



Velkommen til

Halmbråtåvegen 115
2770 Jaren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halmbråtåvegen 115
2770 Jaren

Fritidsbolig fra 2016 på vakre Lygna | Hems | Mulighet for 11 sengeplasser| Stor uteplass med Jacuzzi | Garasje

Velkommen til Halmbråtåvegen 115! Innbydende hytte fra 2016 med frittstående garasje og naturskjønn beliggenhet på Lygna.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Lygna med helårs turterreng og oppkjørte skiløyper like i nærheten. Hytta byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sittegruppe. I oppholdsrommet sørger en vedovn og en luft-til-luft-varmepumpe for jevn og behagelig oppvarming. Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme. Hytta har i tillegg en romslig hems (ikke målbart areal).

Høydepunkter:
Frittstående garasje på ca. 45 m² oppført i 2021
Romslig eiet tomt
Luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stue
Flotte uteplasser og Jacuzzi
Godt med lagringsplass
Selges møblert

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000
Omkostninger*	kr	97 600
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 600
BRA/BRA-I		142/83 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 086 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		2016
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 850 000**
Omkostninger*	kr	**97 600**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 947 600**

***Omkostninger**
Kr 96 250 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 97 600 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 115 500 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 118 300 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
- Årskontigent Lygnalia Hyttevelforening: Kr 575,-.
- Årsavgift Lygnalia Drift: Kr 7.720,-. For bruk og vedlikehold av veger og parkeringsplasser, snørydding av egen parkeringsplass samt vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 020 pr. år for 2025
Dette inkluderer vann, avløp og feiing.

Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr for vann, per år: 2 760 kr
- Abonnementsgebyr for avløp, per år: 2 300 kr
- Vannmålerleie: 813,- pr. år.
- Eiendomsskatt kr 1 384,- pr. år.
- Feie- og tilsynsavgift kr 494,- pr. år.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)
- Forbruksgebyr for vann, per kubikkmeter målt eller stipulert forbruk: 35 kr
- Forbruksgebyr for avløp, per kubikkmeter målt eller stipulert forbruk: 49 kr
Vann- og kloakkavgift (kr 84,00 pr. kubikkmeter forbruk).

Kommunale avgifter betales i fire terminer, forfall 20.03., 20.05., 20.09., og 20.11.

Årsprognose for 2026 er kr 7 659,-.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Målt forbruk for 2025 var 7 m³, avlest 01.07.2026.

Hytterenovasjon kr 2 952,50 pr. år til HRA. Gebyret dekker henting av alle avfallstyper etter fast henteplan i hytteområder der det er innført kildesortering, eller restavfall i samlebeholdere for hytterenovasjon annenhver uke. Gebyr for hytterenovasjon faktureres to ganger i året.

Øvrige faste utgifter:
- Strøm: Leverandør: VIBB. Det er inngått Norgesprisavtale på adressen.
- Forsikring: Selskap: Jernbanens forsikring ca. kr 6 728,- pr år for fritidsboligen, ca. kr. 718,- pr. år for garasjen.
- Internett: Fiberbrebånd gjennom Global Connect til ca. kr. 729,- pr. mnd.
- Årskontigent Lygnalia Hyttevelforening: Kr 575,-.
- Årsavgift Lygnalia Drift: Ca. Kr 7.810,-. For bruk og vedlikehold av veger og parkeringsplasser, snørydding av egen parkeringsplass samt vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp.

Velforening
Årlig velavgift kr 8 295 i Årskontigent Lygnalia Hyttevelforening: Ca. kr 575,-.
Årsavgift Lygnalia Drift: Ca. kr 7.720,-.

Det taes forbehold om endringer..

Registerbetegnelse
Gnr. 153, bnr. 150 i Gran kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 83 m2
BRA-e: 4 m2
BRA-b: 10 m2
BRA total: 97 m2

1. etasje
BRA-i: 83 m2. Entré, to soverom, bod 2, bad og stue/kjøkken
BRA-e: 4 m2. Bod 1
BRA-b: 10 m2. Innglasset terrasse
TBA: 55 m2. Terrasse, platting av betongheller

Garasje:

BRA-e: 45 m2
BRA total: 45 m2

1. etasje
BRA-e: 45 m2. To boder og garasje

Ikke målbare arealer
Fritidsbolig hems: 45 m² ALH (ikke måleverdig areal). Målt romhøyde på hems er varierende, målt 1,89 meter og skråhimling.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig

bod.
Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering i garasje med innlagt strøm og portåpner til leddport, samt på gruset gårdsplass på egen tomt. Det er montert el-bil lader.

Tomt
Tomteareal er 1 086 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1 086 m². Uteområdet er pent opparbeidet med en gruset gårdsplass og gangsoner på østsiden, mens resterende del av eiendommen består av pen naturtomt. Tretrapp i terreng. Hellelagt uteplass i forkant av hytta med morgensol, og stor hellelagt uteplass på siden med Jacuzzi og plassbygde blomsterkasser i tre og gabioner ved Jacuzzi er av stein. Hyggelig bålpanneplass med granittstein ned til området og sittebenker i stein og tre.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen ligger med nærhet til Riksveg 4. Noe støy kan derfor forekomme.

Grensene er nøyaktig oppmålt ved oppmålingsforretning i 2015 og er markert med offentlig godkjente grensemerker.

Byggeår
Ca. 2016

Innhold
Gjennomgående for hytta er moderne materialvalg og effektive løsninger

Fritidsboligen går over ett plan og hems, og består av følgende rom:
1. etasje: entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod
Hems: Tv-stue og 2 soverom. Hemsen har ikke målbart areal og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Innglasset terrasse på 10 m² og terrasse og platting på 55 m². Innglasset terrasse og platting av betongheller vises ikke på tegninger og er ikke godkjent. I henhold til reguleringsplanen for Lygna sør er maks tillatt areal for terrasse og platting på 30m2. På eiendommen er det oppført cirka 35m2 mer terrasse/platting enn tillatt grense.

Utvendig bod på 4 m² og frittstående garasje på 45 m² med garasjerom og to boder.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Velholdt familiehytte oppført i 2016, tradisjonelt utført med liggende kledning og saltak. Hytta har en gjennomført hyttestil med utstrakt bruk av trepanel og furugulv, kombinert med moderne installasjoner som luft-til-luft varmepumpe, stålpipe med vedovn og flislagte gulv med gulvvarme. Planløsningen samler alle primære funksjoner på ett plan, supplert av en innredet hems (ikke målbart areal)og en frittstående garasje med boder oppført i 2021.

Entré:
Entréen tar imot med mørke, skiferlignende fliser på gulv med behagelig gulvvarme og lune trepanelvegger. Rommet har plass til klesoppheng og skotøy, og gir adkomst videre inn til oppholdsrommene samt oppgang til hems via en åpen tretrapp.

Stue:
Stuen har lune furugulv, trepanel på veggene og hvitlasert trepanel i himling med downlights. Rommet har store vindusflater og en stålpipe med moderne vedovn montert mot en steinbelagt vegg. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet er i tillegg utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe og panelovner. Fra stuedelen er det direkte utgang til terrassen via en tofløyet dør i tre med glass.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite profilerte fronter, laminerte skrog og laminat benkeplate. Veggen over benken har fliser over deler av flaten samt integrert belysning under overskapene. Innredningen inneholder oppvaskkum, kjøkkenvifte med avtrekk ut, komfyrvakt og automatisk vannstopper. Det er avsatt plass til integrert stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad:
Badet har fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speilskap med tilhørende belysning, dusjkabinett, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Ventilasjon skjer via tilluft ved dør og avtrekksvifte på vegg.

To soverom:
Hytta har to soverom i første etasje, begge utført med trepanel på vegger og furugulv. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og skapløsning, mens det andre soverommet er tilpasset seng og oppbevaring.

Hems:
Hemsen nås via tretrapp fra entréen og har furugulv, trepanel på vegger og skråhimling med varierende romhøyde målt opp til 1,89 meter. Rommet har vindu i gavlvegg og downlights i himling. Hemsen har ikke målbart areal og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Terrasse og uteareal:
Fra stuen er det adkomst til en treterrasse mot sør og øst, fundamentert på betongpunkter og blokker, med rekkverk i tre, markise og delvis overbygg. Videre er det etablert en platting av betongheller lagt på terreng mot sør og vest. På vestsiden ble det i 2022 oppført en innglasset terrasse med skyve-glassdører og innlagt strøm, som per i dag ikke er ferdigstilt og har behov for utbedring av takoverbygg. Innglasset terrasse er ikke byggemeldt eller godkjent.

Overflater:

Gulv: Furu og flis. Varme i alle flislagte gulv.
Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Trepanel.

Lagring:
Fritidsboligen har en innvendig bod i første etasje samt en utvendig bod på 4 m². I tillegg disponeres en frittstående garasje fra 2021 på 45 m² som inneholder garasjerom samt innvendig (isolert bod i garasje har varmekabler i gulv) og utvendig bod.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Terrasser og plattinger på terreng
- Bad - Overflater, vegger og himling
- Bad - Overflater gulv
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Terrengforhold

TG3. Store eller alvorlige avvik:
- Taktekking over innglasset terrasse

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk og trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, og innvendig trapp til etasje uten måleverdig areal er smal og bratt.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har 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.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt friluftsområde på Hadeland som heter Lygna. Hytta ligger med en høyde på nesten 600 meter over have, med umiddelbar nærhet til Lygnas ski- og turløyper.
Området har vakker utsikt over Hadeland og gode solforhold. Lygna er et attraktivt utgangspunkt for flotte turer gjennom Øståsen. Om vinteren kan du spenne på deg skiene rett utenfor hytteveggen og nyte godeskiløyper i variert terreng. Øståsen Løypeforening preparerer jevnlig utallige kilometer med skiløyper. Området er et eldorado for syklister og friluftsmennesker. Lygna byr på fantastisk natur, og Gran kommune byr på vakkert landskap der flotte skogsområder og åkerlandskap møtes. Et stort antall turstier sørger for gode rekreasjonsmuligheter.

Fra eiendommen er det det ca. 10 km til nærmeste matbutikk. For et større utvalg er det ca. 14 km til Gran som har et godt utvalg av forretninger. Fra eiendommen tar det rett i underkant av en time til Oslo, som må sies å være svært sentralt. Bor man nær hovedstaden eller på Østlandet gir dette en fin og kort reisevei både for dagsturer og helgeturer.

Lygna-området med alle sine aktiviteter og fasiliteter er et yndet utfartssted/reisemål sommer og vinter. Det finnes egne kart med alle løyper, fiskevann og andre fasiliteter. I Sommerhalvåret er det flotte blåmerkede turstier i DNT's rutenett, rike fiskevann, flotte sykkelveier og mulighet for jakt, bær- og sopptur. Om vinteren er Lygna med sine 620 moh. snøsikkert med snø tidlig, ofte alt i oktober. Løypene kjøres med løypemaskin så snart det er mulig. Sesongen varer gjerne til godt over påske.

Hadeland O-lag har oppdaterte kart over Lygna-området. De arrangerer løp både sommer og vinter. I tillegg er det hver sommer mulighet for turorientering i området. Mange poster er satt ut for de som ønsker et mål ved turen.

Løypene, totalt ca. 190 km, som kjøres av Øståsen Skiløyper, er kjent for sin gode kvalitet og preparering. Traseene, som er brede, går i et variert og kupert terreng. De aller fleste løyper er kjørt med tanke på både klassisk og skøyting . Løypene blir preparert ved snøfall, ved arrangement/renn og før hver helg. Løypenettet på Lygna henger sammen med løypenettet til skiforeningen mot Oslo, Romerike og Gjøvik. På skiforeningens hjemmeside, www.skiforeningen.no, vises alle løypene på Øståsen under markadatabasen. Se også Øståsen skiløyper sin hjemmeside, www.hadeland-ski.no, for oversikt over løyper, turforslag etc. DNT's hjemmesider er: www.turistforeningen.no.

Ikke langt fra hytta kan du gå inn til Lushaughytta som er nylig tilbygd og modernisert. Dette er en fin tur for hele familien hvor målet er Lushaughytta. Her får du servering i helgene og høytidene. Turen er på ca. 4 km en vei. Ved hytta kan du gå opp til Lushaugtårnet som er det høyeste punktet på Hadeland, ca. 800 moh. På toppen av det nybygde tårnet som er 15 meter høyt får du en fantastisk utsikt helt til Rondane og Jotunheimen.

Velkommen til Lygna!

Bebyggelse
Fritidsbolig, dobbel garasje og frittstående liten bod.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:

Fritidsbolig oppført i 2016. Bygget i trekonstruksjon. Yttervegg i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Fasadeplater kledd utenpå grunnmur/ringmur. Gulv støpt på grunn med tilfarere. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger. I 2022 er det satt opp vinterhage/innglasset terrasse (arbeidet er utført som egeninnsats, ikke ferdigstilt, noe gjenstående arbeid).

Tak:
Taket er tekket med shingel. Over innglasset terrasse er taktekking utført med PVC-duk. Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord. Adkomst til kneloft på ene siden via luke. Innglasset terrasse har flatt tak i trekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Pipe/Ildsted:
Det er stålpipe og vedovn.

Vinduer:
Trevinduer med to-lags glass.

Dører:
Ytterdør i tre. Tofløyet terrasse/balkongdør i tre med glass. Tredører innvendig.

Trapper/adkomst:
Innvendig tretrapp. Utvendig tretrapp.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot sør og øst: Fundamentert på betongpunkter/blokker. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Delvis overbygd. Markise. Platting av betongheller mot sør/vest: Fundamentert direkte på terreng. Overflater av betongheller. Innglasset terrasse mot vest: Fundamentert på blokker med tregulv. Vegger i bindingsverk med stående utvendig kledning og skyve-glassdører. Flatt tak i trekonstruksjon. Innlagt strøm. Belysning.

VVS-installasjoner:
Synlige vannrør i plast og metall. Stoppekran plassert i teknisk rom. Synlig avløpsrør i plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Automatisk vannstopper på kjøkken. Plastsluk på bad.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med naturlig oppdrift og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Bad: Tilluft ved dør. Avtrekksvifte på vegg.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av ildsted, varme i gulv, panelovner og varmepumpe. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varme i gulv på alle flislagte gulv. Boligen har sentralstøvsuger. Brannslukningsapparat og batteridrevne røykvarslere. Komfyrvakt på kjøkken.

Garasje: Oppført i 2021 (opplyst av selger). Bygget har grovstøpt gulv på grunn med murt oppkant/ringmur. Veggene er oppført i bindingsverk. Det er stående utvendig kledning. Saltak. Taket er tekket med shingel med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport. Vinduer i to lags glass og ytterdør i tre. Innvendig isolert bod med varmekabler i gulv, samt en utvendig bod (ikke isolert). Montert el-bil lader. Areal: BRA 45 m².

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Satt opp vinterhage/innglasset terrasse (ikke ferdigstilt eller byggemeldt)

2021:
- Ny installasjon og ny kurs til boblebad.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2021:
- Oppføring av garasje

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 19.05.2016 og ferdigattest den 08.05.2017. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 21.12.2015 for ferdigstillelse av støyskjerm mot Riksveg 4, som oppfyllelse av vilkår i dispensasjonsvedtak.

For frittstående garasje (oppført i 2021 ifølge selger, BRA 45 m²) foreligger svar på melding om frittliggende bygning unntatt søknadsplikt datert 20.08.2026. Bygningen er registrert i matrikkelen med bygningsnummer 301639330. Gran kommune har ikke kontrollert tiltaket, og det er tiltakshavers eget ansvar å påse at bygget er oppført i tråd med regelverket for tiltak unntatt søknadsplikt.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 09.03.2015. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder innglasset terrasse mot vest (BRA-b 10 m², opplyst oppført i 2022) samt terrasse og platting av betongheller (totalt ca. 55 m²), som ikke fremgår av byggetegningene. I henhold til reguleringsplanen for Lygna sør er maksimalt tillatt areal for terrasse og platting 30 m², og det er oppført cirka 35 m² mer enn tillatt grense.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 08.05.2017

Hvitevarer
Alle hvitevarer i hytta medfølger ved overdragelsen.

Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner (det er ikke panelovner i stuen). Det er varme i gulv på alle flislagte gulv, herunder på bad og entre. Innvendig bod i garasje har varmekabler i gulv.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Feier:

Siste tilsyn: 19.01. 2024
Siste feiing: 30.06. 2026

Anmerkning/Avvik:
Det mangler takstige.
Brannslukker utgått.

Avvikene er nå utbedret og meldt inn til feier for å lukke avviket.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For fritidsboliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 1 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, og det foreligger dokumentasjon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse innenfor felt F22 (1 083 m²), og et delareal på 1 m² er regulert til kjøreveg (felt KV5), i områderegulering Hytteområde Lygna sør (plan-ID E-229), ikrafttrådt 25.09.2014.

I henhold til planbestemmelsene tillates det ikke inngjerding av tomtene, men det er tillatt å gjerde inn terrasse (§ 5.1.5). Videre er det ikke tillatt å etablere plen (§ 5.1.2), og flaggstenger, frittstående portaler, frittstående utelys og parabolantenner er ikke tillatt (§ 5.1.8).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID KP2022), ikrafttrådt 27.05.2025. I kommuneplanen er 1 086 m² avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende. Der kommuneplanen ikke samsvarer med reguleringsplanen, gjelder vedtatt reguleringsplan foran med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser supplerer der reguleringsplanen ikke har bestemmelser som dekker opp under temaet.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Sekundærverdi: Kr 1 106 250 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Anne Mette Hansen Linstad
Håkon Linstad

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Hytta selges møblert med alt av inventar. Noe personlige eiendeler/gjenstander vil bli fjernet før overtagelse.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til (minimumsprovisjon kr 57 500,-) 1,80 %.

I tillegg betales:
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-
Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 6 450,-
Markedsføring grunnpakke kr 27 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 9 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging kr 17 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter pr stk kr 290,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 3 900,-
Sum vederlag kr 125 340,-

Direkte utlegg:
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Sum utlegg kr 545,-

Sum provisjon (satt ut i fra minimunssatsen), vederlag, utlegg og andre utgifter kr 125 885,-

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no) og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 800 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Fredrik Høgsaas den 27.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Liten vannlekkasje i tak vinterhage. Bygget separat inntil hytte. Skyldes mest sannsynlig liten lekkasje i sveising av takduk. Ved nedbør legger det seg vann på taket, da taknedløp ligger høyerer enn laveste punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: (eier, utdannet byggmester)
Beskrivelse av arbeidet: Har lagt presenning for å unngå ytterligere skade.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: eier(utdannet Byggmester)
Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av Garasje

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Mus på kaldloft for noen år siden
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: (eier, utdannet Byggmester)
Beskrivelse av arbeidet: Justering av musebånd

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Vika Rør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatisk vannmåler etter avtale med Gran Kommune

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Hadeland Alarm og service
Beskrivelse av arbeidet: Ordinær service varmepumpe

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Oppføring av vinterhage. Ikke ferdigstilt
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.
For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.11.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 21.10.2026
- Energiattest datert 28.10.2026
- Tinglyste erklæringer datert 23.06.2015
- Grunnbokutskrift datert 09.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 09.10.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Trine Skattum
Eiendomsmegler
Telefon: 400 74 612
E-post: trine@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17
2750 GRAN
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Overbygd inngangsparti i solid trekonstruksjon med trappeplatting.



Fasaden er kledd med stående trekledning og har skiltet «Fjordgløtt 115» ved inngangspartiet.



Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og vegger kledd i trepanel.



Hvitmalt tretrapp i entréen gir adkomst opp til hemsen.



Hytta har en åpen oppholdsløsning med stålpipe, vedovn og store vindusflater mot naturen.



Stue og kjøkken i åpen løsning med furugulv og innfelte downlights i trepanelet i himlingen.



Stuen har god plass til romslig sofagruppe og er kledd med stående trepanel på veggene.



Ildstedet er montert mot en forblendet skifervegg som danner et naturlig blikkfang i rommet.



Oppholdsrommet har luft-til-luft varmepumpe og stor tøfløyet glassdør ut mot terrassen.



Den åpne planløsningen gir god kontakt mellom sofakroken, spiseplassen og kjøkkenet.



Tofløyet glassdør åpner opp fra oppholdsrommet og ut til uteplassen.



Lune overflater i heltre skaper en klassisk og gjennomført hytteatmosfære.





Vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir utsikt mot nærliggende furuskog.



Kjøkkenet og spisestuen har direkte utgang til uteområdene via verandadøren.



Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og mørke fliser over benken.



Spiseplassen binder kjøkkenet og stuen sammen med godt overblikk over hele rommet.



Kjøkkenet er fra IKEA og er utstyrt med overskap med glassdører, stålventilator og oppvaskkum.



Spisebordet er plassert lyst til ved vindusveggen med utsikt mot hytteområdet.



Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og flislagt gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredning med servant, speilskap med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin.



Praktisk separat toalettrom med vegghengt toalett, servant og flislagt sisternekasse.



Soverom med plassbygde overskap, garderobeskap og tømmerpanel på veggene.



Rommet har furugulv, panelte overflater og rikelig med skapplass rundt sengen.



Soverom innredet med familiekøye, panelovn og hvitmalt trepanel i himlingen.



Utvendig bod ved inngangspartiet med praktiske vegghyller og god plass til ekstra kjøle- og frysekapasitet.



Hemsen har tregulv, trepanel på veggene og skråhimling med innfelte downlights.



Innredet rom på hemsen med panelkledde overflater, skråhimling og vindu i gavel.



Rom på hemsen med skråhimling i trepanel, downlights og furugulv.



Terrasse i treverk langs fasaden med overbygg og montert markise.



Terrasse med rekkverk og overflater i treverk tilknyttet hytta.



Innglasset terrasse i trekonstruksjon med skyvedører i glass og tilstøtende platting av betongheller. Bygget er ikke byggemeldt eller godkjent.



Utendørs jacuzzi plassert på plattingen med egen installert strømkurs fra 2021.



Jacuzzi montert på plattingen av betongheller i tilknytning til terrassen. Skjermet med levegger i tre og stein.



Eiendommen har en romslig tomt bestående av opparbeidede uteplasser og naturtomt. Innglasset terrasse er ikke byggemeldt eller godkjent.

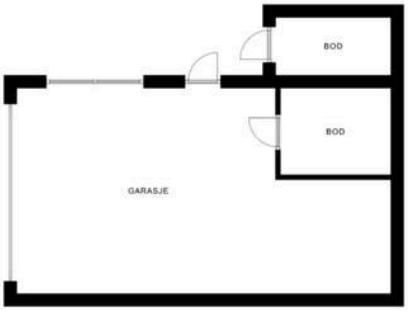


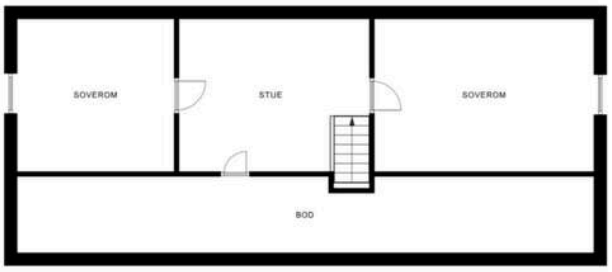
Nord- og østfasaden av fritidsboligen og garasjen, med gruset gårdsplass og omkringliggende skogsterreng.



Frittstående garasje fra 2021 med støpt betonggulv, trepanel på veggene, leddport og to boder (hvorav en er isolert og med varmekabler i gulv). Montert el- bil lader.







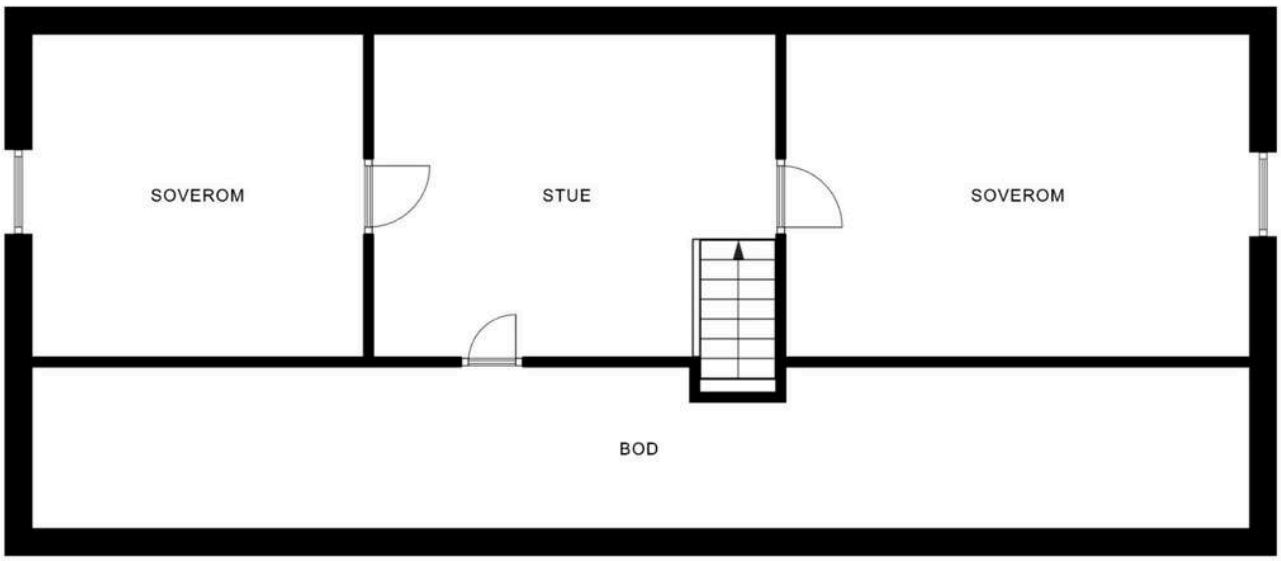
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HALMBRÅTÅVEGEN 115

HØYDE OVER HAVET

568 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen		51 min
Jaren stasjon	Linje RE30, R31	9 min 9.4 km
Gran stasjon	Linje RE30, R31	12 min 13.6 km
Lygna	Linje 103	4 min 3.5 km
Amundrud	Linje 103, 455, 458	5 min 5.1 km

AVSTAND TIL BYER

Raufoss	32 min
Gjøvik	39 min
Oslo	1 t 20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Lygnasæter	4 min
Mohagalia 2	8 min

VINTERSPORT

Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 33 min
- Skitrekk i anlegget: 4

AKTIVITETER

Helgaker Gård	14 min
Knaisætra	21 min

SPORT

Moen idrettsanlegg	Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 6.6 km
Trulserud nærmiljøanlegg	Ballspill	9 min 7.8 km
Encore Fitness Jaren		10 min
Sportygården		11 min

DAGLIGVARE

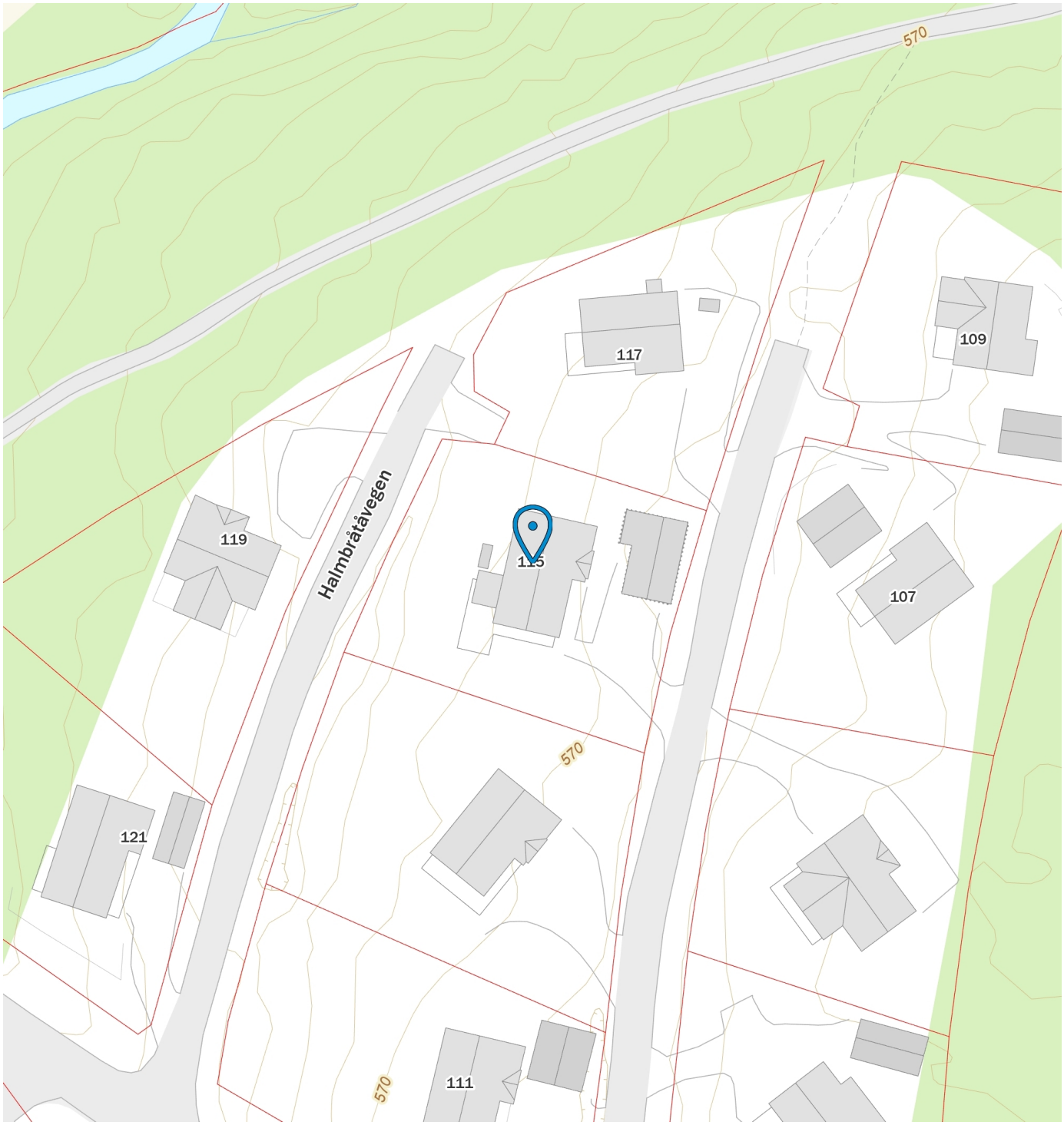
Kiwi Jaren	Post i butikk	8 min 9.2 km
Rema 1000 Brandbu		10 min

VARER/TJENESTER

Smietorget	13 min
Granstunet Kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Brandbu	13 min
Apotek 1 Gran	13 min
Gran Vinmonopol	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

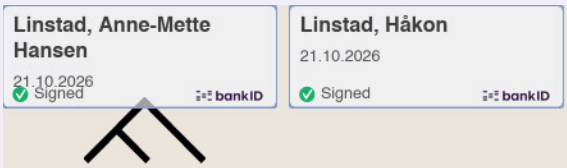
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Mette Hansen Linstad

Håkon Linstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halmbråtåvegen 115
2770 Jaren

3446-153/150/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260177 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Liten vannlekkasje i tak vinterhage. Bygget separat inntil hytte. Skyldes mest sannsynlig liten lekkasje i sveising av takduk. Ved nedbør legger det seg vann på taket, da taknedløp ligger høyerer enn laveste punkt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Håkon Linstad (eier, utdannet byggmester)

   Beskrivelse av arbeidet: Har lagt presenning for å unngå ytterligere skade.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Håkon Linstad eier(utdannet Byggmester)

   Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av Garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Mus på kaldloft for noen år siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Håkon Linstad (eier, utdannet Byggmester)
   Beskrivelse av arbeidet: Justering av musebånd

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Vika Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatisk vannmåler etter avtale med Gran Kommune

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Hadeland Alarm og service
   Beskrivelse av arbeidet: Ordinær service varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Oppføring av vinterhage. Ikke ferdigstilt

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
GRAN kommune
gnr. 153, bnr. 150

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20503-1091 **Eiendomsverdi ref nr:** KA1104

Autorisert foretak: Høgsaas AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Fredrik Høgsaas

HØGSAAS AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Jan-Fredrik Høgsaas
Uavhengig Takstingeniør
Takst@Hogsa-as.no
473 33 444

Medlem av NITO

HØGSAAS AS

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premissteksteene og forutsetningene for rapporten for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivå rapporten ligger på.
Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.
På generelt grunnlag må det påregnes behov for oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord. Adkomst til kneloft på ene siden via luke.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.
Fasadeplater kledd utenpå grunnmur/ringmur.
Trevinduer med to-lags glass.
Ytterdør i tre. Tofløyet terrasse/balkongdør i tre med glass.

Terrasse mot sør og øst:
Fundamentert på betongpunkter/blokker. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Delvis overbygd. Markise.

Platting av betongheller mot sør/vest:
Fundamentert direkte på terreng. Overflater av betongheller.

Innglasset terrasse mot vest:
Fundamentert på blokker med tregulv. Vegger i bindingsverk med stående utvendig kledning og skyve-glassdører. Flatt tak i trekonstruksjon. Innlagt strøm. Belysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel og malte plater.
Himlingen er kledd med trepanel.

Gulv støpt på grunn med tilfarere. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Det er stålpipe og vedovn.

Tretrapp.
Tredører.

VÅTROM Gå til side

Overflater:
Flis på gulv. Våtromsplater på vegger. Trepanel i himling.

Innredning:
Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett.

Ventilasjon og oppvarming:
Tilluft ved dør. Avtrekksvifte på vegg. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminat benkeplate. Flislagt over deler av benkeplate. Belysning under overskap. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Komfyrvakt. Automatisk vannstopper.

Plass til integrert:
Stekeovn
Platetopp
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i teknisk rom.

Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat. Batteridrevne røykvarslere.

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Varme i gulv. Panelovner. Varmepumpe.

Boligen har sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Takvann ledes ut på terreng.
Støpt gulv på grunn.

Eiendommen har et areal på 1 086,00 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert mot midten av eiendommen og hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet nord-sør. Det er opparbeidet med gruset gårdsplass på østsiden. Naturtomt på resterende del av eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innglasset terrasse og platting av betongheller vises ikke på tegning.
I henhold til reguleringsplanen for Lygna sør er maks tillatt areal for terrasse og platting på 30m2. På eiendommen er det oppført cirka 35m2 mer terrasse/platting enn tillatt grense.
Jeg anbefaler at lovligheten ved dette undersøkes ytterligere ved å ta kontakt med kommunen.
Det må påregnes kostnader for retting av eventuelle søknadspliktige avvik i samsvar med plan- og bygningsloven.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er meldt inn til kommunen som et ikke-søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist tegninger av bygget.
Jeg minner om at det er huseier sitt eget ansvar å sørge for at bygget faktisk er i henhold til kriteriene for å være unntatt fra søknadsplikt. Kommunen gjør ikke en vurdering av dette for tiltak av denne typen.

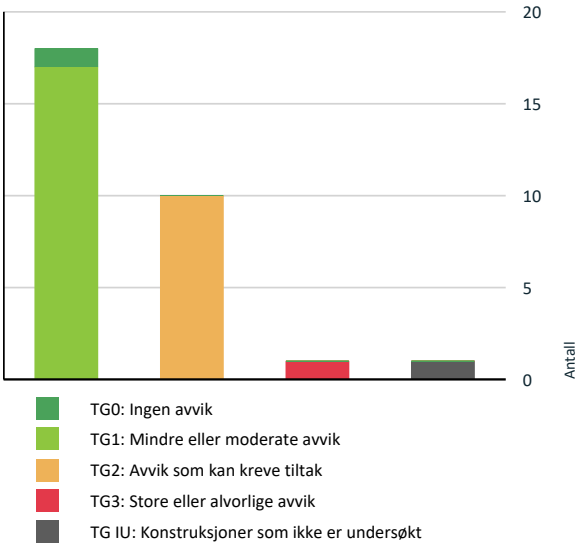
På generelt grunnlag anbefales det derfor å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om kriteriene for å være unntatt søknadsplikt er overholdt.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

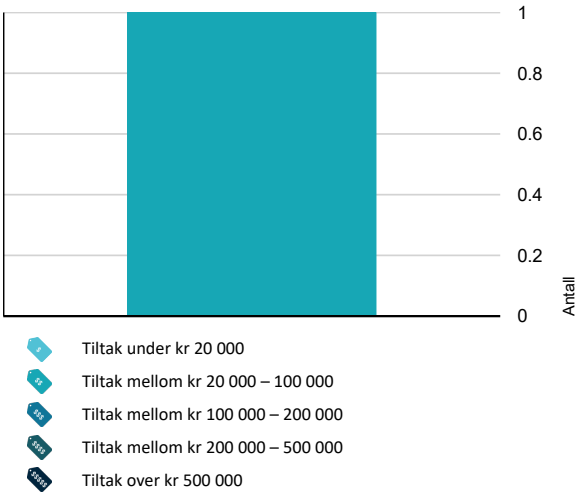
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, utskiftninger/utbedringer, vann- og avløpsforhold, vegretter og lignende er opplysninger gitt av rekvirent/selger, med mindre annet fremgår. Alle vurderingene i rapporten er med utgangspunkt i at disse opplysningene stemmer og at det ikke er holdt tilbake andre opplysninger som kan ha innvirkning på vurderingene. Det forutsettes at eiendommen og bebyggelsen er godkjent slik situasjonen var på befaringsdagen, om ikke annet er nevnt i rapporten. Fastmonterte møbler, garderober, plassbygde innredninger, ventilasjonsanlegg (unntatt kjøkkeninnredning), hvitevarer, el-anlegg og fyringsanlegg er ikke funksjonstestet eller undersøkt av takstingeniør. Kjøper oppfordres til å funksjonsteste disse og undersøke om alt er intakt. Bilder benyttet i denne rapporten er kun eksempler på registrerte avvik. Bildene er kun et utvalg for å bedre illustrere avvikene og dekker ikke alle avvik som er registrert i forbindelse med undersøkelsen av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking over innglasset terrasse Gå til side

Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
Det er lekkasje fra taket. Taket var tildekt med presenning på befaringstidspunktet slik at selve tekkingen ikke var tilgengelig for inspeksjon. Nøyaktig årsak til lekkasjen er ikke kjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det ble registrert løse shingeltunger.

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

Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Det ble registrert motfall på renne/r.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble funnet spor av mus. Deler av loftet var ikke tilgjengelig grunnet manglende adkomst/gulv og lav romhøyde. Inspeksjonen er derfor begrenset.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Skjevheter registrert på platting av betongheller.
Sprukne betongheller registret.
Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Gjenstående arbeider med innglasset terrasse.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Rørkursene er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Avvik:

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er opplyst av selger.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard og planløsning, byggeår tatt i betraktning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har enkelte bygningsdeler som krever tiltak.

Tilbygg / modernisering

2022	Arbeidet er utført som egeninnsats.	Satt opp vinterhage/innglasset terrasse (Ikke ferdigstilt. Noe gjenstående arbeid).

(Opplysningene over er gitt av selger).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel.

Av sikkerhetsmessige grunner ble taket inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert løse shingeltunger.

Konsekvens/tiltak
• Løse shingeltunger må limes ned til underlaget for å sikre tilstrekkelig mot vind og vanninntrenging.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer på taktekkingen. For å få nødvendig oversikt over tilstand er det behov for å gjøre ytterligere undersøkelser fra oppe på taket.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Manglende fagmessig utførelse ved tilpasning av tekking ned mot gradrenner.

TG 3 Taktekking over innglasset terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplysning fra selger:
Taktekking er utført med PVC-duk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

• Det er lekkasje fra taket. Taket var tildekt med presenning på befaringstidspunktet slik at selve tekkingen ikke var tilgengelig for inspeksjon. Nøyaktig årsak til lekkasjen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• For å unngå ytterligere skader må lekkasjer/utettheter utbedres omgående.

• Kostnadsestimat er beregnet med utgangspunkt i utskifting av taktekkingen. Det må likevel påregnes behov for ytterligere arbeider og kostnader til oppretting, utbedring av andre skader, nye beslag, gesimskasser, vindskier med mer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i tre.

Av sikkerhetsmessige grunner ble beslag på taket inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Det ble registrert motfall på renne/r.

Konsekvens/tiltak

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord. Adkomst til kneloft på ene siden via luke.

Opplysning fra selger:
Har kun vært observert mus en gang. Utbedring i form av bedre musetetting bak kledning er utført. Ikke observert mus etter utbedring.

Vurdering av avvik:

• Det ble funnet spor av mus. Deler av loftet var ikke tilgjengelig grunnet manglende adkomst/gulv og lav romhøyde. Inspeksjonen er derfor begrenset.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke ytterligere om det kan være åpninger hvor musene kan komme inn.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Fasadeplater kledd utenpå grunnmur/ringmur.



Deler av kledningen ligger nær bakken og er ekstra utsatt for skader.
Anbefalt avstand mellom bakken og underkant kledning er 30 centimeter.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med to-lags glass.

Kontrollen er begrenset til stikkprøver av et utvalg vinduer. Det kan derfor være feil/avvik som ikke er opplyst her.
For nøyaktig kontroll anbefales det å undersøke alle vinduene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Tofløyet terrasse/balkongdør i tre med glass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse mot sør og øst:
Fundamentert på betongpunkter/blokker. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i tre. Delvis overbygd. Markise.

Platting av betongheller mot sør/vest:
Fundamentert direkte på terreng. Overflater av betongheller.

Innglasset terrasse mot vest:
Fundamentert på blokker med tregulv. Vegger i bindingsverk med stående utvendig kledning og skyve-glassdører. Flatt tak i trekonstruksjon. Innlagt strøm. Belysning.

Vurdering av avvik:
• Skjevheter registrert på platting av betongheller. Sprukne betongheller registret.
• Deler av arbeidet bærer preg av manglende fagmessig utførelse. Gjenstående arbeider med innglasset terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for vedlikehold og utbedring.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Gjenstående arbeider må ferdigstilles. Se også kommentarer under "taktekking over innglasset terrasse" for avvik på taktekking.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater.
Himlingen er kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn med tilfarere. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Det er målt avvik innenfor toleransekravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Planhetsmålingene er kun utført som enkle stikkprøver med lasermåler. Ved mer nøyaktige målinger kan det avdekkes større avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Trapp fører til etasje uten måleverdig areal og det er derfor ingen spesifikke krav for utforming av trapp. Det er derfor ingen krav til utbedring/oppgradering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Tredører.

Låsesystemer er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Overflater:
Flis på gulv. Våtromsplater på vegger. Trepanel i himling.

Innredning:
Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett.

Ventilasjon og oppvarming:
Tilluft ved dør. Avtrekksvifte på vegg. Varme i gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Se oversikt under punktet "generell" for type overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det mangler avslutningslist/bunnlist på våtromsplatene. Dette er et krav for å beskytte bunn av platene mot fukt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Se oversikt under punktet "generell" for type overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell".



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell" for type innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Se oversikt under punktet "generell".

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull på det mest hensiktsmessige stedet som var tilgjengelig på befaringen.
Målingen viste tørre verdier. Målingen ble korrigert for tresorten gran.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Laminat benkeplate. Flislagt over deler av benkeplate. Belysning under overskap. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.
Komfyrvakt. Automatisk vannstopper.

Plass til integrert:

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Stekeovn
Platetopp
Kjøl/fryseskap
Oppvaskmaskin



Oversiktsbilde.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tilstandsgrad er satt ut ifra enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast og metall.
Stoppekran plassert i teknisk rom.

Generell info:
Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Anlegget kan ha feil og mangler som en slik begrenset undersøkelse ikke vil kunne avdekke. Takstingeniør er heller ikke fagperson på dette området. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkursene bør merkes for å forenkle drift, kontroll og vedlikehold av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

Generell info:
Store deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til synlige forhold og selgers opplysninger om alder, materiale og tilstand. Anlegget kan ha feil og mangler som en slik begrenset undersøkelse ikke vil kunne avdekke. Takstingeniør er heller ikke fagperson på dette området. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke observert eller opplyst om tilgjengelig stakemuligheter på avløpsanlegget. Dette kan være skjult i gulv/vegger, tilgjengelig via tilpasset sluk, eller plassert i utvendig kum. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut med naturlig oppdrift og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For å oppnå rett ventilasjon og et godt inneklima er det nødvendig å tilpasse ventilasjonen til den faktiske bruken av boligen. Feil justering/tilpassing av inn- og utlufting kan blant annet gi fukt- og kondensproblemer, dårlig inneklima, luktproblematikk, problemer med å fyre i ildsteder og unødvendig varmetap. Det anbefales å ta kontakt med fagfolk om du opplever problemer med ventilasjonen.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.

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

Vurdering av avvik:
• Kursfortegnelsen mangler beskrivelse av kurs for garasje.
• Kursfortegnelsen må oppdateres.

Konsekvens/tiltak
• Kursfortegnelsen må oppdateres.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport



Kontroll av skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Batteridrevne røykvarslere.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Varme i gulv. Panelovner. Varmepumpe.

Det tas forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniør.
Boligen har sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger ikke er funksjonstestet av takstingeniør.

Opplysning fra selger:
Varme i gulv på: alle flislagte gulv.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann ledes ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen har et areal på 1 086,00 m² med en relativt firkantet form. Boligen er plassert mot midten av eiendommen og hovedmøne-retningen er orientert tilnærmet nord-sør. Det er opparbeidet med gruset gårdsplass på østsiden. Naturtomt på resterende del av eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen av anlegget er begrenset til selgers opplysninger om alder og materiale. Vær derfor oppmerksom på denne begrensningen/risikoen. For fullstendig kontroll anbefales det å kontakte autorisert rørleggervirksomhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Trapp fører til etasje uten måleverdig areal og det er derfor ingen spesifikke krav for utforming av trapp. Det er derfor ingen krav til utbedring/oppgradering.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/83 m²

Fritidsbolig: 2 Bod, Entré, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.
Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Størrhalsstubben 24 ,2770 JAREN 72 m²	2019	2 sov	07-06-2026	3 690 000	**3 500 000**		3 500 000	**48 611**
2	Halmbråtåvegen 84 ,2770 JAREN 83 m²	2019	2 sov	01-01-2025	4 095 000	**4 000 000**		4 000 000	**48 193**
3	Badstulilykkja 12 ,2770 JAREN 81 m²	2022	2 sov	02-04-2025	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**46 914**
4	Badstulistubben 10 ,2770 JAREN 86 m²	2018	3 sov	12-10-2025	4 300 000	**4 075 000**		4 075 000	**46 307**
5	Størrhalsrunden 15 ,2770 JAREN 71 m²	2020	2 sov	11-10-2026	3 300 000	**3 250 000**		3 250 000	**45 775**
6	Halmbråtåvegen 71 ,2770 JAREN 78 m²	2019	2 sov	29-01-2026	3 500 000	**3 450 000**		3 450 000	**44 231**
7	Størrhalsstubben 20 ,2770 JAREN 80 m²	2018	2 sov	13-10-2026	3 790 000	**3 400 000**		3 400 000	**42 500**
8	Badstulivegen 11 ,2770 JAREN 96 m²	2019	2 sov	10-06-2025	3 790 000	**3 675 000**		3 675 000	**38 281**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		30 000
Cirka kostnader til strøm og nettleie. Opplyst av selger. Strømforbruk vil variere med bruker.	Kr.		13 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt. Estimat basert på bokostnadsindeksen til Huseierne.	Kr.		18 000
Forsikring. Opplyst av selger.	Kr.		7 440
Medlemskontingent - Hyttevelforeningen, og driftskostnader (Lygnalia drift AS). Opplyst av selger.	Kr.		4 480
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**73 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	25 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

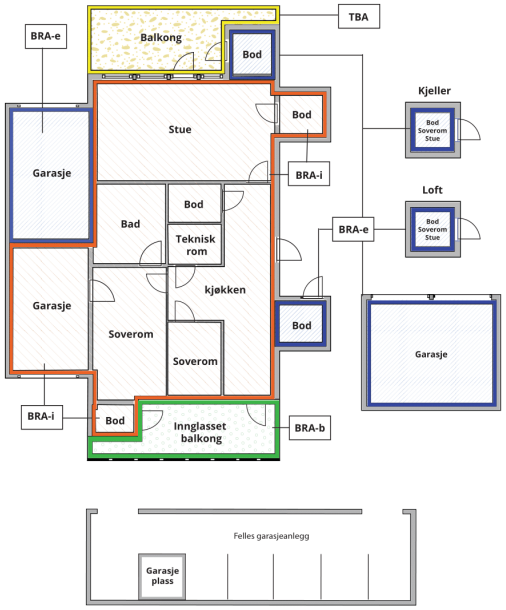
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	83	4	10	97	55		97
Hems						45	45
SUM	**83**	**4**	**10**		**55**	**45**	**142**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bod 2, bad, stue/kjøkken	Bod 1	
Hems			

Kommentar

Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Arealer er målt med laser avstandsmåler.
Boligens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.
Utvendig platting av betongheller er inkludert i arealet for TBA.

Målt romhøyde på hems Varierende, målt 1,89 meter og skråhimling. (ikke måleverdig areal).
Målt romhøyde i 1. etasje: Varierende, målt 2,22 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innglasset terrasse og platting av betongheller vises ikke på tegning.
I henhold til reguleringsplanen for Lygna sør er maks tillatt areal for terrasse og platting på 30m2. På eiendommen er det oppført cirka 35m2 mer terrasse/platting enn tillatt grense.
Jeg anbefaler at lovligheten ved dette undersøkes ytterligere ved å ta kontakt med kommunen.
Det må påregnes kostnader for retting av eventuelle søknadspliktige avvik i samsvar med plan- og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se informasjon under "tilbygg/modernisering".

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, garasje	

Kommentar

Areal er oppmålt med lasermåler.
Dersom yttervegger ikke er kledd innvendig er det forsøkt målt til bindingsverket/bærende konstruksjon. Dersom ringmur stikker lengre inn i bygget enn ytterveggen, er målingene gjort mellom ringmur. Bygget sitt totale areal inkluderer også gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er meldt inn til kommunen som et ikke-søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist tegninger av bygget.
Jeg minner om at det er huseier sitt eget ansvar å sørge for at bygget faktisk er i henhold til kriteriene for å være unntatt fra søknadsplikt. Kommunen gjør ikke en vurdering av dette for tiltak av denne typen.

På generelt grunnlag anbefales det derfor å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare om kriteriene for å være unntatt søknadsplikt er overholdt.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se kommentarer over, under "byggetegninger".

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Jan-Fredrik Høgsaas	Takstingeniør
	Anne Mette Hansen Linstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	153	150		0	1086 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Halmbråtåvegen 115

Hjemmelshaver
Linstad Anne Mette Hansen, Linstad Håkon

Kommentar
Eiendommen er målt inn med fastsatte grenser i matrikkelen. Det tas forbehold om eventuelle feil/mangler i kartgrunnlaget.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Utgifter til vegvedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Hvilke plan/er med tilhørende bestemmelser som gjelder for eiendommen er styrende for hvordan eiendommen kan brukes og utvikles. Det er viktig å sette seg inn i dette for å vite hvilke muligheter og begrensninger som finnes på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold fra selger.
På generelt grunnlag anbefales det likevel å gjennomføre ytterligere undersøkelser av om det kan finnes andre heftelser/rettigheter/servitutter og lignende på eiendommen.

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Denne bygningen er ikke teknisk vurdert. Det gis kun en enkel bygningsbeskrivelse og opplysninger om areal.
Kjøper oppfordres til å undersøke bygget ytterligere for en vurdering av tilstand.

Beskrivelse
Bygget har grovstøpt gulv på grunn med murt oppkant/ringmur. Veggene er oppført i bindingsverk. Det er stående utvendig kledning. Saltak. Taket er tekket med shingel med takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i tre. Det er innlagt strøm og portåpner til leddport. Vinduer i to lags glass og ytterdør i tre. Innvendig og utvendig bod.

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

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.10.2026	Energiattesten er kun utarbeidet med utgangspunkt i opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte.	Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026	Gjennomgang av kommunale planer, offentlige avgifter, hensynssoner med mer. I tillegg er tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gjennomgått, om dette finnes.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026	Selgers egenerklæringen og denne tilstandsrapporten må ses i sammenheng. Viktig å lese egenerklæringen nøye.	Gjennomgått		Nei
Informasjon fra selger.	27.10.2026	Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Boligmappa er boligens digitale «servicehefte». Den følger eiendommen, ikke eieren. Kjøper oppfordres til å gå igjennom Boligmappa og gjøre seg kjent med tilgengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift fra Kartverket			Ikke gjennomgått		Nei
E-post sendt til kunde med informasjon om forberedelser til befaringen.	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	27.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	26.05.2021	Ny installasjon og ny kurs til badestamp.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Halmbråtåvegen 115 , 2770 JAREN
Gnr 153 - Bnr 150
3446 GRAN

Høgsaas AS
Hennungvegen 95
2760 BRANDBU

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376299**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300515033**
Gårdsnummer **153**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
132,74

Vedlegg: Energiattest

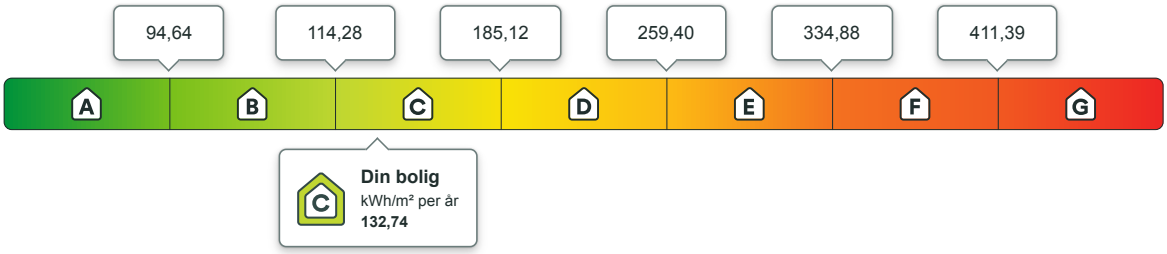
Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 122,81	**149,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 153, Bruksnr 150	**Kommune:**	3446	Gran
Adresse:				
Veiadresse:	Halmbråtåvegen 115, gatenr 3165	**Grunnkrets:**	401	Moen
	2770 Jaren	**Valgkrets:**	2	Brandbu
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3090204	Moen/Ål

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 305	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.06.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 086,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2020	Avgiver	3446/153/150	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/153/150	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.07.2015	Avgiver	3446/153/18	-1 338,6
	Matrikkelført:	08.09.2015	Berørt	3446/153/148	0,0
			Berørt	3446/153/150	0,0
			Mottaker	3446/153/149	1 338,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.07.2015	Avgiver	3446/153/18	-1 086,0
	Matrikkelført:	08.09.2015	Berørt	3446/153/149	0,0
			Berørt	3446/153/151	0,0
			Mottaker	3446/153/150	1 086,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.07.2015	Avgiver	3446/153/18	-986,9
	Matrikkelført:	08.09.2015	Berørt	3446/153/150	0,0
			Mottaker	3446/153/151	986,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.06.2015	Avgiver	3446/153/18	-1 087,9
	Matrikkelført:	18.06.2015	Berørt	3446/153/149	0,0
			Mottaker	3446/153/150	1 087,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.06.2015	Avgiver	3446/153/18	-984,0
	Matrikkelført:	18.06.2015	Berørt	3446/153/150	0,0
			Mottaker	3446/153/151	984,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halmbråtåvegen 115	Fritidsbolig	100,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	109,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.08.2015
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:	100,0	Ferdigattest:	08.05.2017
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	19.05.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300515033			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			100,0	100,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

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:	49,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301639330			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

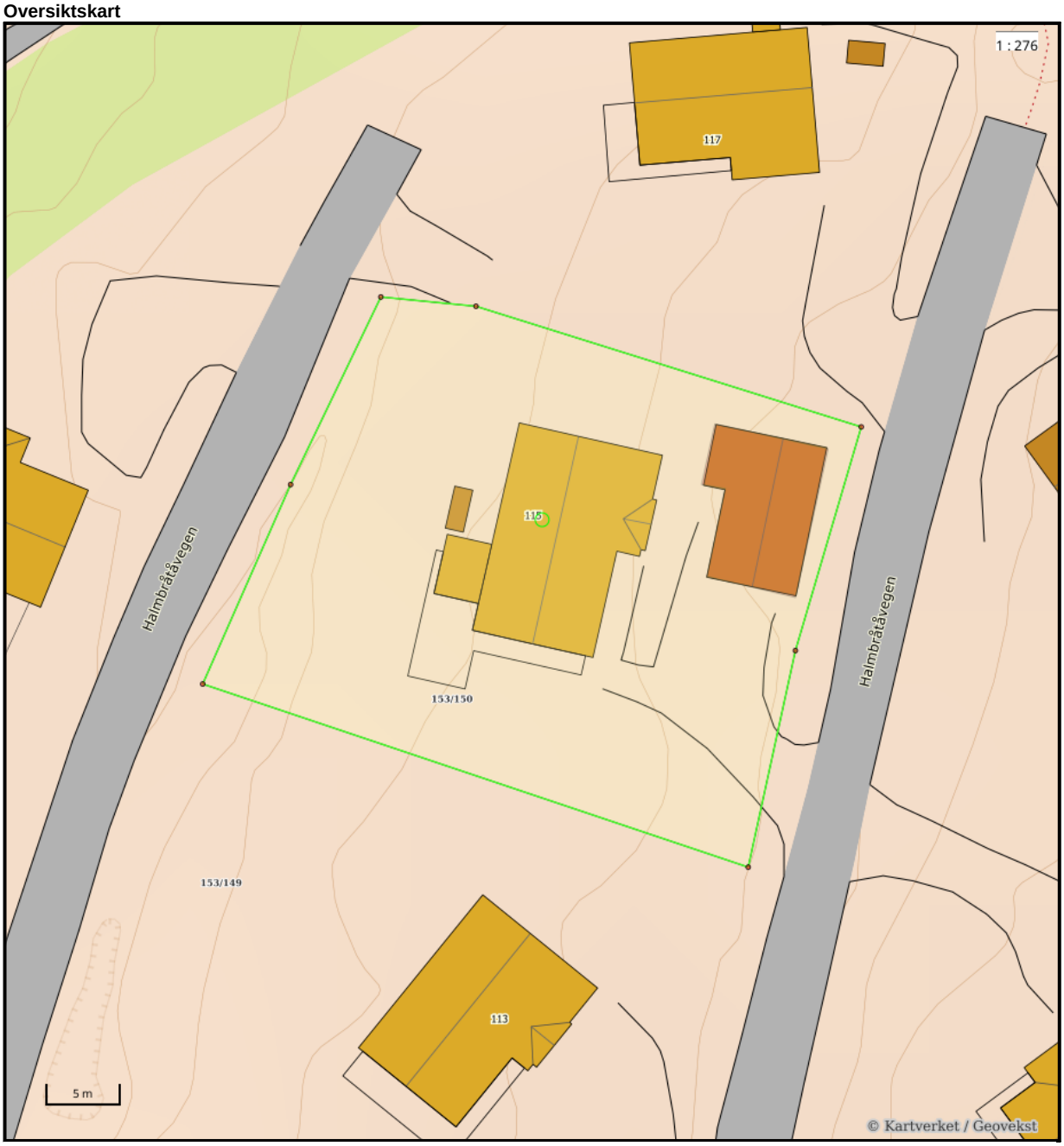
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0	46,0		49,2	49,2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



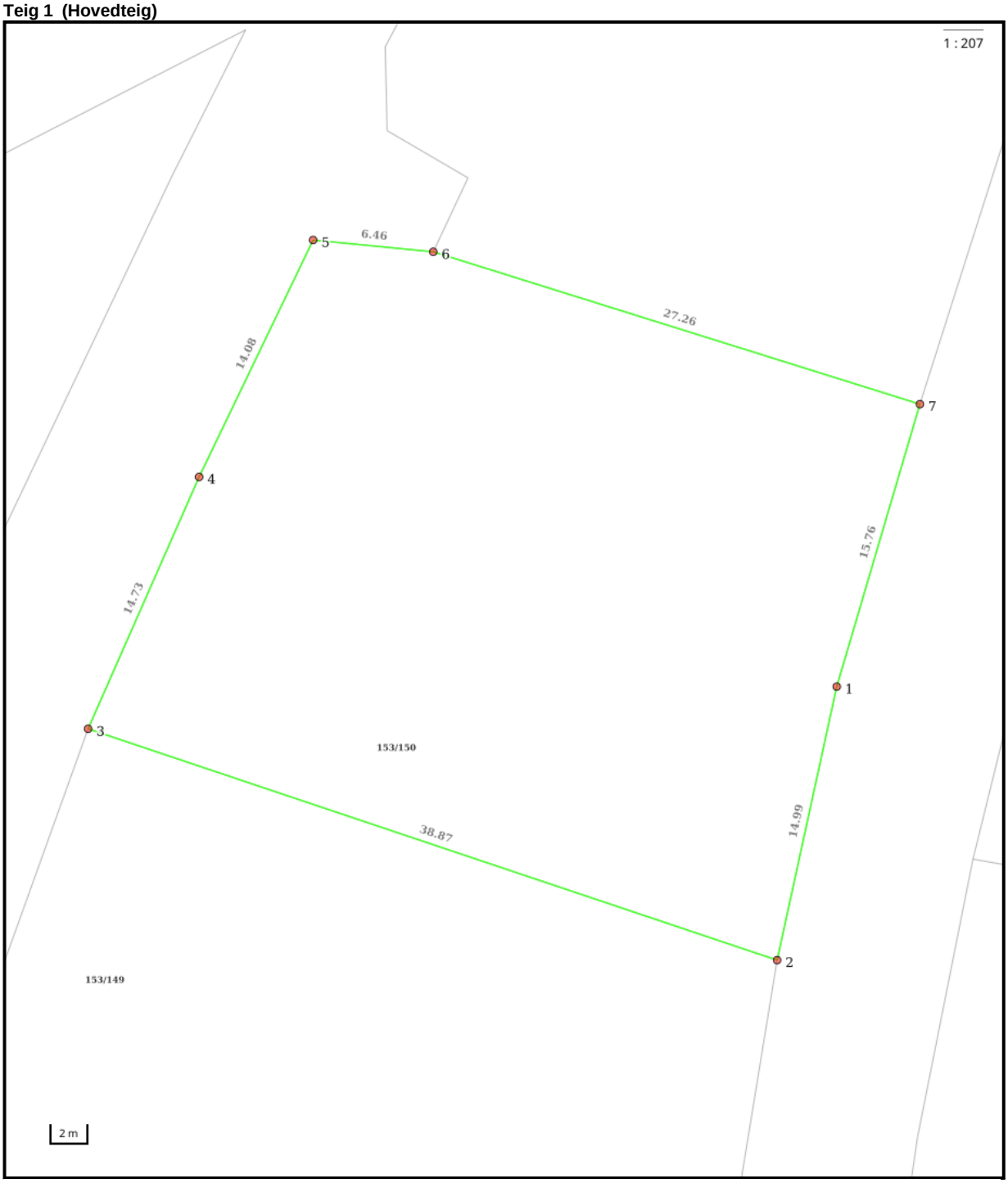
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 1 086,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

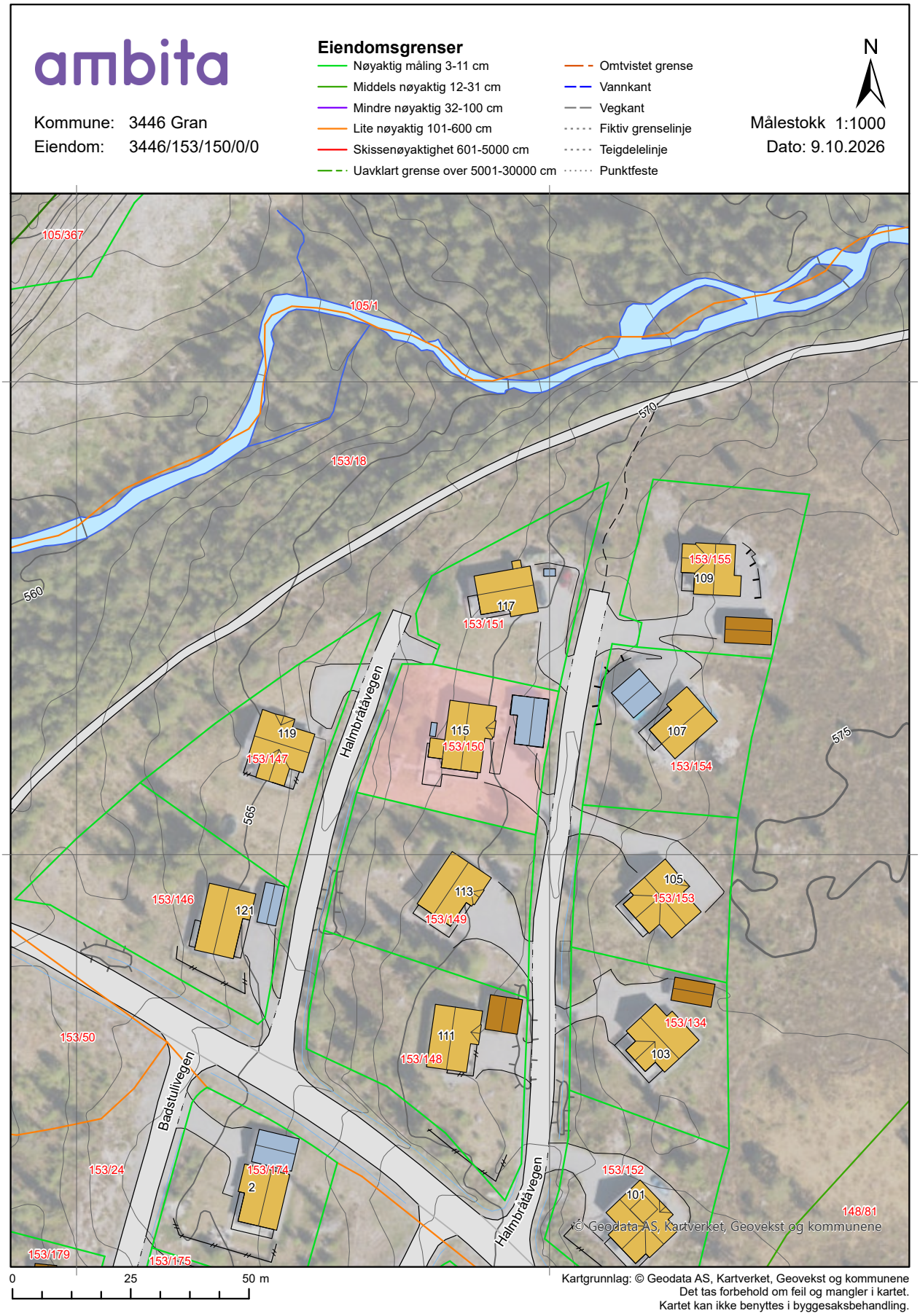
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 701 419,05	588 898,91	14,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 701 404,18	588 897,06	38,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 701 413,16	588 859,24	14,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 701 427,12	588 863,92	14,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 701 440,32	588 868,85	6,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 701 440,26	588 875,30	27,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 701 434,51	588 901,95	15,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

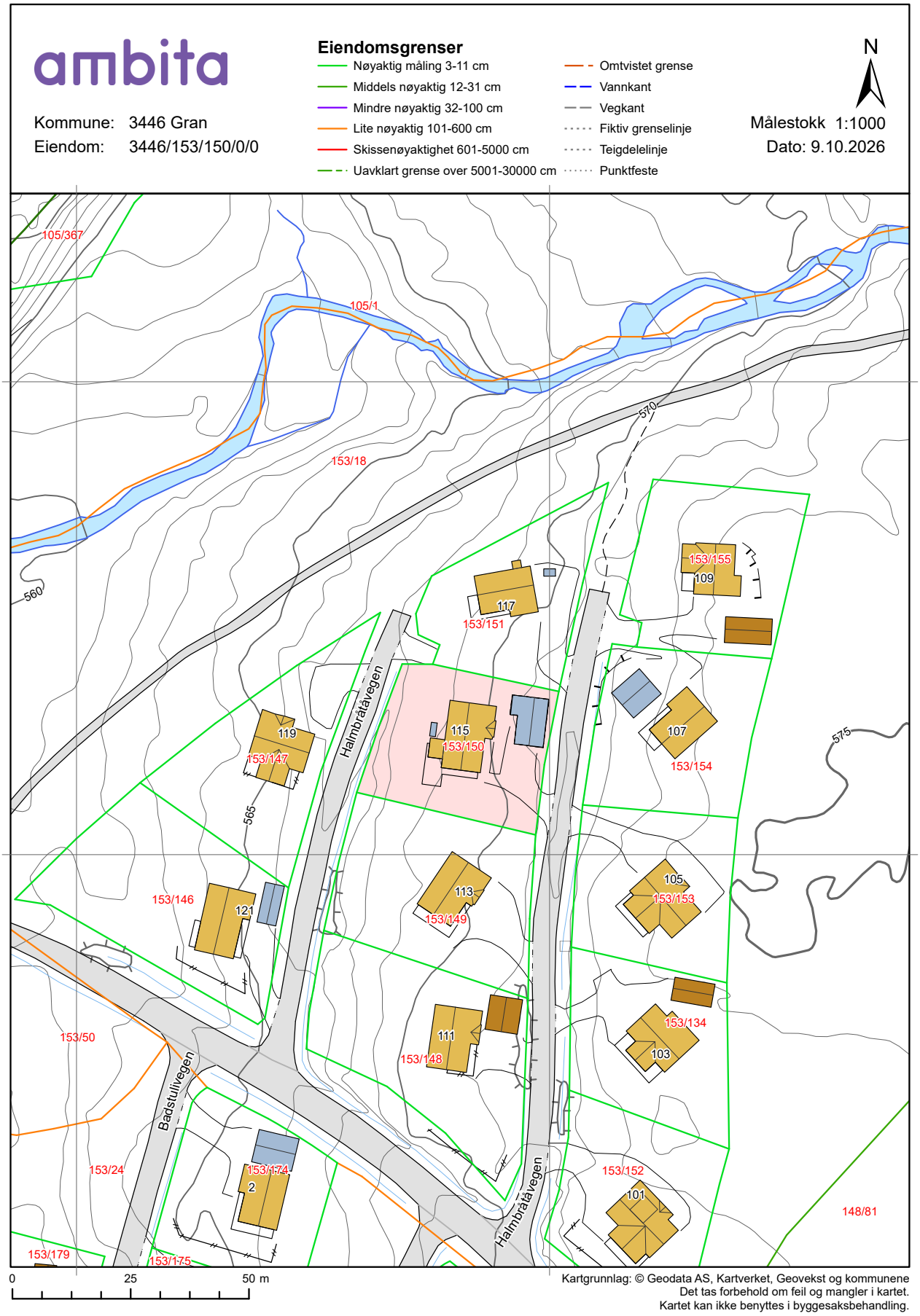
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

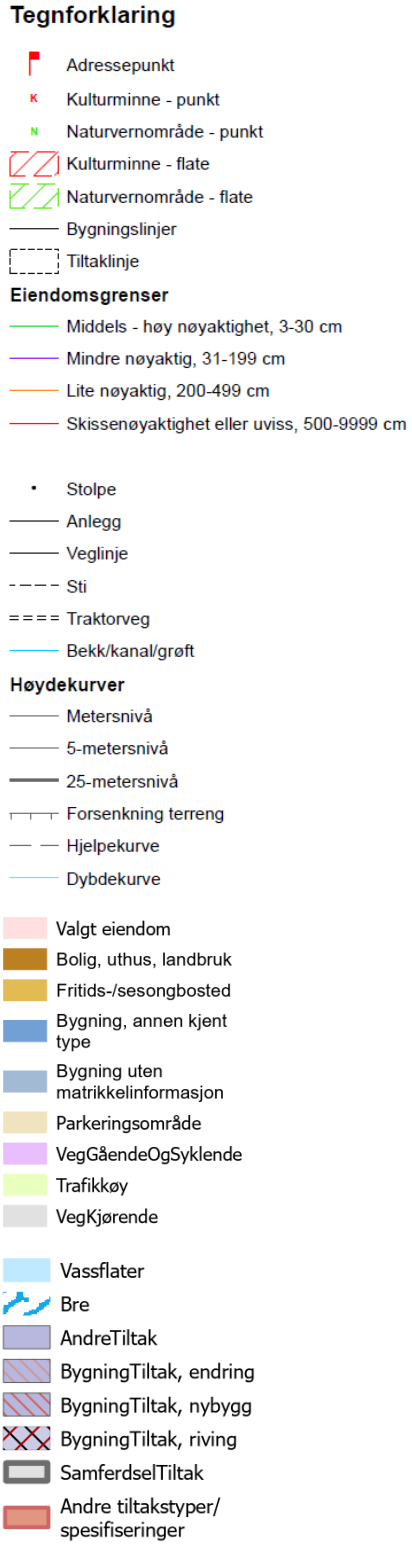
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
5563210127	274	01.07.2026	Årsavlesning - målt	7	01.07.2026
8APA2080249223	0	01.07.2026	Årsavlesning - målt	7	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gran kommune

Ledningskart

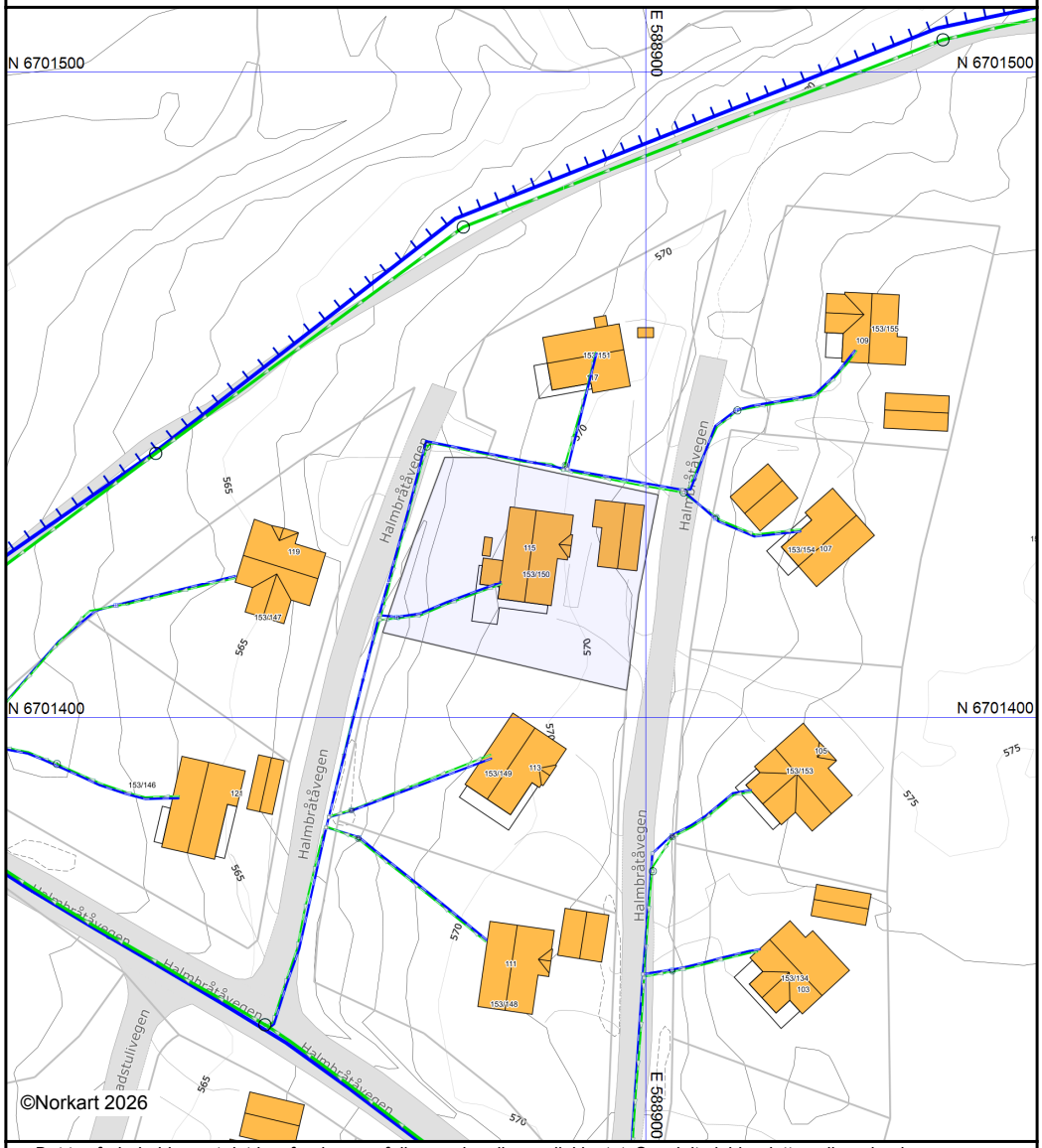
Eiendom: 153/150
Adresse: Halmbråtåvegen 115
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

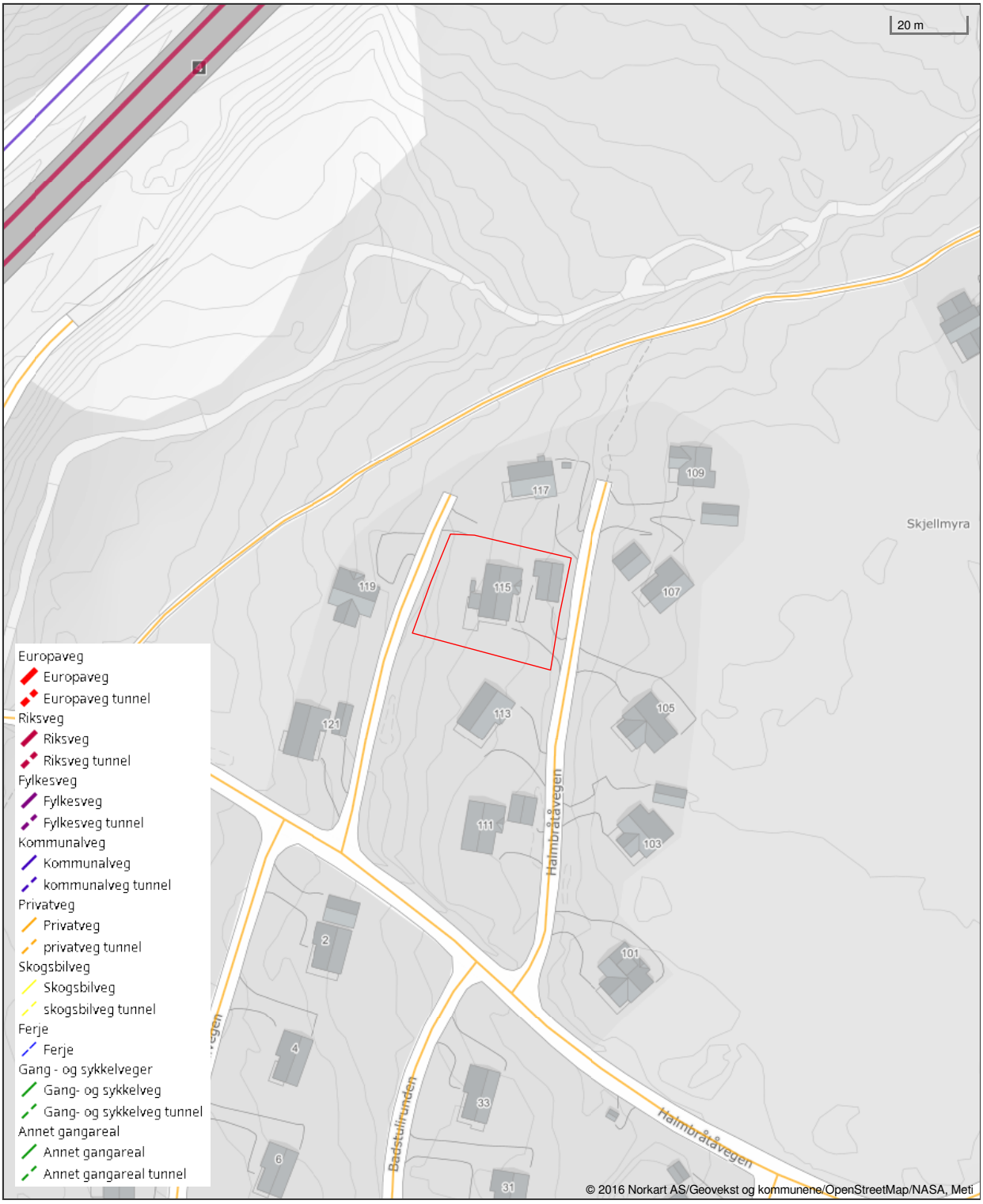


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 153/150//



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Gran kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	526909085	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300515033	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1.etasje:	Peisovn	Aduro A/S	Aduro 9-3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
19.01.2024	tilsyn med fyringsanlegg	30.06.2026	feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler takstige

Type	**Detaljer**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukker utgått

Informasjon for bruksenhetId 526909085

BruksenhetId	6513564209	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301639330	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6513564209.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRAN KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.	*Arkiv*	*Deres ref.*	*Vår dato*
15/01544-14 akmj	153/150, ---, L42		08.05.2017

153/150 - Ferdigattest - Nybygg av fritidsbolig

Gnr. Bnr.:	Gnr. 153 Bnr. 150	
Byggested:	Halmbråtavegen 115, 2770 Jaren	
Tiltakshaver:	Håkon Linstad	
Ansvarlig søker:	Håkon Linstad (selvbygger)	
Tiltakstype:	Nybygg av fritidsbolig	
Bygningsnr. i Matrikkelen:	300515033	
Adm. saksnr. for tillatelse:	15/01544-8	Dato: 28.08.15
Adm. saksnr. for midlertidig brukstillatelse:	15/01544-12	Dato: 19.05.16

Ansvar for utførelse:	Samsvarserklæring:	Påført merknad:
Åsmund Pettersen & Sønn AS	12.05.16	Ingen mangler – sluttkontroll utført
Venåsen Rørservice	11.05.16	Ingen mangler – sluttkontroll utført
Håkon Linstad (selvbygger)	02.05.16/08.05.17	Ingen mangler – sluttkontroll utført

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		Datert 08.05.17
Det er bekreftet at FVD-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		Bekreftet 25.04.17

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Gran kommune **ferdigattest** for tiltaket «Nybygg av fritidsbolig» på gnr. 153 bnr. 150, Halmbråtavegen 115, 2770 Jaren, i.h.t. mottatt dokumentasjon den 25.04.17 og 08.05.17.

Andre opplysninger:
Vilkår i dispensasjonsvedtak, vedrørende ferdigstillelse av støyskjerm mot Riksveg 4 er oppfylt med ferdigattest, datert 21.12.15.

Unnlatelse av ivaretagelse av, vilkår gitt i tillatelse, krav gitt i eller i medhold pbl med forskrifter vil kunne medføre ulovlighetsoppfølging jf. pbl kapittel 32.

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren • Telefon: 61 33 84 00 • Telefaks: 61 33 85 74 • postmottak@gran.kommune.no • Bankgiro: 2020.07.04216 •
www.gran.kommune.no

Vedtaket er fattet etter delegering gitt av Gran kommunestyre. Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i.h.t. pbl § 1-9, jfr. Forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Gran kommune innen 3 uker fra mottak av dette vedtaket.

Med hilsen
Plan, bygg og oppmåling

Ann-Kristin Mjør
Fagleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Mottaker	Adresse	Post
Håkon Linstad	Økern Torgvei 82	0589 OSLO

Kopi til:

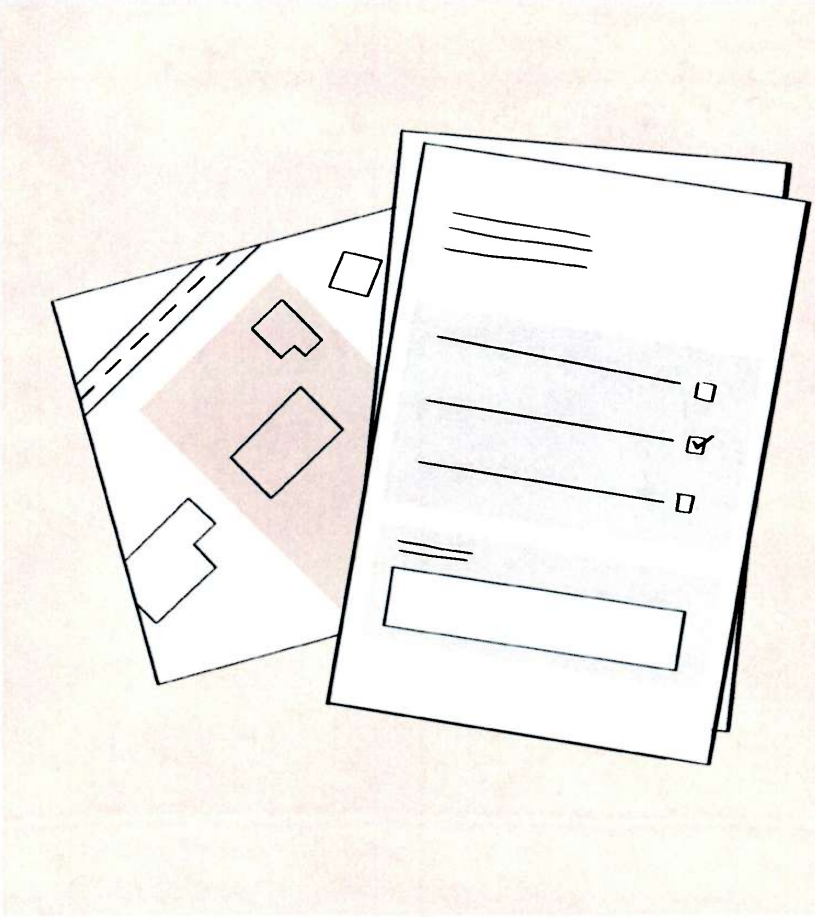
VENÅSEN RØRSERVICE AS	Postboks 1170 Flattum	3503 HØNEFOSS
SIGVARTSEN DESIGN AS	Nordtvetveien 21	0953 OSLO
Åsmund Pettersen & Sønn A/S	Pb 102	3521 JEVNAKER

DYGG-26/00414-1

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

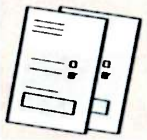
MOTTATT
10 JUL 2026
Sign:

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Blankett 5188 Bokmål | © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 28.05.2021

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

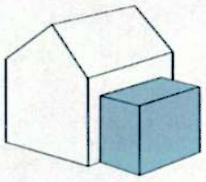
Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

→ **Bygg uten å søke for tilbygg**
→ **Bygg uten å søke for frittliggende bygninger**

Du kan også få hjelp i **Åtte steg fra idé til ferdig søknad**

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



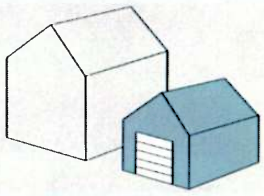
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



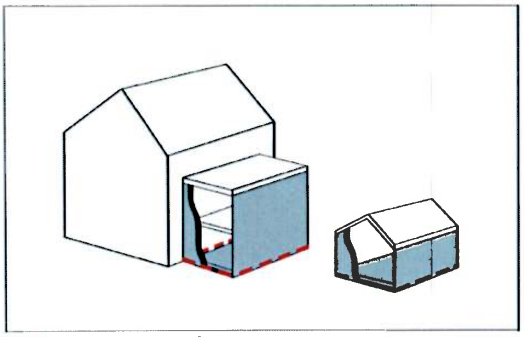
- ☒ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ○ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☒ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ○ Annen type bygning, beskriv:

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



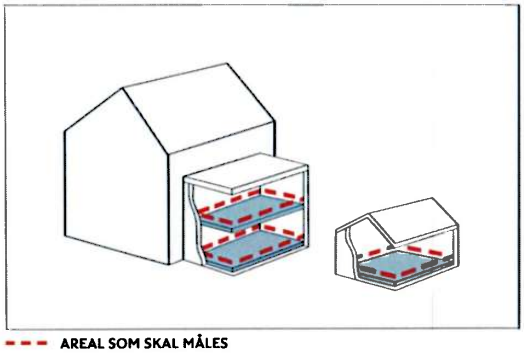
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



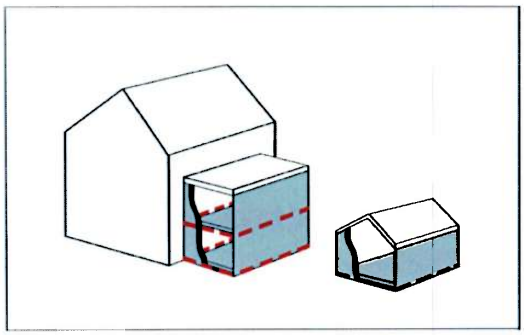
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



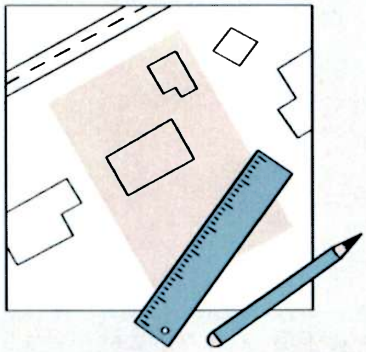
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

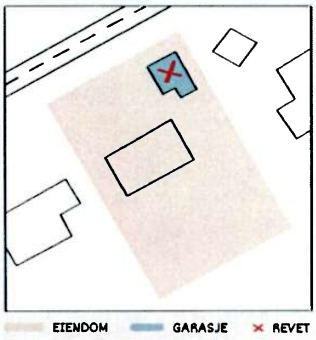
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

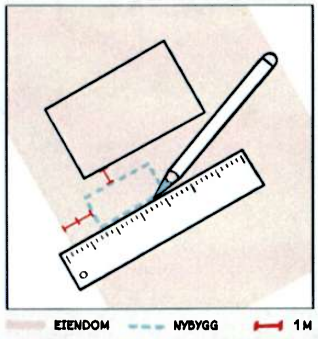


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no

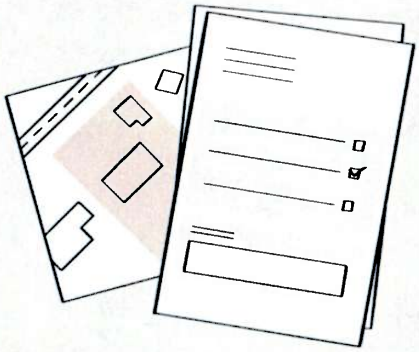


2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet: 1

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
49,2 m²	49,2 m²	49,2 m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
49,2 m²	49,2 m²	49,2 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 0 2 . 0 7 2 0 2 6

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Halmbråtavegen 115

Postnr/sted: 2770 JAREN Kommune: GRAN

Gårdsnr: 153 Bruksnr: 150 Festenr: Seksjonsnr:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Håkon LINSTAD

E-post: hlinstad@gmail.com

Telefon: 93441578

Mobil: 93 44 15 78

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

Lidskjalvegutua 2
2750 GRAN
Anne ~~Mette~~ Linstad 40232807

☐ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 9/7-26

Underskrift: Håkon Linstad

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

GRAN KOMMUNE

Mottaker
Håkon Linstad
Økern Torgvei 82
0589 OSLO

Vår ref.	*Deres ref.*	*Vår dato*
BYGG-26/00414-4		*20.08.2026*

153/150, Halmbråtåvegen - Svar på melding om frittliggende bygning unntatt søknadsplikt - Garasje/uthus til fritidsbolig

Viser til melding om oppføring av bygning unntatt søknadsplikt, etter plan- og bygningsloven § 20-5, på eiendom 153/150, mottatt 10.07.2026, med tilleggsinformasjon mottatt 21.07.2026.

Registrering i matrikkelen
Bygningen er nå registrert i Matrikkelen, som er landets offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser med følgende bygningsnummer: 301639330

Eiers ansvar
Gran kommune har ikke kontrollert tiltaket og det er tiltakshavers eget ansvar å påse at bygget er oppført lovlig, i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommuneplan og reguleringsplaner.

Oppfølging i etterkant
Dersom bygget blir funnet oppført i strid med lovverket som gjaldt på oppføringstidspunktet vil tiltaket bli gjenstand for ulovlighetsoppfølging etter pbl. kapittel 32.

Registreringsgebyr
Det kommer et registreringsgebyr på 720 kroner for registreringen av tiltaket i matrikkelen.

Vi viser til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova i Gran kommune som ikraftsatte 01.01.26.

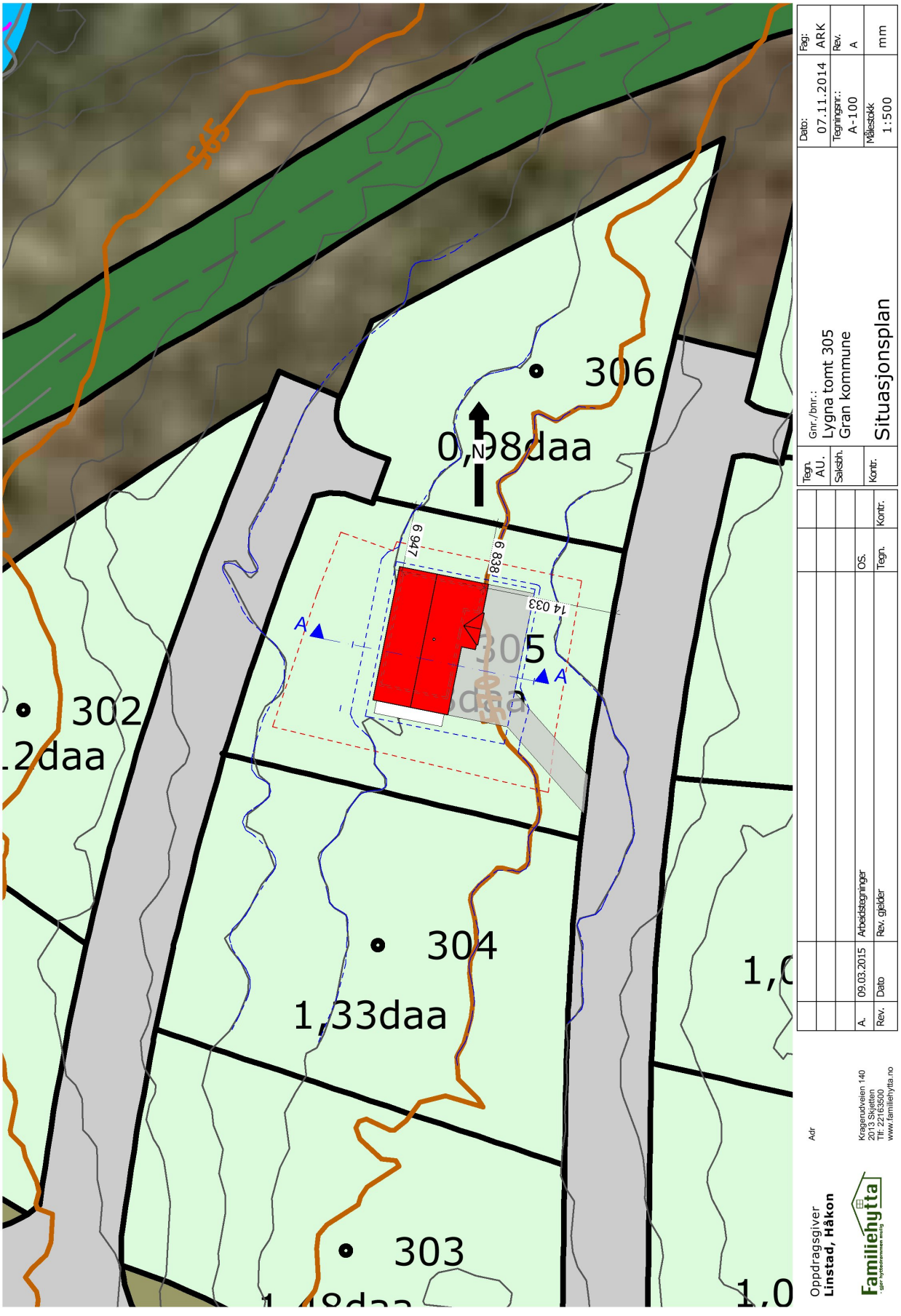
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med vennlig hilsen

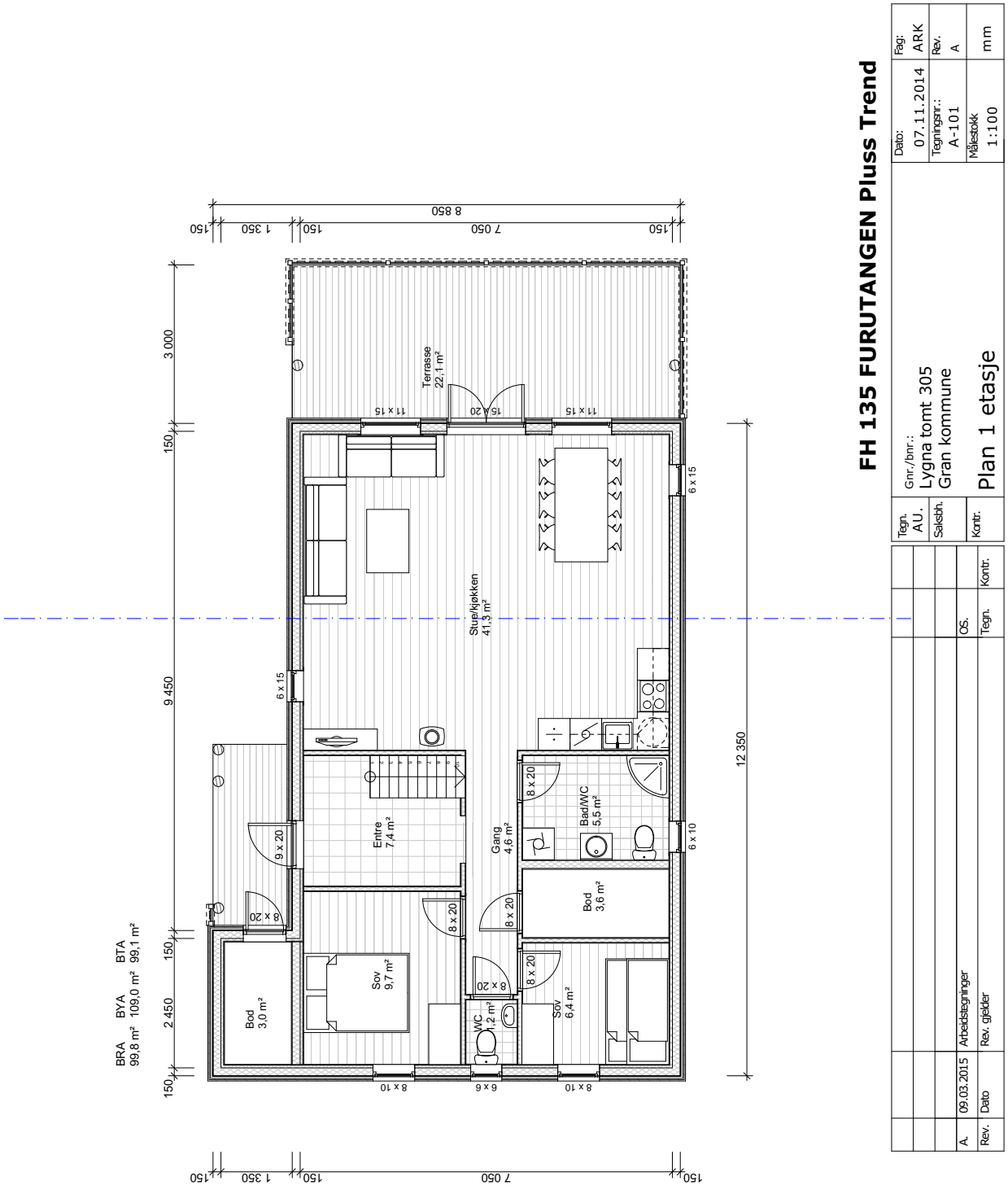
Plan, bygg og oppmåling

Vilde Følgesvold Lovra
Saksbehandler byggesak
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

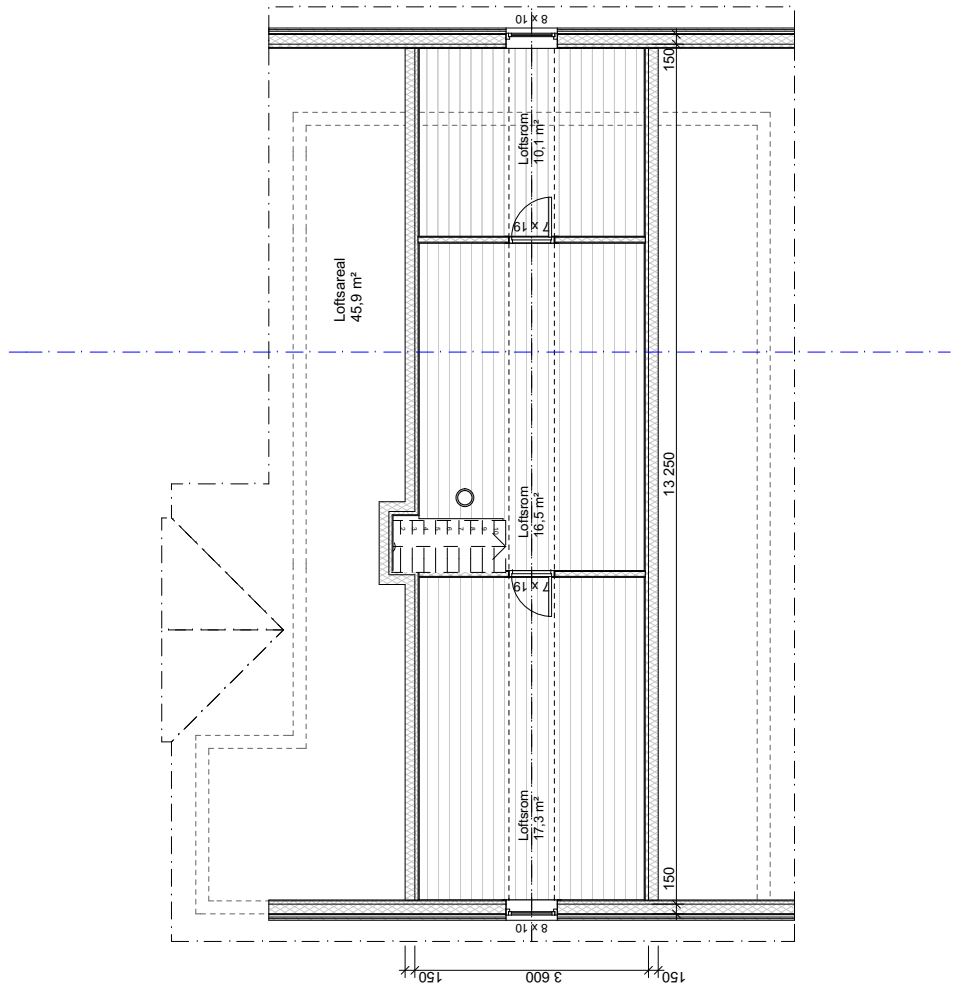
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



FH 135 FURUTANGEN Pluss Trend

Gnr./bnr.:	Lygna tomt 305
	Gran kommune
Plan 2 etasje	

Dato:	07.11.2014
Tegningsnr.:	A-102
Målestokk	1:100
Fag:	ARK
Rev.	A
	mm

Tegn.	
AU.	
Salgsbh.	
Kontr:	

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
A.	09.03.2015	Arbeidstegninger	OS.	

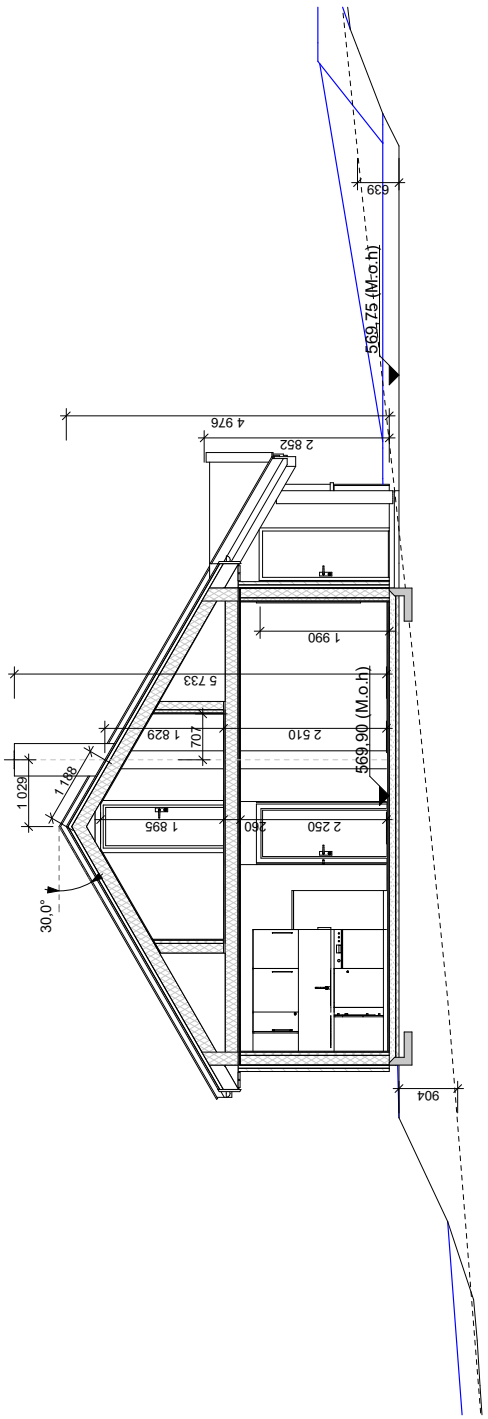
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Linstad, Håkon

Adr

Familiehytta
Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
www.familiehytta.no

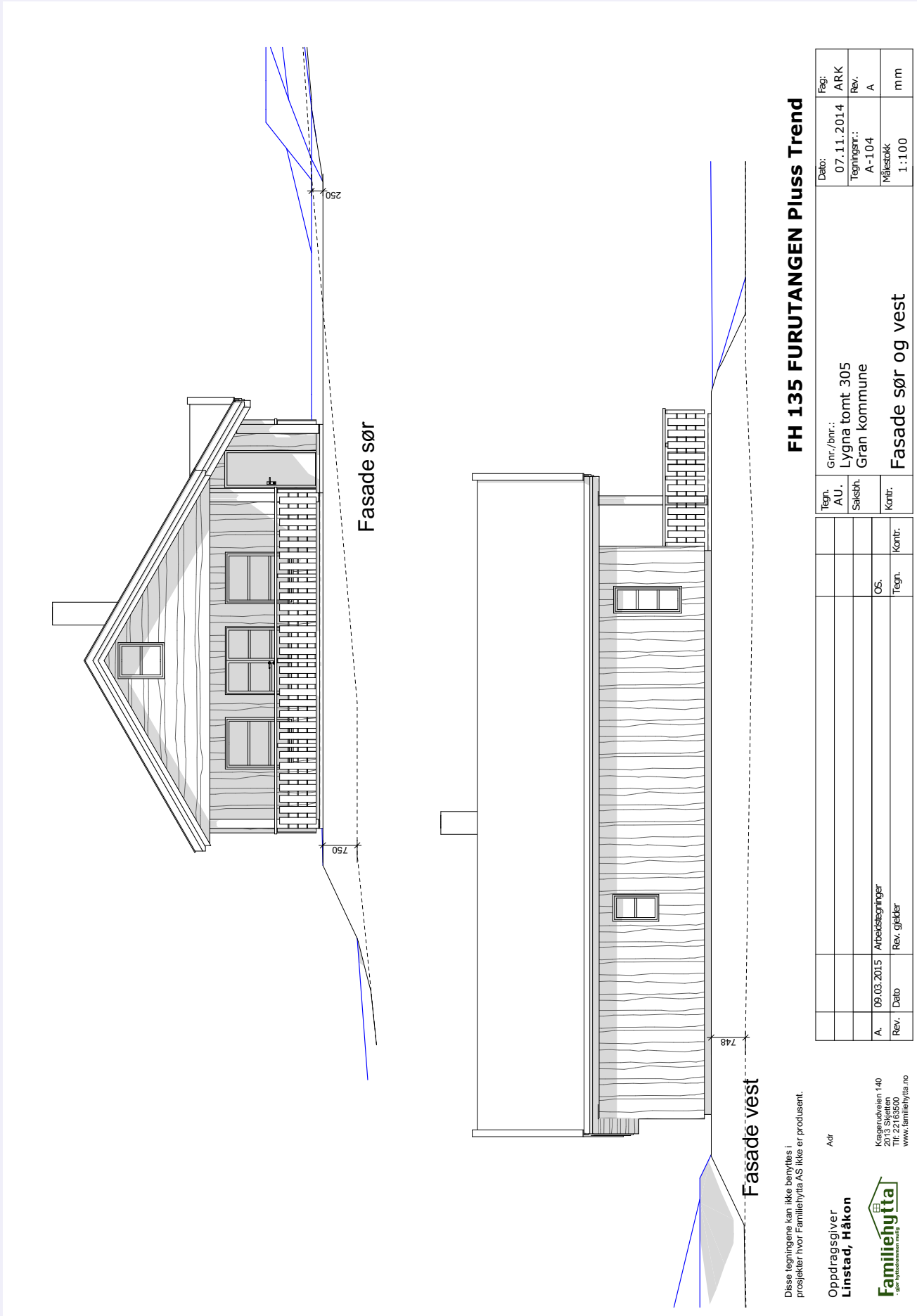
Vedlegg: Kommunalinformasjon



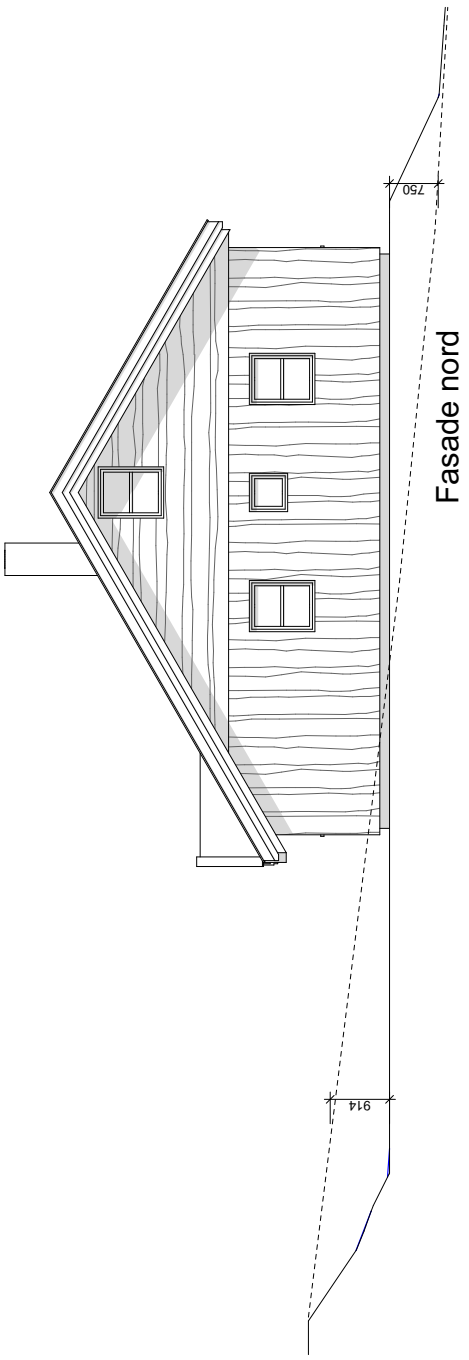
FH 135 FURUTANGEN Pluss Trend

| | | |

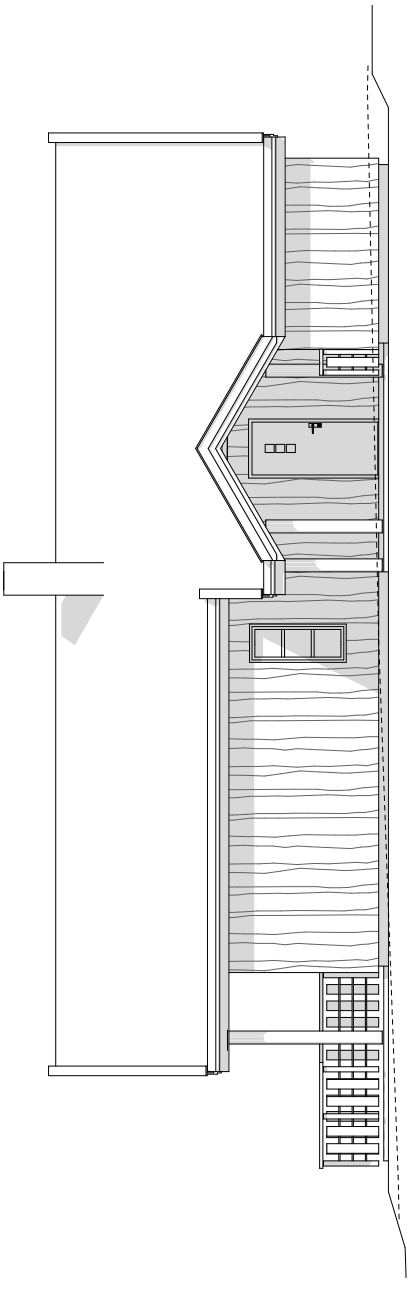
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fasade nord



Fasade øst

FH 135 FURUTANGEN Pluss Trend

Gnr./bnr.:
Lygna tomt 305
Gran kommune

Fasade nord og øst

Tegn. AU.	
Salgsh.	
Kontr:	
Dato:	07.11.2014
Tegningsnr.:	A-105
Målestokk	1:100
Fag:	ARK
Rev.	A
	mm

Rev.	Dato	
A.	09.03.2015	Arbeidstegninger
Rev.	Dato	Rev. gjelder
	OS.	
	Tegn.	Kontr.

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Linstad, Håkon

Adr

Familiehytta

Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
www.familiehytta.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Gran kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/1617/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20mai%202025%20(med%20riktig%20sidetall).pdf
Delarealer	**Delareal** 1 086 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E-229
Navn	Hytteområde Lygna sør
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/655/E-229_Reguleringsbestemmelser%20hytteomr%c3%a5de%20Lygna%20s%c3%b8r.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 083 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** F22
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV5

OMRÅDEPLAN FOR LYGNA SØR I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

Plankart er datert:	04.09.2013	Sist revidert / endret:

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

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

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

2 AVGRENSNING

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

3 AREALFORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg **§ 12-5 2.ledd nr.1**
- Fritidsbebyggelse, F
- Skiløypetrase, SKT
- Energianlegg, E
- Vannforsyningsanlegg, VFA
- Renovasjonsanlegg, REA
- Avløpsanlegg, AA
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse /utleiehytter F/U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur **§ 12-5 2.ledd nr.2**
- Kjøreveg, KV
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG

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

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Radon

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Frisikt

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

4.4 Kryss skiløype/veg og skiløype/vassdrag

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

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

4.5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Behandling av ubebygde arealer

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

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

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

4.7 Byggegrense

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

4.8 Plankrav

4.8.1 Felt A og 3 er detaljregulert gjennom denne planen, og tiltak kan igangsettes etter godkjent søknad om tillatelse til tiltak.

4.8.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser bygningenes utforming og plassering, høydefastsetting i forhold til nytt og eksisterende terreng, atkomst, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.

4.8.3 For feltene 4, 5, B, C, D, E og F må det foreligge godkjent detaljregulering før det kan søkes om tillatelse til tiltak. Gjennom detaljreguleringen skal nøyaktig avgrensning av feltene fastlegges, dog ikke ut over avgrensningen i områdereguleringsplanen.

4.8.4 For felt 5 og felt E skal det i detaljreguleringsplanen vises særlig hensyn til naturmiljøet, jfr rapport 2011:51 fra Miljøfaglig Utredning. I felt 5 og felt E skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging. I reguleringsplan for felt 5 og felt E skal bygningsplassering vises og det skal gjøres rede for hvordan gammel skog, enkelttrær og andre elementer av betydning for naturmiljøet skal bevares.

4.8.5 Atkomst til felt 3 og felt A fra hovedatkomst reguleres gjennom denne planen. Atkomst til de øvrige feltene fra hovedatkomst reguleres gjennom detaljreguleringen for det enkelte felt.

4.9 Teknisk plan

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

4.10 Skiløyper

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

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

5.1.1 Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.

5.1.2 Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedegen torv eller masse. Avdekningsmasser skal legges i deponi på tomta for senere og brukes til istandsetting av sår i terrenget. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å etablere plen.

5.1.3 De viste tomtegrenser kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning.

5.1.4 Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.

5.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.

5.1.6 Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.

5.1.7 Alle hytter skal ha pipe og ha mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden.

5.1.8 Flaggstenger, frittstående portaler og frittstående utelys er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.

5.1.9 På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m^2. Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m^2.

Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 $m^{2.}$. Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

Maksimalt tillatte høyder:
Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m^2 innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

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

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

5.2.1 Arealbruken i disse feltene fastsettes gjennom detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.

5.2.2 Ved detaljregulering av felt 5 og felt F skal det tas særlige hensyn til naturverdier i området.

5.2.3 To atkomst-alternativer til felt 4 er vist i plankartet.

5.3 Skiløypetrase (SKT)

5.3.1 Formålet omfatter eksisterende lysløype.

5.4 Energinett (E1-5)

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

5.5 Vannforsyningsanlegg (VFA 1 -2)

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

5.6 Avløpsanlegg (AA)

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

5.7 Renovasjonsanlegg (REA)

5.7.1 Innenfor området skal det etableres renovasjonsstasjon

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

6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

6.1 Fritidsbebyggelse /utleiehytter

6.1.1 Innenfor området kan bebyggelse oppføres med BYA = 35 %, inkludert biloppstillingsplasser og boder.

6.1.2 I området kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) for salg og utleie.

6.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved gavlbredde over 12 m aksepteres ikke saltak.

6.1.4 Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken.

6.1.5 Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres.

6.1.6 Innenfor området kan det alternativt bygges ut med annen bebyggelse i form av frittstående hytter med utgangspunkt i bestemmelser gjeldende for fritidsbebyggelse felt A og 3.

6.1.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter må det utarbeides en samlet situasjonsplan for området som viser bebyggelse, veger, parkering og grønnstruktur for dette området. Dette gjelder enten området bygges ut med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) eller med frittstående fritidsboliger.

6.1.8 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal alle enheter som har inngang fra bakkeplan ha alle hovedfunksjoner på ett plan.

6.1.9 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal vannbåren varme vurderes.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjøreveg (KV1- 7)

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

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

7.1.3 Vegnavn er som angitt i plankartet.

7.1.4 Halmbråtåvegen skal være stengt med bom rett øst for Skjerva. Vegen skal bare benyttes av utrykningskjøretøyer og i forbindelse med drift og vedlikehold.

7.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 -7)

7.2.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Innenfor AVG7 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Friområde (FO1-13)

8.1.1 Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon.

8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.

8.1.3 Innenfor FO4 og FO11 kan det etableres vannspeil i myrområdet. Før dette kan gjøres må det foreligge en faglig vurdering av tiltaket og tiltakets konsekvenser.

8.2 Turvei (TV1- 4)

8.2.1 TV1, TV2 og TV3 kan trafikkeres med bil om sommeren. TV3 kan benyttes som atkomst til eiendommene 299/68, 299/69, 299/70 og 299/71 via Skarvåsen hele året.

9 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

9.1 Landbruksformål (L1-3)

9.1.1 Området skal brukes til landbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for skiløyper og turstier. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og vegetasjonen skal forynges. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Innenfor L3 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

9.1.2 Randvegetasjon langs bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet.

9.2 Friluftsformål (FR1 - 11)

9.2.1 Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftsaktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep skal istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype. Innenfor FR4 kan det anlegges to felles atkomstveger hhv KV 8 til eiendommene 299/68 og 299/69, og KV9 til eiendommene 299/70 og 299/71 fra Finnskjeggholvegen. Atkomstvegene skal utformes slik at de ikke hindrer ferdsel i FR4.

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

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

10 SIKRINGSSONER

10.1 Nedslagsfelt drikkevann
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

10.2 Frisiktsone vilt (H140_1, H140_2)
Innenfor området kan det drives jord – og skogbruksvirksomhet. Reguleringsformålet gir Statens vegvesen rett, men ikke plikt til tynning og oppstamming av skog, samt rydding for å forbedre oversikten langs vegen. Arbeidet skal skje i samråd med skogeieren. Innenfor området kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.

11 FARESONE

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

11.2 Flomfare
Innenfor hensynssone H32 0_ 1, 2, 3, 4 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

12 SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

12.1 Hensyn friluftsliv
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

12.2 Bevaring av naturmiljø

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

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

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

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

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

13 BÅNDLEGGINGSSONE

13.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

14 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

14.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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

15 OMRÅDEBESTEMMELSER

15.1 Anlegg og riggområde

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

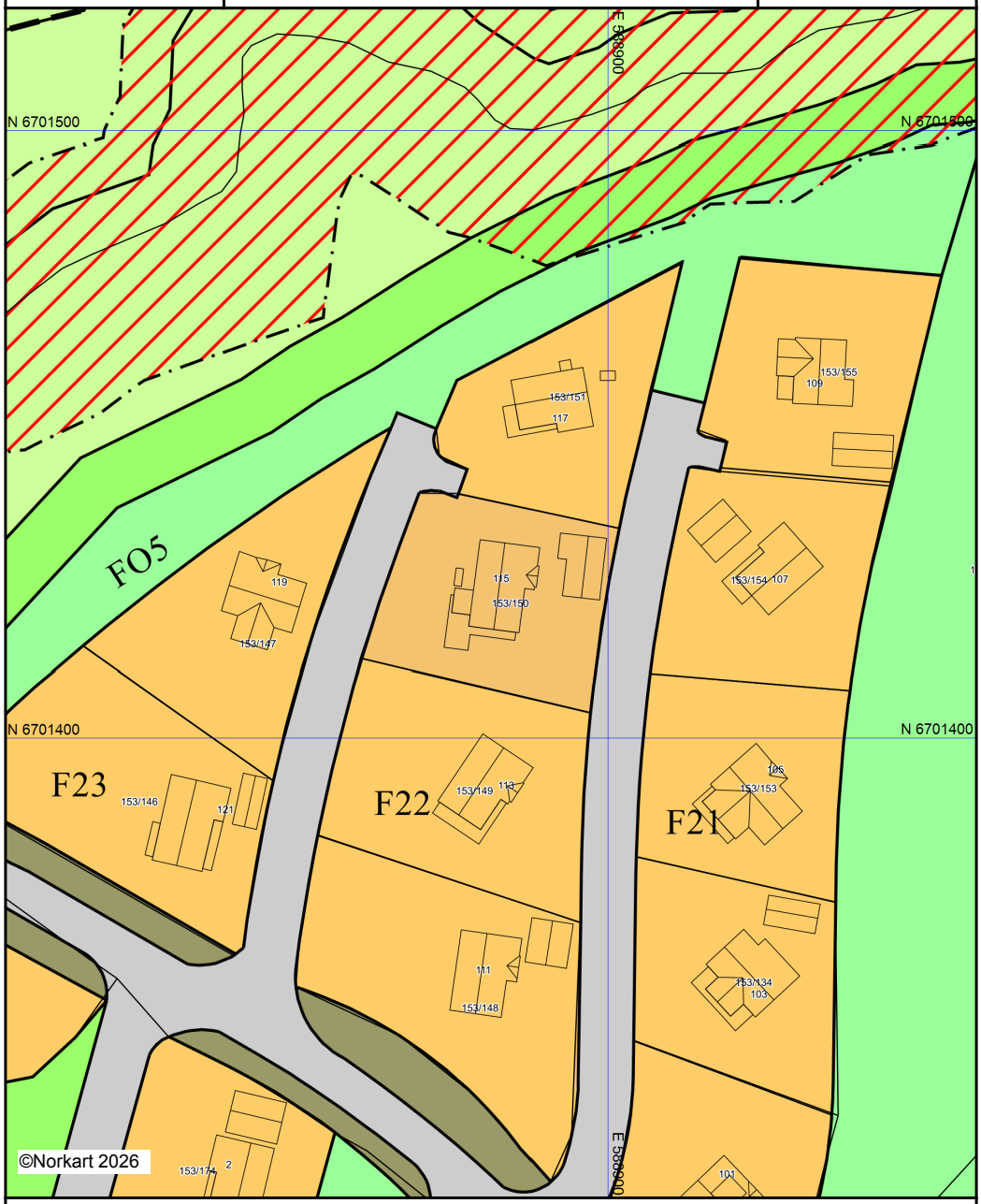
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 153/150
Adresse: Halmbråtåvegen 115
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

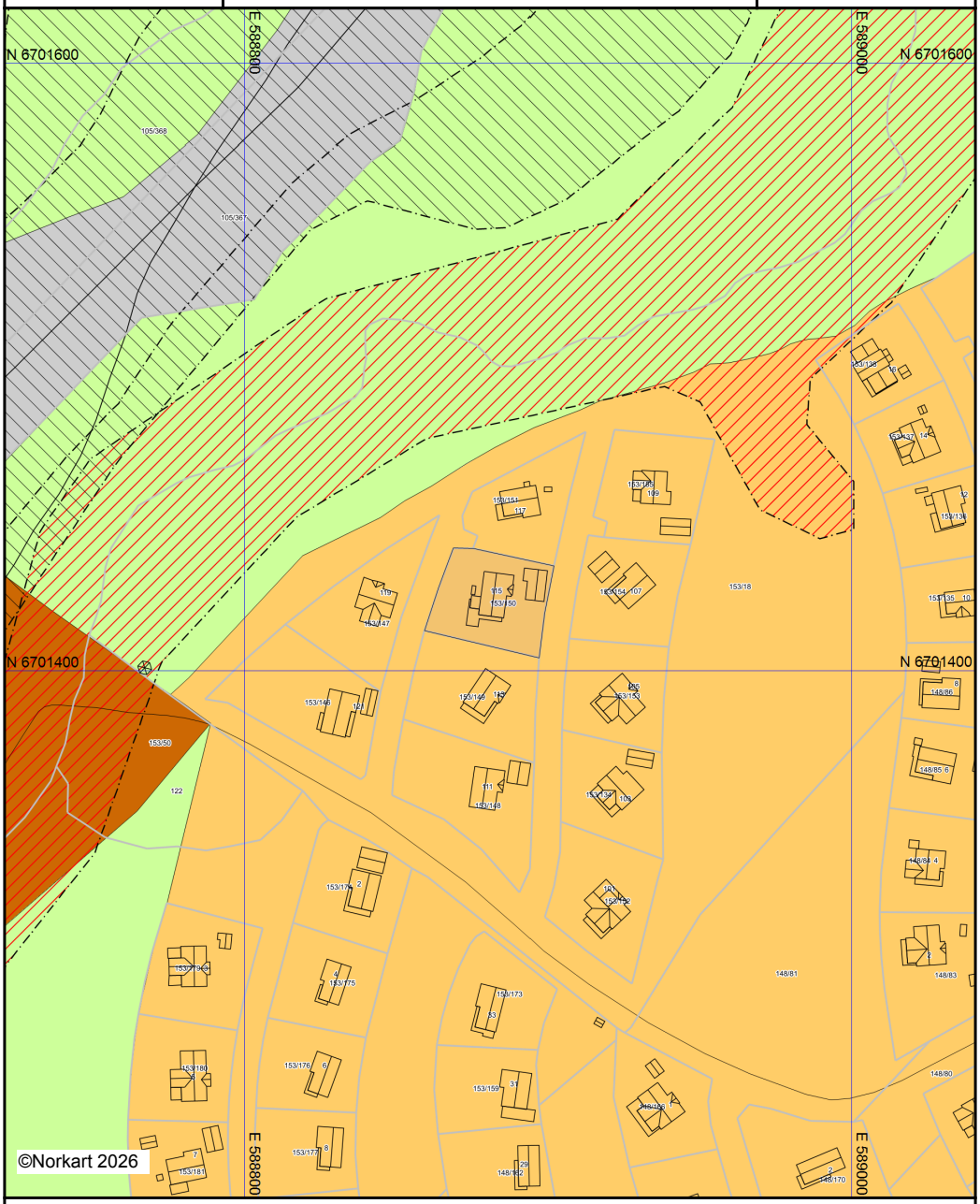
Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 153/150
Adresse: Halmbråtåvegen 115
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

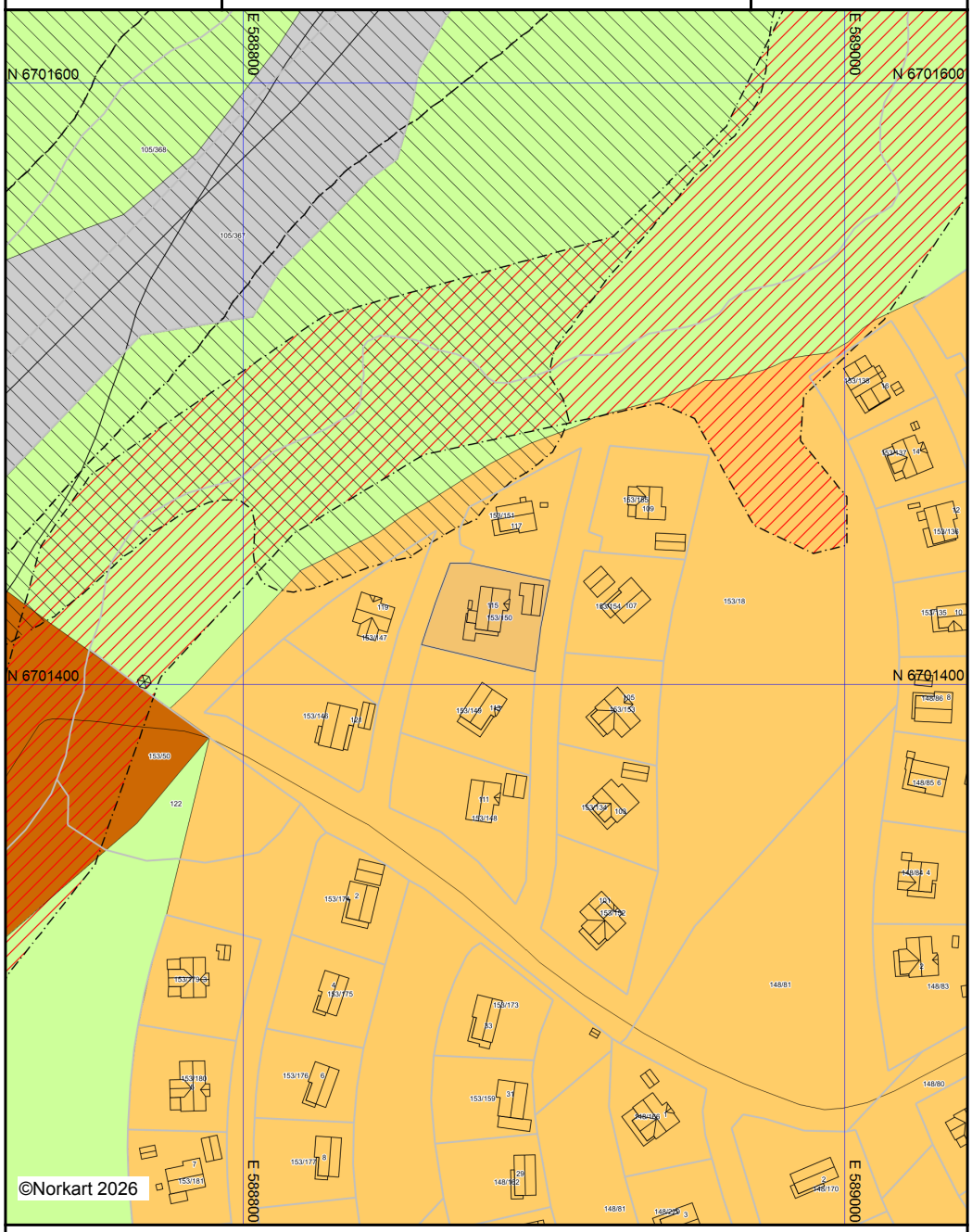
Gran kommune

Kommuneplanforslagskart

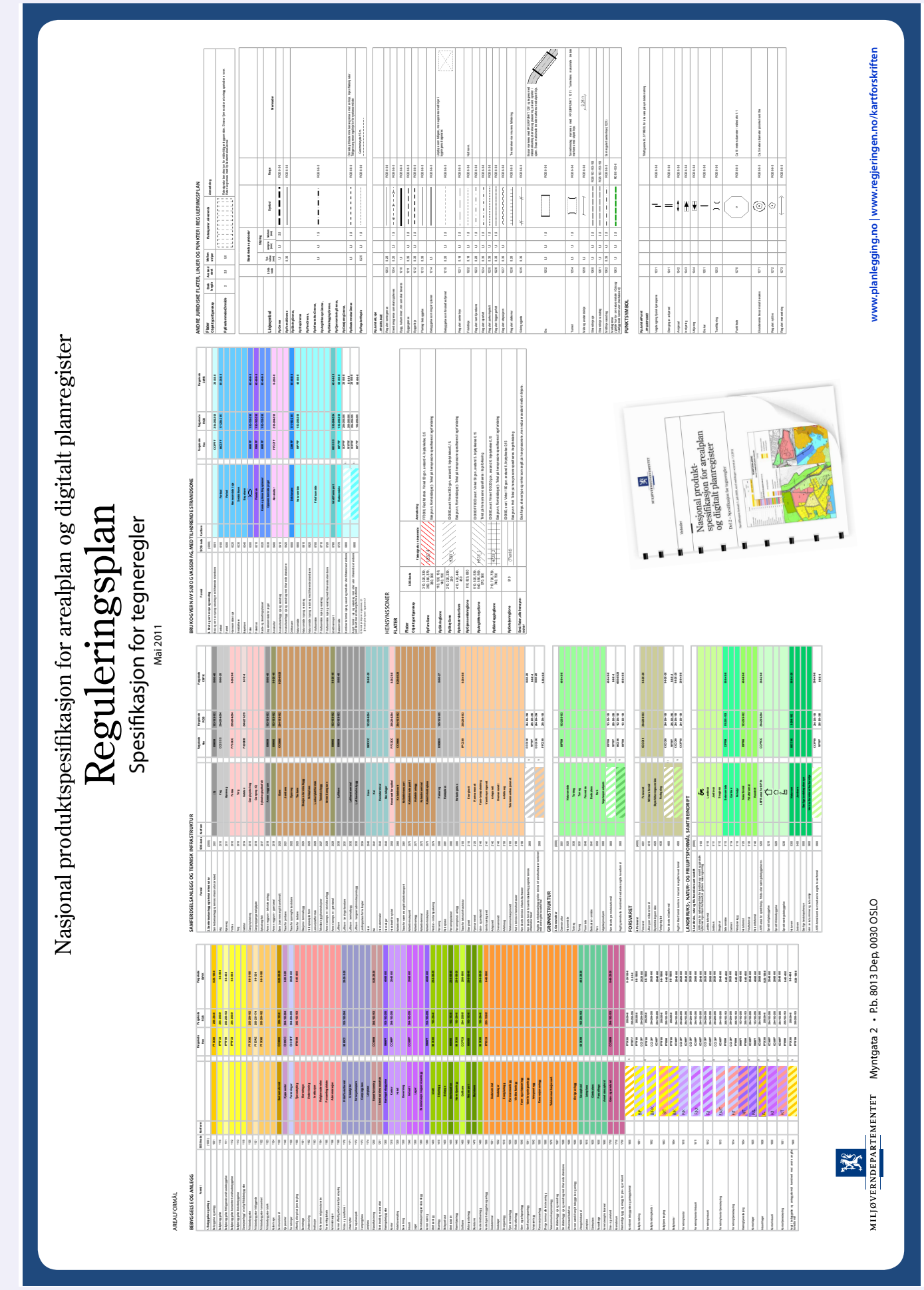
Eiendom: 153/150
Adresse: Halmbråtåvegen 115
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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


Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
Reguleringsplan
Spesifikasjon for tegneregler
Mai 2011
Nasjonal produkt-spesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO
www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-153/150, Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	3.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.85 km
Kvikkleire	28.09.2026	Ikke funnet	5.7 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	19.3 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	57.2 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 870,12 kr
Eiendomsskatt	2 321,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	3 689,78 kr
Sum	**9 340,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ekstra tilsyn av bolig og feiing av skorstein	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	370,50 kr
Avregn forbrukVann	25%	3.5 m^3	34.71	1/1	0 %	121,49 kr	121,49 kr
Tidl InnbetVann	25%	-8 m^3	34.71	1/1	0 %	-277,70 kr	-277,70 kr
AvregnForbruk Avløp	25%	3.5 m^3	52.80	1/1	0 %	184,80 kr	184,80 kr
Tidl Innbet Avløp	25%	-8 m^3	52.80	1/1	0 %	-422,40 kr	-422,40 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	2 070,00 kr
avregn forbruk vann	15%	3.5 m3	31.94	1/1	0 %	111,77 kr	111,77 kr
tidl innbet vann	15%	-8 m3	31.94	1/1	0 %	-255,48 kr	-255,48 kr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
a konto vann	15%	8 m3	34.50	1/1	0 %	276,00 kr	207,00 kr
Vannmålerleie	25%	1 stk	812.50	1/1	0 %	812,50 kr	609,38 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	1 725,00 kr
avregn forbruk avløp	15%	3.5 m3	48.58	1/1	0 %	170,02 kr	170,02 kr
tidl innbetalt avløp	15%	-8 m3	48.58	1/1	0 %	-388,61 kr	-388,61 kr
akonto avløp	15%	8 m3	48.58	1/1	0 %	388,61 kr	291,46 kr
Eiendomsskatt fritidseiendommer	0%	728400 0/00	1.90	1/1	0 %	1 384,00 kr	1 037,25 kr
					Sum	**7 659,00 kr**	**5 554,48 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 09.10.2026

Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3446	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 253 000,00 kr
Skatt	1 571,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.06.2016
Eiendomsstype	Fritidseiendom
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	**153**	Bnr:	**150**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Halmbråtåvegen 115, 2770 JAREN**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐**Restanser:**

Dato:	Beløp:

Renter og gebyrer kommer i tillegg.

Kommentarfelt:

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 153, Bruksnummer 150 i 3446 GRAN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.10.2026 kl. 09.22
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.10.2026 kl. 09.20

Adresse(r):

Gateadresse: **Halmbråtåvegen 115**
Gatenr: **3165**
Kommune: **GRAN**
Postkrets: **2770 JAREN**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/593314-1/200 30.06.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
LINSTAD ANNE METTE HANSEN
FØDT: 08.07.1964 IDEELL: 1/2
LINSTAD HÅKON
FØDT: 27.06.1961 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/910331-1/200 05.10.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1058343-1/200 10.09.2019 16:52 ** MASSETRANSPORT
FRA: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Gårdsnummer 153, Bruksnummer 150 i 3446 GRAN kommune

2015/565956-1/200 23.06.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3446 GNR: 153 BNR: 18

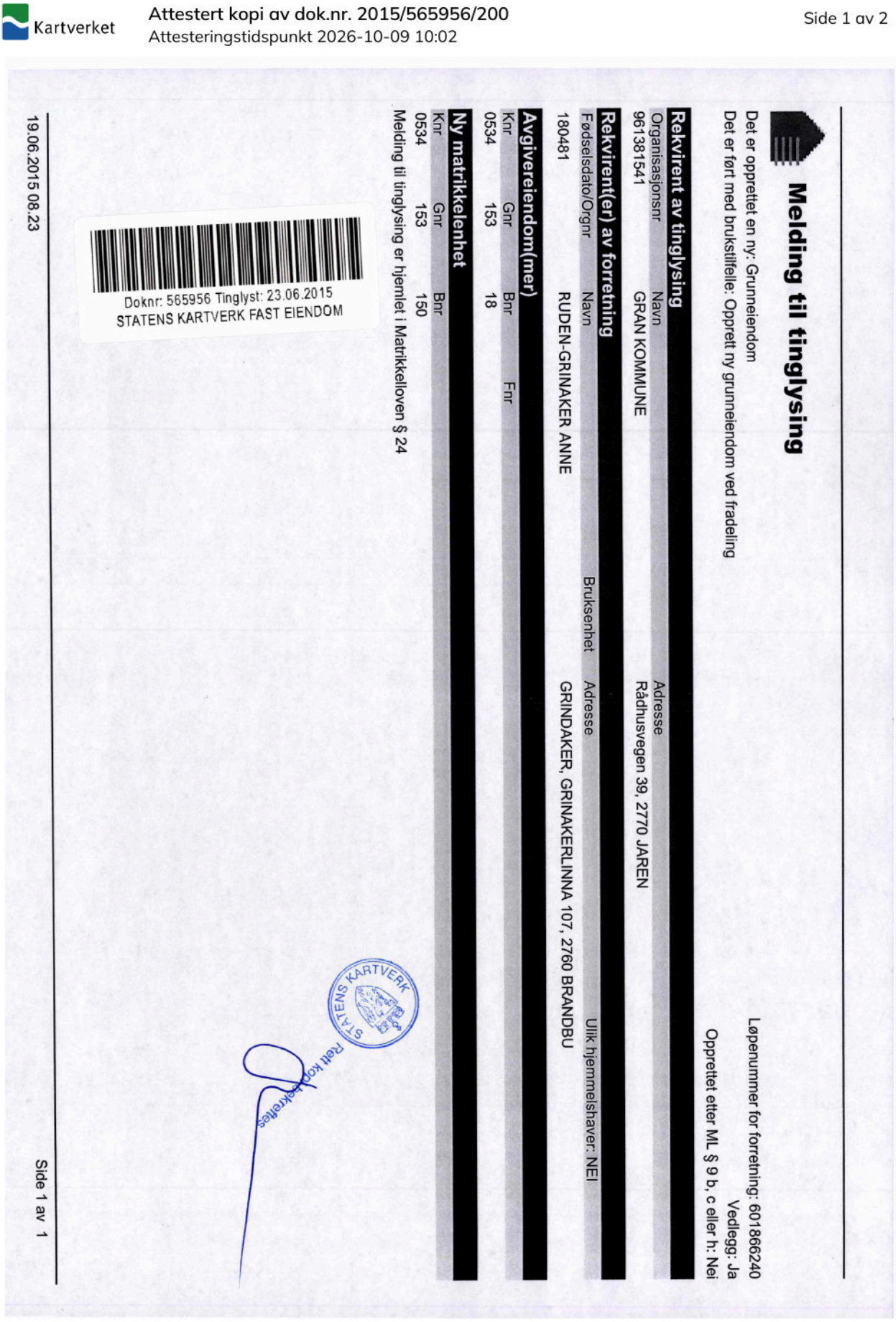
2020/1728030-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0534 GNR: 153 BNR: 150

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/565956/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 10:02

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601866240
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
961381541	GRAN KOMMUNE	Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
180481	RUDEN-GRINAKER ANNE		GRINDAKER, GRINAKERLINNA 107, 2760 BRANDBU	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0534	153	18	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0534	153	150

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 565956 Tinglyst: 23.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

19.06.2015 08.23

Side 1 av 1

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1211260177 / Trine Skattum, tlf. 40074612
Halmbråtåvegen 115, 2770 Jaren
Gnr. 153, bnr. 150 i Gran kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

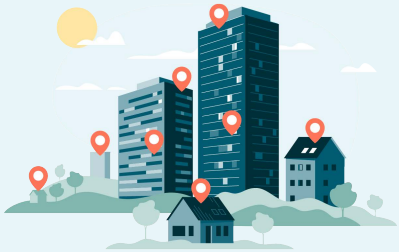
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 1211260177
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2026

Trine Skattum
Eiendomsmegler

400 74 612
trine@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17, 2750 GRAN

eiendomsmegler1.no