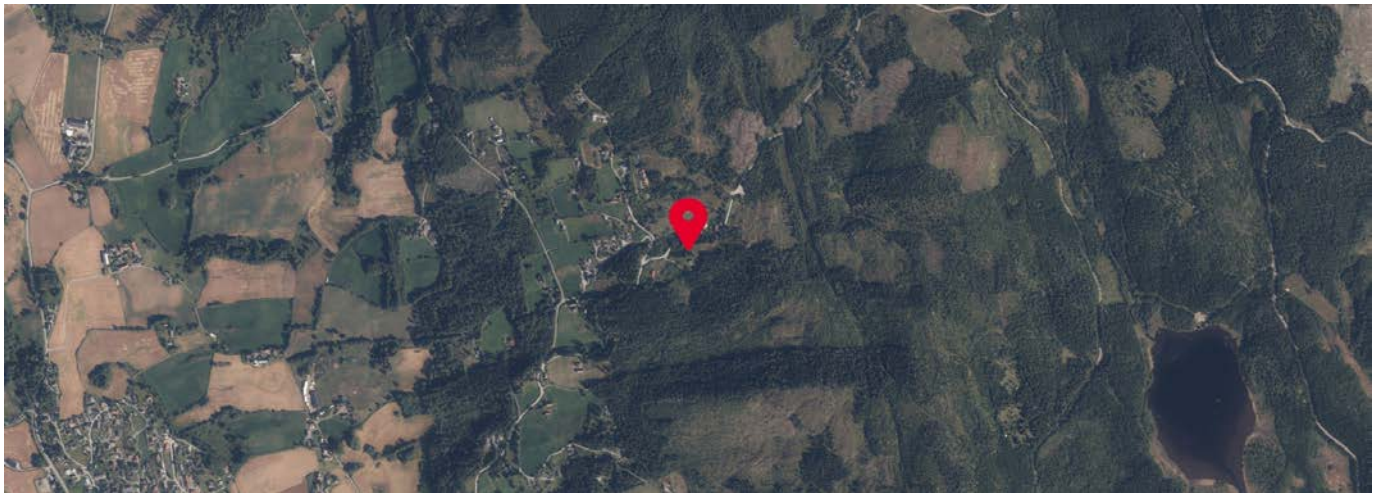
⚽ Trintom skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚗
⚽ Hadeland videregående Aktivitetshall, turnhall	6 min	🚗
🏊 EVO Gran	7 min	🚗
🏊 MOVA Gran	7 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Gran PostNord	6 min	🚗
Spar Gran	6 min	🚗

Varer/Tjenester

🛒 Granstunet Kjøpesenter	7 min	🚗
🛒 Smietorget	7 min	🚗
🏪 Apotek 1 Gran	7 min	🚗
🍷 Gran Vinmonopol	7 min	🚗





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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Lynnebakka 387
2750 GRAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre