



Velkommen til

Veistengutua 6
2770 Jaren

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Veistengutua 6

2770 Jaren

Landlig beliggende eiendom med bolig med alt på en flate, og garasje bygg med anneks/hybel - parkering/lagerplass

Boligen har alt boligareal på en flate, og har sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet på Jaren.

Boligen inneholder bl a to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

I tillegg er det et garasjeanlegg for parkering og oppbevaring. I ca. halve delen av bygget er det innredet med oppholdsrom/soverom, gang og bad (21 kvm)

Det er lett adkomst fra den kommunale vegen og gode parkeringsforhold på egen eiendom.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 300 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	58 850
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 358 850
<u>BRA/BRA-I</u>		103/76 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 900 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1936
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp 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!



Helle Winger
Eiendomsmegler MNEF

915 47 277
helle@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000
Omkostninger*	kr	58 850
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 850

*Omkostninger

Kr 57 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 58 850 Sum omkostninger

Kr 14 700 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 73 550 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 17 500 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 76 350 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

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

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 326 pr. år for 2024

Faste kommunale avgifter:

- Abonnementsgebyr vann og kloakk: kr. 4 861,05,- pr. år.

- Vannmålerleie: 625,- pr. år.

- Renovasjon kr 5 708,50 pr. år.

- Eiendomsskatt kr 1 500,- pr. år.

- Feie- og tilsynsavgift kr 460,- pr. år.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)

Vann- og kloakkavgift (kr 80,52 pr. kubikkmeter forbruk).

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

Øvrige faste utgifter:

- Strømforbruk: Forventet strømforbruk er stipulert til ca. 12 000 kWh pr år

- Forsikring: kr. 13 373,- pr år

- TV:- Internett: RiksTV antenne. Kabel til internett ligger ved tomtegrense

- Evt. kostnad til brøyting: Felles adkomst via naboeiendom. Må avtales direkte med nabo.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 500 pr. år for 2024

Registerbetegnelse

Gnr. 107, bnr. 22 i Gran kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 107, bnr. 146 i Gran kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 55 m2

BRA total: 55 m2

1. etasje

BRA-i: 55 m2. Gang, toalettrom, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken

TBA: 16 m2. Terrasse

Hybel/garasje/uthus:

BRA-i: 21 m2

BRA-e: 27 m2

BRA total: 48 m2

1. etasje

BRA-i: 21 m2. Bad/vaskerom, stue/kjøkken/sov

BRA-e: 27 m2. Garasje og to boder

TBA: 4 m2. Terrasse

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

Enebolig

Parkering

Det er god plass for parkering i garasje, og på egen gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 900 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger innerst i blindveg, grensende inntil skogsareal.

Tomten er opparbeidet med blant annet gruslagt gårdsplass, plen, heller og gjerde i tre og netting.

Eiet tomt på ca 900 m² opplyst av Gran kommune. Arealet på tomten kan ikke offentlig bekreftes, og kan dermed avvike ved senere oppmåling. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Eiendommen består av to gnr, bnr.

Byggeår

Ca. 1936

Innhold

Boligen inneholder: Gang, toalettrom, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

Hybel i garasje/uthus inneholder: Bad/vaskerom og stue/kjøkken/soverom.

Standard

Boligen fremstår lettstelt og med normal, god standard fra byggeåret, pent og forsiktig brukt med noe behov for oppgraderinger.

Boligen er opprinnelig bygget i 1936, men etter brann ble den bygget opp på nytt på eksisterende grunnmur i 1991.

Panel på vegger og linoleum på gulvene er gjennomgående for leiligheten, med unntak av baderommet som er delvis flislagt og har belegg på gulvet.

Boligen har alle fasiliteter på en flate og inngang fra bakkeplan.

Det er tilgang til terrassen via inngangspartiet.

Badet er kombinert bad/vaskerom og har belegg på gulv, fliser/panel på vegger og malte plater i himling.

Følgende utstyr er montert: Servant med overskap, speil med tilhørende belysning og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrommet ligger vegg i vegg med badet, og har wc og servant.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter, benkeplate er laminert og det er belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Det er plass for et lite spisebord i rommet.

Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger ikke.

Stue: Stuen er i delvis åpen løsning mot kjøkkenet.

Det er montert vedovn i rommet.

Soverom:

Det er to soverom i boligen.

Begge rommene har normal størrelse.

HYBEL:

Den innredede delen i garasjebygget har en noe nyere standard, da den er innredet i 1996.

Her er det innlagt vann og strøm, og det er enkel boligstandard på rommene.

Hybelen har egen strømmåler. Hybelen er midlertidig utleid. Den har tidligere stått tom slik at elforbruket det er opplyst om er litt varme om vinteren, slik at rør ikke skulle fryse.

ENEBOLIG:

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

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Takteking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Kryp kjeller
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell

HYBEL/GARASJE/UTHUS:

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

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Takteking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Innvendige dører
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken/sov - Overflater og innredning

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Se tilstandsrapport på side 7 flg. for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt 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.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i et godt etablert og attraktivt boligområde. Gode lys og solforhold, lett adkomst med gode parkeringsforhold på egen grunn. Barnevennlig område som i all hovedsak består av eneboliger. Kort gangavstand til skole og barnehage.

Gran kommune kan by på flotte Randsfjorden om sommeren med populære badestrender som Ulsnestangen og Eidsand. Røykenvika har egen båthavn og café/ pub for uteliv for å nevne noe. Restaurant Lokstallen ligger også her. Her er det tilrettelagt for at både store og små kan kose seg. Tettstedet Brandbu ligger ca. 5 km fra eiendommen med bl.a. dagligvareforretninger, klesforretninger, restauranter, idrettsbane og bibliotek. For et større utvalg av butikker ligger Gran sentrum ca. 7 minutters kjøring fra eiendommen og har et større utvalg av forretninger.

Om vinteren finner du bl.a. snøsikre Lygnasæter med flotte langrennsløyper og skistadion ca. 9 min kjøring fra eiendommen. Et eldorado for den som er glad i ski.

Ca. 1 time og 15 min til Oslo, og 45 min til Gardermoen.

Eiendommen ligger ca. 3,5 km sør øst for Brandbu og ca. 6,5 km nord vest for Gran.

Trulserudenga barnehage i gangavstand (ca. 10 min). Ca. 2 km til barneskolen og ungdomsskolen i Brandbu.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Trulserudenga barnehage

Fagerlund barnehage

Gran natur- og familiebarnehage

Bebyggelse

Enebolig og hybel/garasje/uthus

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra EM1 under annonserte fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon

Tog: Jaren stasjon: 2,5 km.

Byggemåte**UTVENDIG**

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre.

Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt inngangsdør i tre.

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

Smijernstrapp med smijernsrekkverk.

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelgg. Innvendige veggoverflater bestående av panel og malt panel. Himlinger bestående av takesplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med ståldrager stedvis. Det er stedvis bjelkelag over terreng utvendig.

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

Boligen har elementpipe med vedovn.

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur og jordgulv.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Malte fyllingsdører og malte dører i tre.

Byggebeskrivelsen er hentet fra takstmann, Einar Haagensen, sin tilstandsrapport. Se vedlegg.

Moderniseringsarbeider

1991 Boligen ble bygget ny på eksisterende gammel grunnmur.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspiktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan utstedes. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet**Enebolig**

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

Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plassering/antall på vinduer/dører. Veranda er etablert. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Hybel/garasje/uthus

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

Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plassering/antall på vinduer/dører. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent

Hvitevarer

Det medfølger ingen hvitevarer.

Oppvarming

Strøm og ved.

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.

Iflg. Gran kommune, teknisk etat, er det foretatt tilsyn og feiling hhv. 06.02.2023 og 14.05.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på enheten.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd GUL D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har følgende avtaler i dag: RiksTV antenne. Kabel til internett ligger ved tomtegrense.

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

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

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

Regulering

Delareal 591 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 662 m

KP HensynsonenavnH320_2024

KP Fare Flomfare

Delareal 71 m

Arealbruk Friområde, Nåværende

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. Adkomst retten er tinglyst.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 484 383 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 1 937 532 for 2023.

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

Eva Myhre
Line Helene Myhre
Kjersti Eilertsen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Som en følge av dette vil megler ikke tinglyse sikringspant forut for hjemmelsovergangen til kjøper. Selger/arvinger har ikke bebodd eiendommen i nyere tid eller har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

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

3446/107/22:

25.11.1936 - Dokumentnr: 2651 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:107 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 662752 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0534 Gnr:107 Bnr:22

02.05.1996 - Dokumentnr: 2455 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:229

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:230

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er avtale om vegrett inn til eiendommen. Opprinnelig vegrett via en annen trase er byttet med vegrett på sørsiden av Skerveli.

14.08.1996 - Dokumentnr: 5038 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:107 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 506995 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0534 Gnr:107 Bnr:146

3446/107/146:

25.11.1936 - Dokumentnr: 2651 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:107 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 662752 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0534 Gnr:107 Bnr:22

02.05.1996 - Dokumentnr: 2455 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:229

Rettighet hefter i: Knr:3446 Gnr:107 Bnr:230

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1996 - Dokumentnr: 5038 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3446 Gnr:107 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 506995 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0534 Gnr:107 Bnr:146

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

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 innstillinger el-bil lader.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2,40% av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 55 200,-.

I tillegg betales:

Fornyng internettannonse - OM NØDVENDIG kr 1 950,-
Grunnbokutskrift salgsobjekt kr 550,-
Kommunale opplysninger pr. bnr. kr 5 950,-
Markedsføring grunnpakke kr 26 900,-
Oppgjør og tinglysing kr 8 900,-
Sletting/tinglysing av heftelser pr stk kr 950,-
Tilrettelegging kr 16 900,-
Utskrift av heftelser/servitutter kr 550,-
Visningshonorar / overtagelse pr stk kr 3 900,-
Sum vederlag kr 121 750,-

Direkte utlegg
Sum utlegg kr 0,-

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter kr 121 750,-

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. 2 300 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Haagensen Takst den 27.10.2025.

Sammen drag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

2. Tilleggs kommentar

Vår informasjon om eiendommen og bygningene er meget begrenset da vi ikke selv har bodd der. Papirer vi har funnet under opprydding har vi vist til takstmann. Vi vet at det var en vannskade i hybelen i 2010. Vi har klart og innhente papirer vedr. dette fra Toten Bygg og Anlegg (nå Byggservice innlandet AS). Papirene kan fremlegges ved spørsmål. Flere forhold vedr. bygningene kan leses om i Tilstandsrapporten.

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 17.11.2025
- Tinglyste erklæringer datert 02.05.1996
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 07.12.2025
- Energiattest datert 03.12.2025
- Grunnbokutskrift datert 02.12.2025
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 02.12.2025

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.

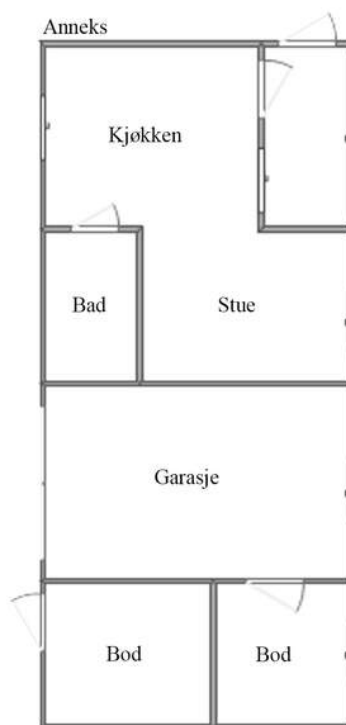
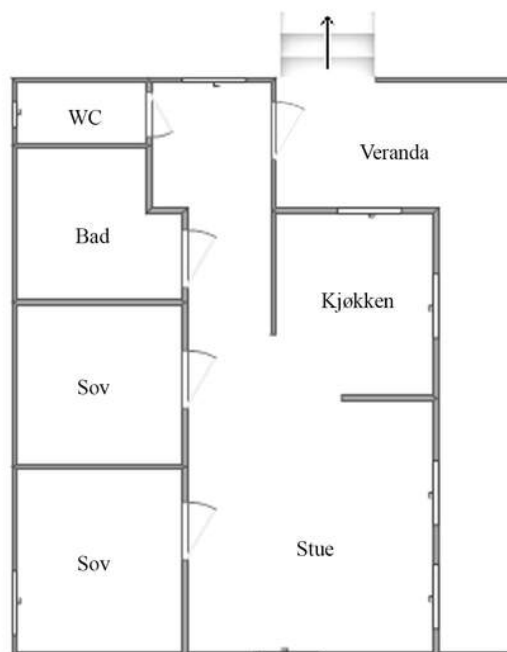
Ansvarlig megler

Helle Winger
EiendomsMegler MNEF
Telefon: 915 47 277
E-post: helle@em1hadeland.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningene er ikke målbare, og kan avvike noe fra virkeligheten.

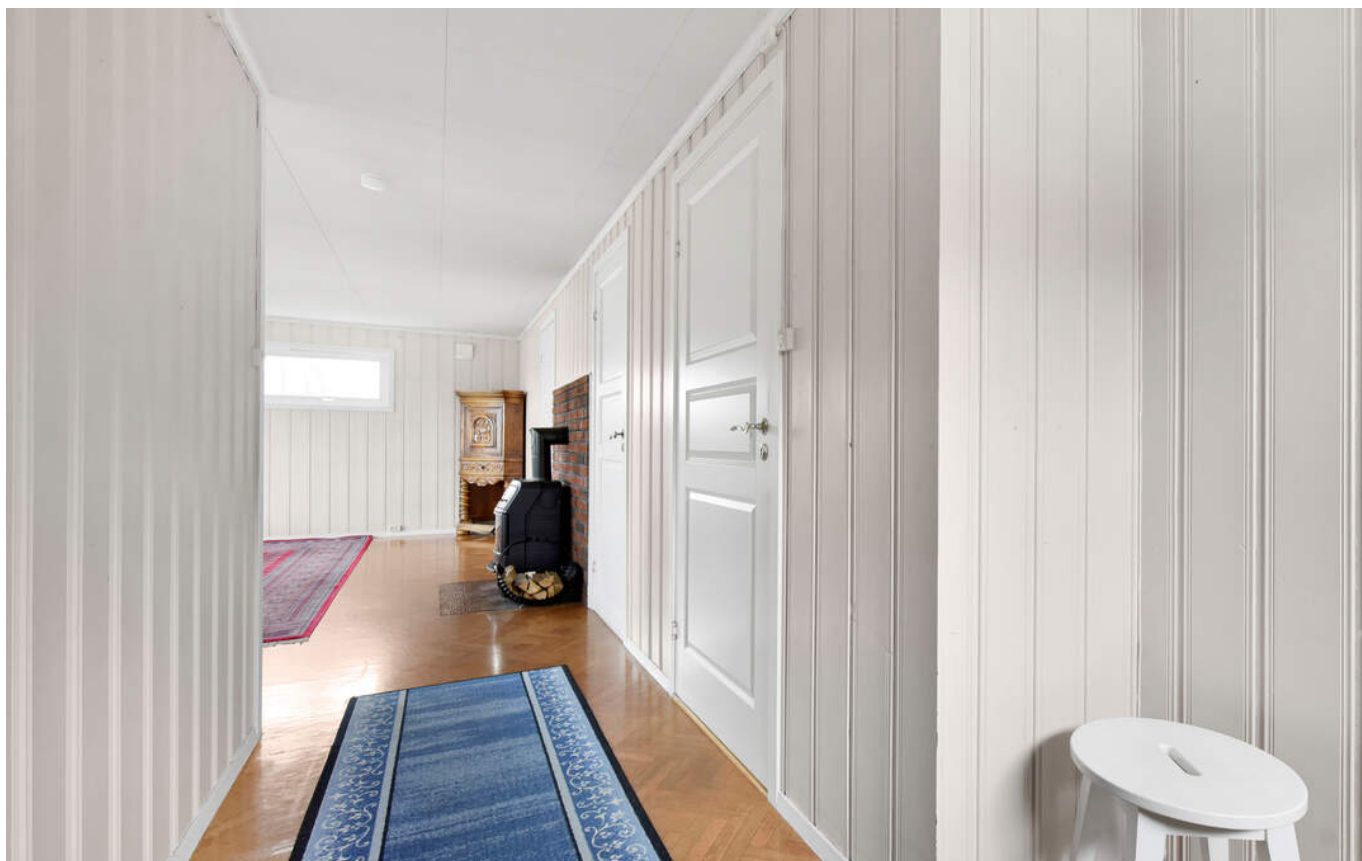
Gulv, vinduer, dører og andre ting kan være annerledes enn her.

Dersom navn på rom avviker fra salgsoppgave, er det salgsoppgave som gjelder.

Se på bildene, og kom gjerne på visning for å få et så bra inntrykk som mulig.

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.















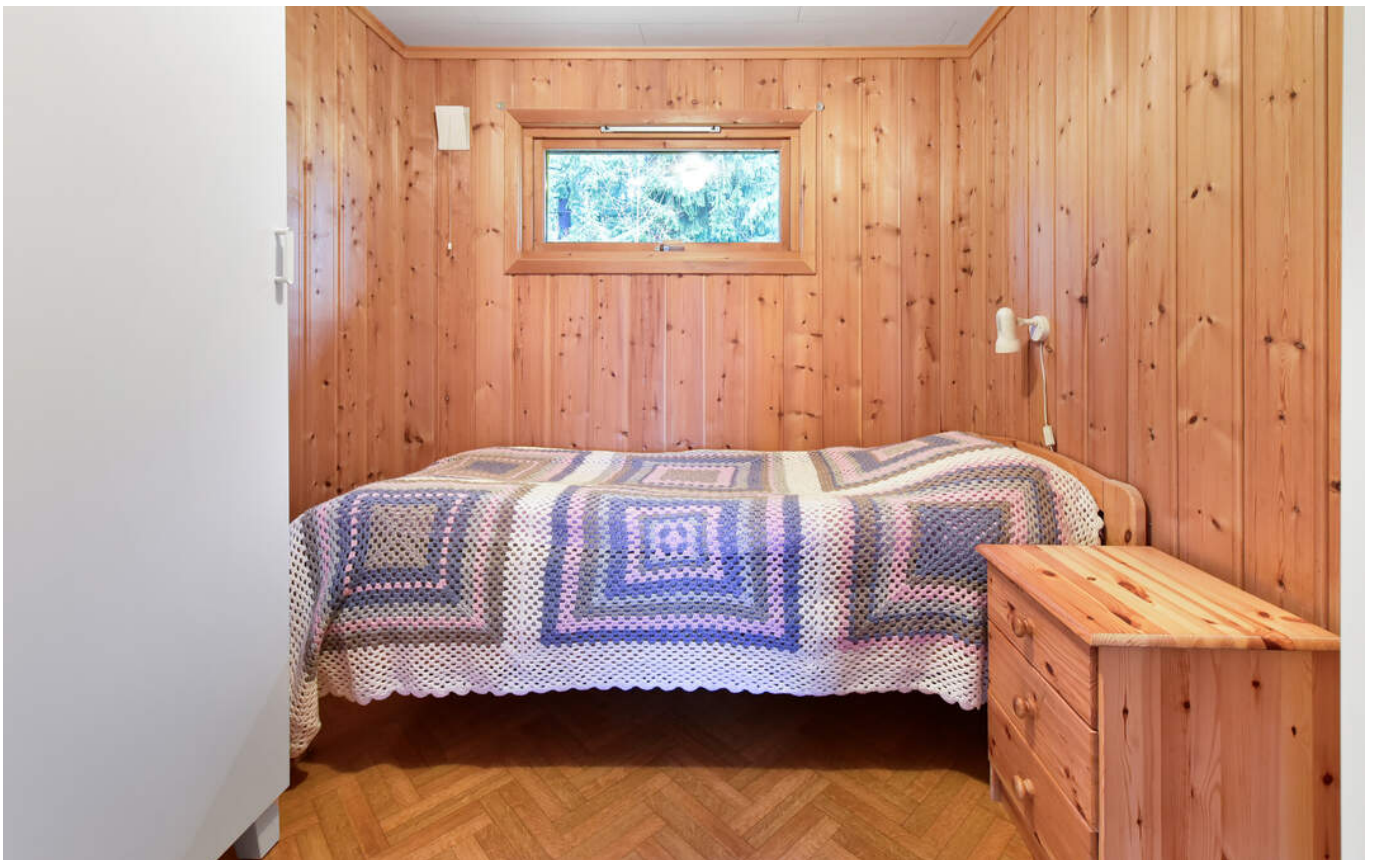






















VEISTENGUTUA 6

Nabolaget Moen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Jaren Sement	4 min
Linje 103, 112, 455, 458, 460	0.4 km
Jaren stasjon	5 min
Linje RE30, R31	3.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

SKOLER

Moen skole (1-7 kl.)	3 min
140 elever, 11 klasser	2 km
Brandbu barneskole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 14 klasser	3.4 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
240 elever, 18 klasser	2.5 km
Hadeland videregående skole	10 min
849 elever	8.1 km
Raufoss videregående skole	34 min
450 elever	40.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Brandbu	12 min
Mohagalia 2	18 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

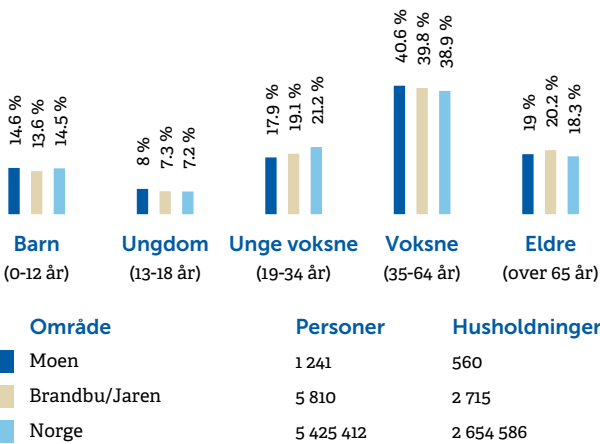
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Trulserudenga barnehage (0-5 år)	10 min
73 barn	0.8 km
Fagerlund barnehage (0-5 år)	16 min
88 barn	1.4 km
Gran Natur- og familiebarnehage (2-5 ...)	4 min
14 barn	3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brandbu	12 min
Kiwi Jaren	4 min
Post i butikk	3.1 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støy nivå 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

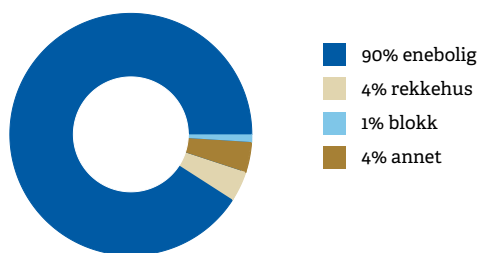
 **Trulserud nærmiljøanlegg** 7 min 
Ballspill 0.6 km

 **Briskebyen ballbinge** 14 min 
Ballspill 1.1 km

 **MOVA Brandbu** 19 min 

 **EVO Gran** 8 min 

BOLIGMASSE



” «Hyggelige naboer, sentralt samtidig som det er landlig.»

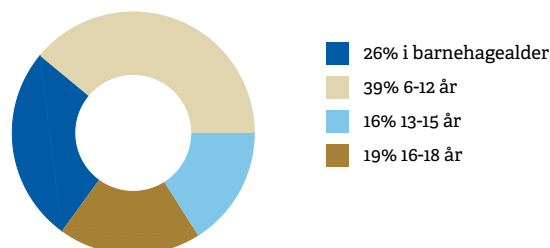
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

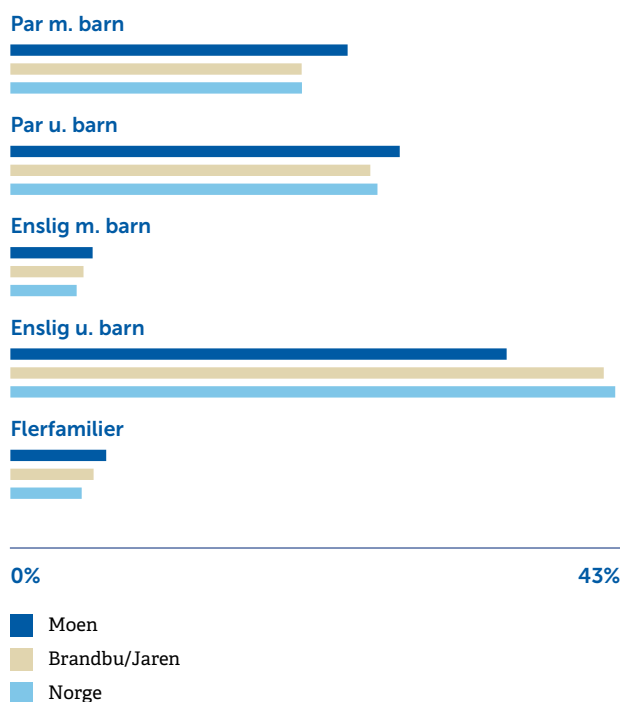
 **Smietorget** 8 min 

 **Apotek 1 Brandbu** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

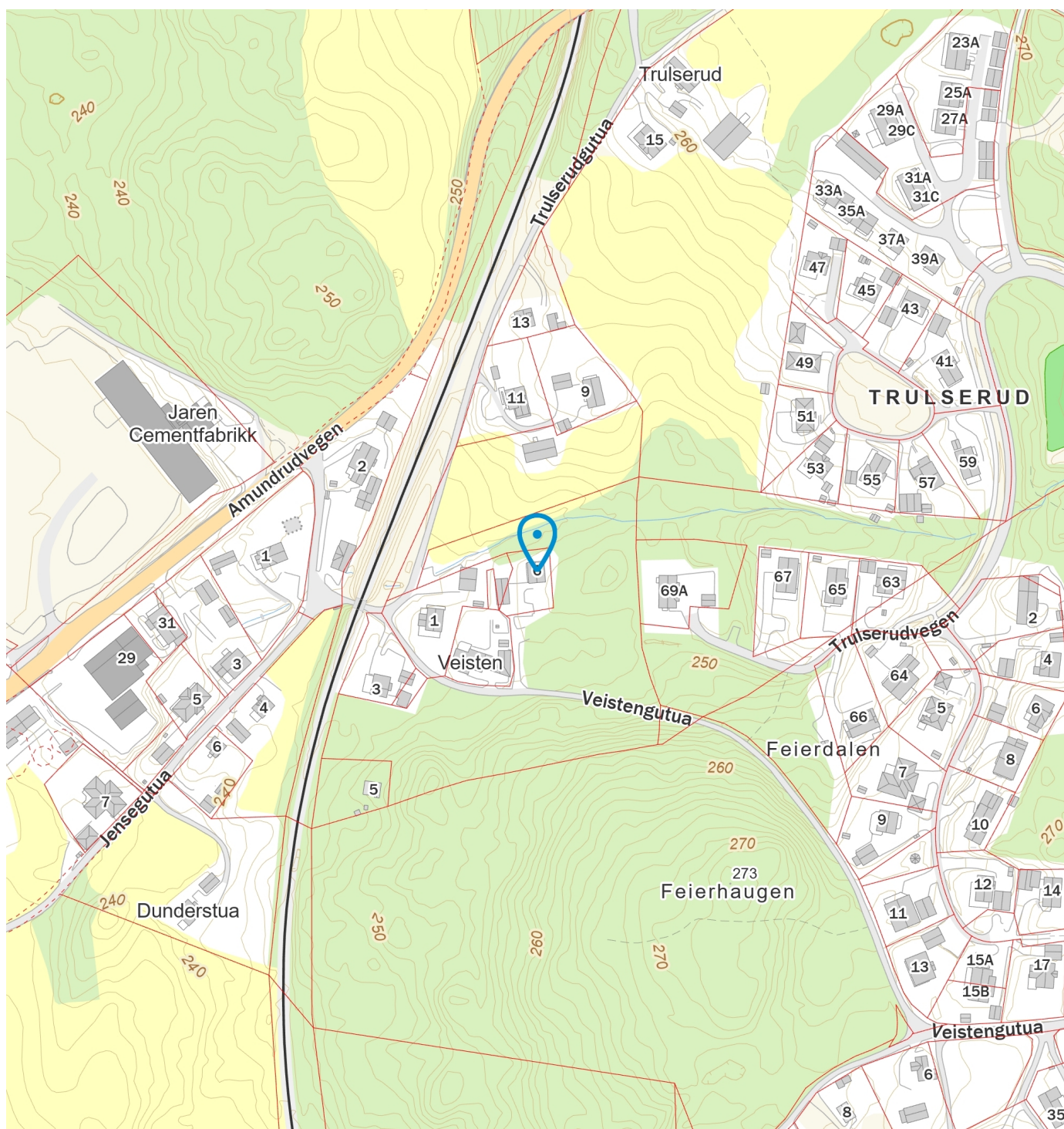
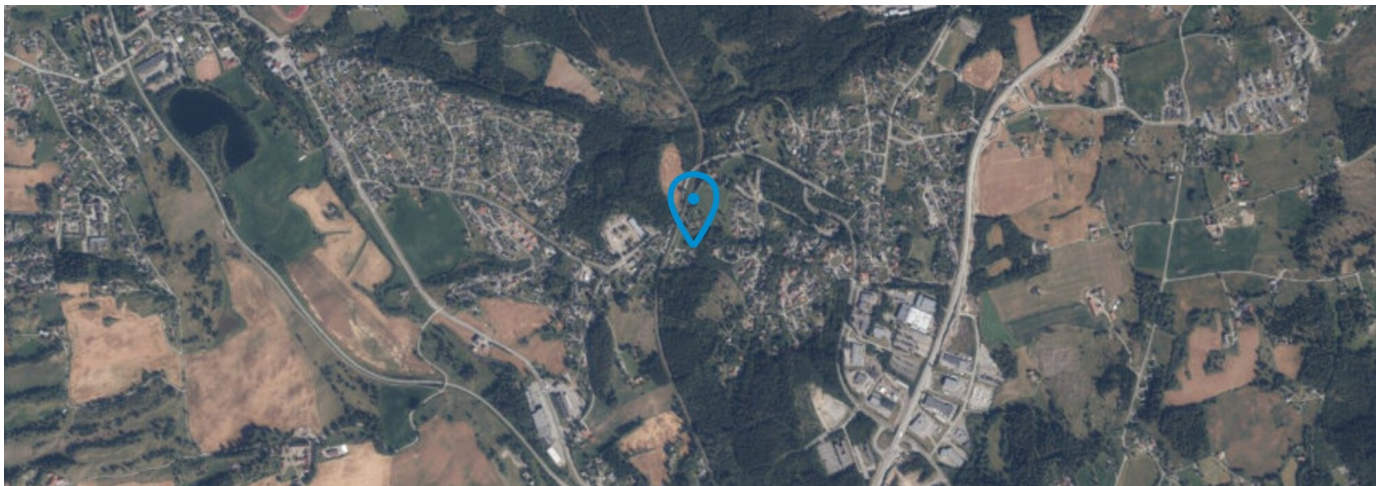


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

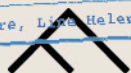
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

Eva Myhre
Line Helene Myhre
Kjersti Eilertsen

Boligen

Veistengutua 6
2770 Jaren

3446-107/22/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211250195 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

2. Tilleggscommentar

Vår informasjon om eiendommen og bygningene er meget begrenset da vi ikke selv har bodd der. Papirer vi har funnet under opprydding har vi vist til takstmann. Vi vet at det var en vannskade i hybelen i 2010. Vi har klart og innhente papirer vedr. dette fra Toten Bygg og Anlegg (nå Byggservice innlandet AS). Papirene kan fremlegges ved spørsmål. Flere forhold vedr. bygningene kan leses om i Tilstandsrapporten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

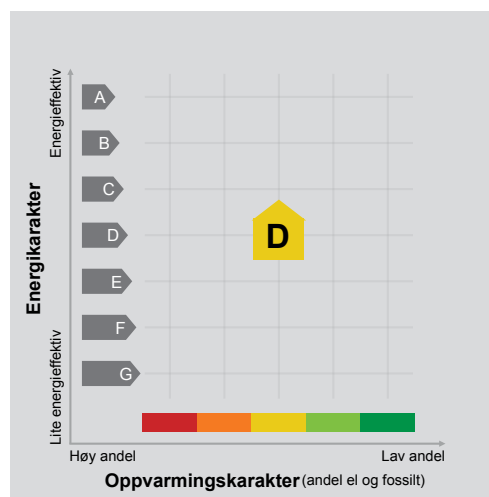
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse	Veistengtua 6
Postnummer	2770
Sted	JAREN
Kommunenavn	Gran
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	157519255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194824
Dato	03.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

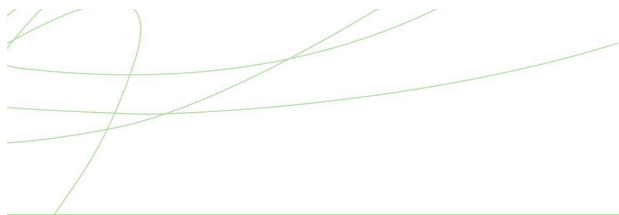
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

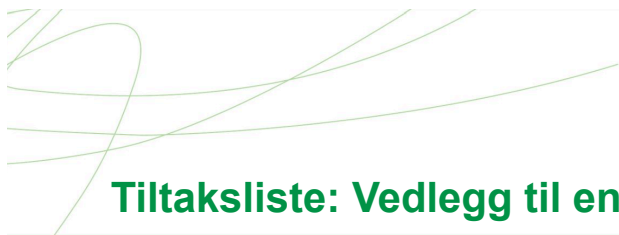
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøøl- 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 10: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 11: 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 12: 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. Monter 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Hybel/garasje/uthus

 Veistengtutua 6, 2770 JAREN

 GRAN kommune

gnr. 107,107, bnr. 22,146, snr. 0,0

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 14001-1766

Referansenummer: SS1844

Foretak: Haagensen Takst

Takstingeniør: Einar Haagensen



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

HAAGENSEN TAKST

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært klart markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, naturskade, forhåndstakster, overtakelser/forbefaringer nybygg og div. andre oppdrag. Einar er godkjent Recognized European Valuer (REV), en godkjenning kun meget få takstingeniører innehar i Norge, og nesten ingen innehar i Innlandet fylke. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseieendommer, naturskade og skade. Einar er også godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV) og TRV Recogniced Recidental Valuer.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen
Uavhengig Takstingeniør
einar@haagensentakst.com
417 55 537



Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre.
Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.
Sålet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt inngangsdør i tre.
Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.
Smijernstrapp med smijernsrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelgg. Innvendige veggoverflater bestående av panel og malt panel. Himlinger bestående av takessplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med ståldrager stedvis. Det er stedvis bjelkelag over terreng utvendig.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med vedovn.
Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur og jordgulv.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malte fyllingsdører og malte dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er kledd med panel. Himling bestående av takessplater. Dusjkabinett. Servant med 1- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri. Komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskapp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel. Himlinger bestående av takessplater. Frittstående toalett. Servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe (luft-til-luft).

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Hovedinntak med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.
Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Stedvis fundamentering på pilarer og ukjent fundamentering forøvrig.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hybel/garasje/uthus - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre.
Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.
Sålet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.
Malt inngangsdør i tre, malt inngangsdør i tre til bod og garasjeport.
Støpt plate med takoverbygg og rekkverk i tre. Duk på støpt plate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av støpt gulv og gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av panel, plater og panelimiterte plater. Himlinger bestående av panel, plater og malte mdf-plater.
Støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malt panel. Elektrisk styrt vifte. Varmekabler. Servant med 1- greps blandebatteri. Dusjkabinett. Frittstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Komfyr. Frittstående kjøleskap under benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast, stedvis skjulte avløpsrør.

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon.

Det henger en liten bereder på veggen på bad/vaskerommet, ukjent størrelse og alder.

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Støpt gulv på grunn.

Bygget ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plassering/antall på vinduer/dører. Veranda er etablert. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Hybel/garasje/uthus

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

Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plassering/antall på vinduer/dører. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

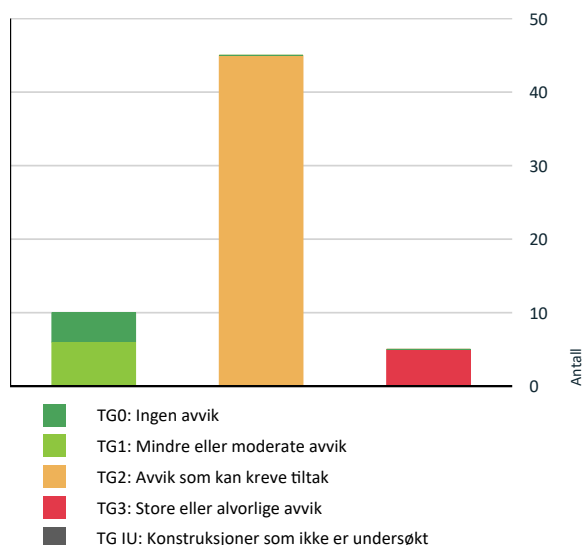
Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



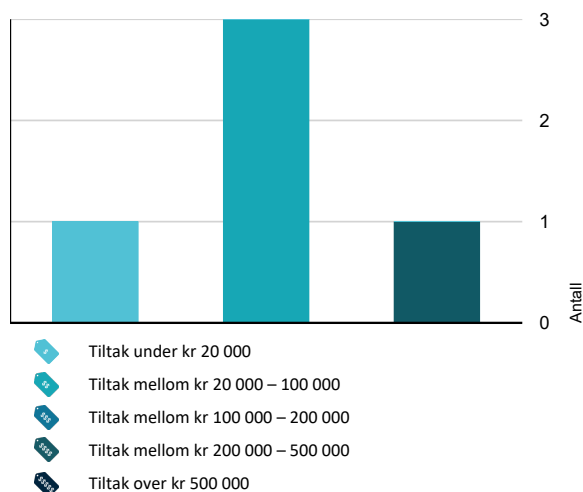
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Hybel/garasje/uthus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

**Byggeår**

1936

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard fra byggeår.

Kommentar

Rekvirent

Tilbygg / modernisering

1991

Boligen ble bygget ny på eksisterende gammel grunnmur.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Inspisert fra taket.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert et lite hull i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer anbefales.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Det er sannsynligvis utett beslag med synlig lekkasje rundt luftelyren. Her er det synlig råte/fuktskade i det øverste laget på takspærren under med målte forhøyede fuktverdier. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er stedvis frostspregnte nedløpsrør. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Stedvis noe vridde rebord i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Lekkasjen ved/rundt beslaget/luftelyren må repareres, og takspærre bør også fores på et par centimeter på toppen lokalt (det er duk som undertak, så det er ikke så vanskelig fra loftet). Nedløp med frostspregninger bør skiftes. Lokale utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis ikke registrert lusinger/musebånd. Kledningen er stedvis avsluttet for nærme tregulv. Utvendige vinduslister er avsluttet for nærme vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Det kunne med fordel vært etablert bedre lufting i nedre kant av kledningen. Det er stedvis svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer anbefales. Det bør tettes for mus i åpninger der mus kan komme inn.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

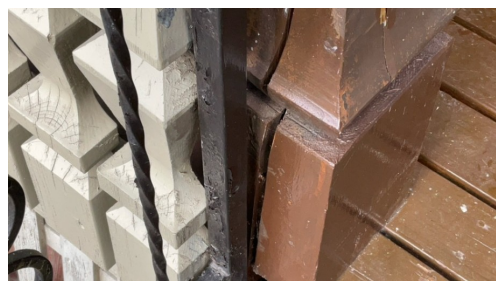
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er en del sprekkdannelser i en søyle ved inngangspartiet. Lufting ved raft er stedvis klempt/begrenset. Det er synlige ekskrementer fra mus på loftet. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket, men disse var tørre ved måling på befaringsdagen (bortsett fra lekkasje rundt luftelyren som er vurdert på punktet tidligere).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering kan med fordel forbedres. Lokale utbedringer anbefales.



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Slitte/manglende/løse tettelister på enkelte vinduer. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Det er stedvis noe søl/merker på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre. Det er stedvis små glipper i mellom karmen og mellom karm og utforing. Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke. Stedvis avflasset overflatebehandling. Enkelte skjevheter registrert. Stedvis sår/hakk i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Smijernstrapp med smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Trapp fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Bygningsdelen bærer preg av elde. Stedvis avflasset overflatebehandling/rust.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelgg. Innvendige veggoverflater bestående av panel og malt panel. Himlinger bestående av takessplater.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

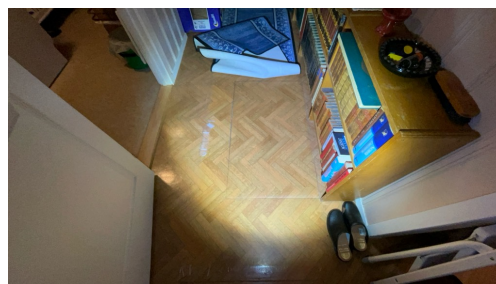
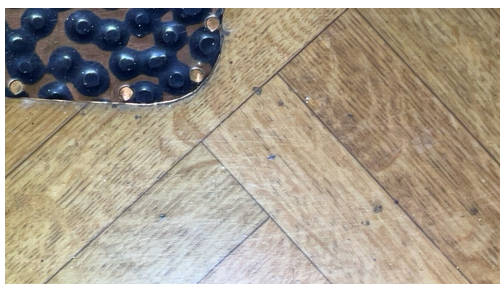
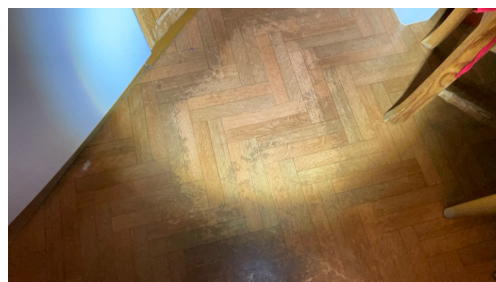
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Enkelte sår/riper/merker/hakk på overflater. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe slitte veggoverflater. Belegget har stedvis løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med ståldrager stedvis. Det er stedvis bjelkelag over terreng utvendig.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Bygningdelen er stedvis ikke inspisert grunnet manglende adgang (krypkjeller). Bjelkelaget er meget begrenset inspisert fra kjellere grunnet adgangsfaktor.

Det er stedvis registrert råteskader i bjelkelaget over mur. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget. Edderkoppegg registrert, noe som kan tyde på fuktighet i konstruksjonen. Det er stedvis muggdannelse og synlig fukt i stubbeloft i krypkjeller og kjellere. Det er stedvis løsnet isolasjon hengende ned fra stubbeloftet. Målte avvik er på 7 mm i stuen, og på 6 mm på kjøkkenet (1. etasje). Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Ytterligere undersøkelser anbefales, siden inspeksjonen var begrenset. Lokale utbedringer bør påregnes. Kjellere/krypkjeller bør luftes bedre for å hindre forhøyede fuktverdier i etasjeskille. Usikkert kostnadsestimat siden krypkjelleren ikke er ispisert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

Tilstandsrapport

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn.

Årstall: 1991

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

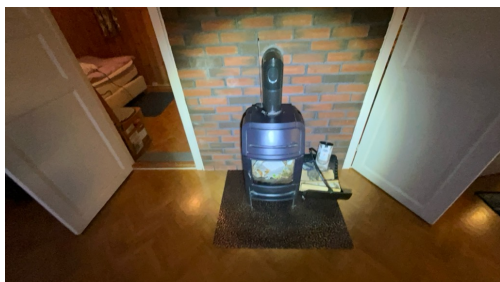
Pipa har rennemerker etter sotvann. Pipa er stedvis noe tildekket/innkledt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotlukestein kan monteres for å fjerne TG 3 avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur og jordgulv. Siden kjellerveggene er av mur/betong er det ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Stedvis synlige fuktmerker og muggdannelser. Kjellere bærer preg av fuktig klima. Det er registrert saltutslag. Utilstrekkelige ventilasjonsforhold i kjellere. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk på vegger. Det er registrert råteskadet treverk. Gulvet har sannsynligvis ikke etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ventilasjonsforholdene i kjelleren bør forbedres. Organisk materiale/treverk bør fjernes.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i kryptjelleren.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Kryptjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Kryptjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Jevnlig kontroll av kryptjeller anbefales for forebygging av skader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og malte dører i tre.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis oppsvulming i nedkant på baderomsdøren. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak basert på funksjonalitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er kledd med panel. Himling bestående av takessplater. Dusjkabinett. Servant med 1- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utilstrekkelige fallforhold og stedvis motfall. Våtsoner på vegger er ikke hensyntatt. Ufagmessig utførelse av belegget i hjørner. Sår og riper på belegget. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning. Stedvis avflasset på innredning. Stedvis oppsvulming/fuktmerker på innredningen og kasse til berederen, men disse målte tørt på befaringsdagen. Det er ikke 2,5 cm høydeforskjell fra sluket til terskel ved dør. Stedvis begrenset innsisert grunnet adkomst. Det er litt liten glippe under dørblad. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, nevnte forhold og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

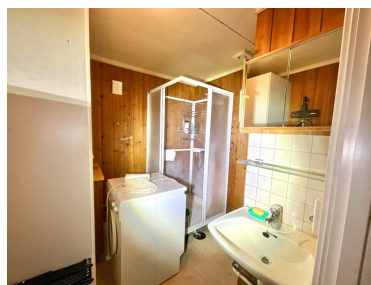
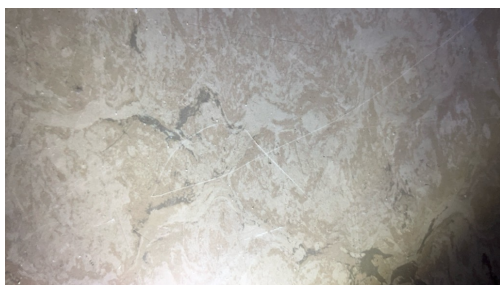
Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri. Komfyr. Innfelt oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap.

Årstall: 1991

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Stedvis oppsvulming på innredningen. Topp/deksel på blandebatteriet mangler.

Konsekvens/tiltak

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det mangler deksel over lysene, men eier opplyser at disse er montert i etterkant av befaringen.

Årstall: 1991

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Innvendige gulvoverflater bestående av gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel. Himlinger bestående av takessplater. Frittstående toalett. Servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Enkelte sår og riper. Det er litt liten glippe under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft).

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Litt mus/fuglespist isolasjon på rør utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon siden den var innkledd. Det er noe fuktmerker i nedkant av kassen, men disse målte tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør lages hull i nedkant av kassen slik at eventuelt lekkasjevann kan bli ført mot sluket.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Hovedinntak med skrusikringer. Spørsmål til eier er ikke stilt siden dette er et dødsbo.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1991

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.



 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Rekvirent monterer ny røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn på fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Stedvis fundamentering på pilarer og ukjent fundamentering forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Avskallet puss stedvis på muren. Det er registrert synlige fuktmerker.

Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er stedvis avflasket overflatebehandling på grunnmur. Det er registrert stedvis saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med hvis nevnte forhold skulle forverre seg.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng. Overvann: Nåværende. Risikoscore 2 av 6, hvor 6 er høyest.

Vurdering av avvik:

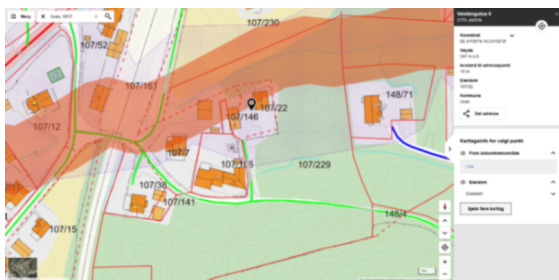
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Terrenget er relativt flatt, og det er da utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Utvendig terreng heller stedvis litt lokalt inn mot boligen. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen. Stedvis lokale svanker/søkk o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.



Eiendommen ligger innenfor et område med "Flom-aktsomhetsområde". Eiendommen ligger innenfor et område med "Elver/bekker m/ 20m buffer".



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe trykkforskjeller ved samtidig bruk/tapping, men fortsatt bra vanntrykk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

HYBEL/GARASJE/UTHUS



Byggeår

1953

Anvendelse

Hybel/parkering/oppbevaring

Kommentar

Ukjent byggeår.

Tilbygg / modernisering

1996

Innredet hybeldel. Det er ikke kjent hva som ble gjort og når. Det har stått et bygg her siden før 1949, men hva som ble gjort, tilbygd og ikke gjort i år 1996 vites ikke.

Det opplyses om at det har vært vannlekkasje i bygget, men rekvirent aner ikke hva som har skjedd, hvor det har skjedd eller hva som er gjort/eventuelt utbedret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Begrenset inspisert grunnet mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner-og nedløpsrør av aluminium. Vindskier i tre.

Årstall: 1996 **Kilde:** Rekurent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje. Stedvis avflasket overflatebehandling på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp med frostsprengninger bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er stedvis ikke registrert lusinger/musebånd. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Det er stedvis svertesopp på kledningen. Stedvis værslikt panel. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Det er stedvis glipper i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer anbefales. Det bør tettes for mus i åpninger der mus kan komme inn.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjoner er stedvis gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje (bodelen). Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket i boden med målte forhøyde fuktverdier, men ikke høyere enn undertaket i bodene forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert.



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Avflasset overflatebehandling på enkelte vinduer. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Det er stedvis søl/merker på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre, malt inngangsdør i tre til bod og garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Inngangsdøren er noe trang og tar i terskel/karmen. Dør inn til bod går ikke i lås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt plate med takoverbygg og rekkverk i tre. Duk på støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk/gulvbord er stedvis litt værslitte med oppsprukket trevirke. Stedvis avflasset overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Stedvis begrenset inspisert grunnet duk og gjenstander. Stedvis avskallinger på støpt plate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av støpt gulv og gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av panel, plater og panelimiterte plater. Himlinger bestående av panel, plater og malte mdf-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Sprekk i skjøten på belegget. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Det er stedvis fuktmerker i garasje/boder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

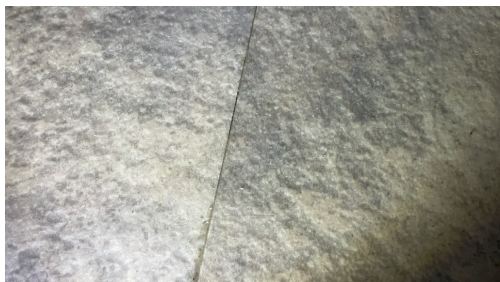
I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Indikasjoner på forhøyede fuktverdier på gulvet stedvis i kjøkkendelen. Riss/sprekker/bom registrert i betonggulv. Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Målte avvik er på 20 mm i stuen, og på 10 mm på kjøkkenet (1. etasje). Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales av indikasjoner på forhøyede fuktverdier.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Ved utleieforhold må radonmåling gjennomføres.



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Dør til bod tar i karmen/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Maur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert maur i bodelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer, undersøkelser og tetting for maur anbefales.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med baderomsplater. Himling bestående av malt panel.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eksponert trefiber under baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulvet er utført med gulvbelegg. Varmekabler installert (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand).

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse av belegget i hjørner. Det er målt indikasjon på forhøyede fuktverdier på gulvet. Belegget er ikke ført langt nok opp på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og ytterligere undersøkelser anbefales.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med 1- greps blandebatteri. Dusjkabinett. Frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det er kondens/dråper på sisternen og i underkant av denne. Enkelte sår og riper på sanitærutstyr og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Større glippe under dørblad kan med fordel etableres for bedre til-luft.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Grunnet adkomst/konstruksjon er ikke hullet boret mot dusjnisen.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning utført med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Komfyr. Frittstående kjøleskap under benkeplate.

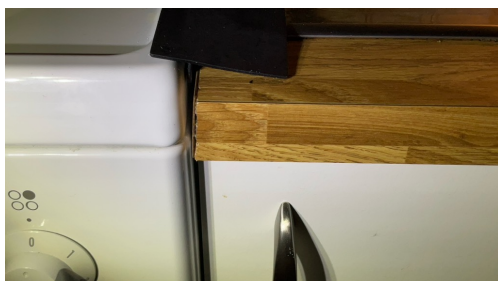
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.



ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er registret en del kondens på vannrør/pel under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, stedvis skjulte avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen synlig stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør lokaliseres eller etableres.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Det henger en liten bereder på veggen på bad/vaskerommet, ukjent størrelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

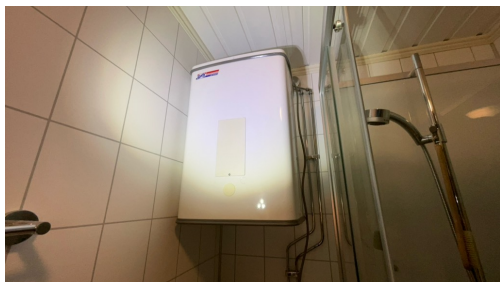
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse. Spørsmål til eier er ikke stilt siden dette er et dødsbo.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1996

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Rekvirent monterer ny røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har stedvis skidd ut masser under den støpte platen, slik at det er åpning/glippe i mellom konstruksjonen og bakken. Det er stedvis eksponert isopor og armeringsjern. Det er stedvis avskallinger i betong.

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.



! TG 2 Terrenghforhold

Bygget ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Stedvis lokale svanker/søkk o.l. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot bygget. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

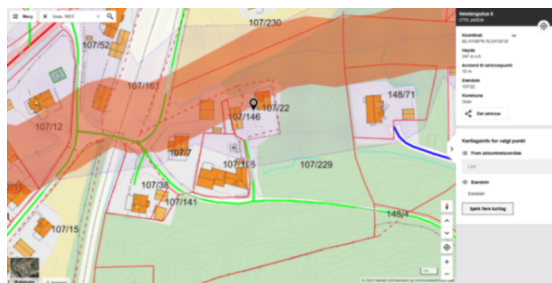
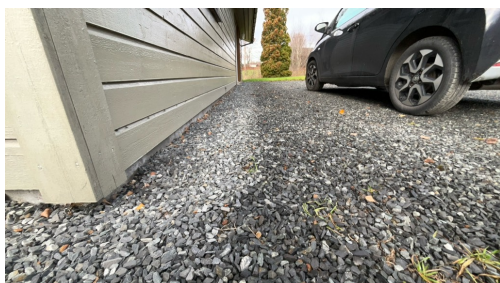
Vedlegg: Takstrappport

Veistengtutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Tilstandsrapport



Eiendommen ligger innenfor et område med "Flom-aktsomhetsområde". Eiendommen ligger innenfor et område med "Elver/bekker m/ 20m buffer".

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe trykkforskjeller ved samtidig bruk/tapping, men fortsatt bra vanntrykk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/76 m²

Enebolig: Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken
Hybel/garasje/uthus : 2 Bod, Garasje, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 650 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er tomtens 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 tomtens fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Vedlegg: Takstrapport

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Veistengutua 98 ,2770 JAREN 118 m² 2005 2 sov	23-05-2024	4 490 000	4 300 000		4 300 000	36 441
2 Veistengutua 72 ,2770 JAREN 122 m² 2003 3 sov	17-01-2021	3 700 000	3 950 000		3 950 000	32 377
3 Veistengutua 52 ,2770 JAREN 113 m² 2002 3 sov	03-04-2024	3 700 000	3 600 000		3 600 000	30 252
4 Trulserudvegen 59 ,2770 JAREN 92 m² 1998 3 sov	03-10-2024	2 600 000	2 600 000		2 600 000	27 083
5 Veistengutua 43 ,2770 JAREN 88 m² 1967 2 sov	21-01-2025	3 390 000	3 250 000		3 250 000	23 551
6 Stensrudvegen 36 ,2760 BRANDBU 110 m² 1982 2 sov	28-11-2021	2 350 000	2 400 000		2 400 000	21 818
7 Stensrudvegen 9 ,2760 BRANDBU 125 m² 1975 3 sov	10-09-2019	2 550 000	2 550 000		2 550 000	20 400
8 Veistengutua 43 ,2770 JAREN 88 m² 1967 2 sov	10-09-2018	1 900 000	1 950 000		1 950 000	14 130

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.

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter er ikke innhentet eller beregnet.	Kr.	1
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	5 500
Renovasjon.	Kr.	11 416
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 450 000

Hybel/garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Hybel/garasje/uthus	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

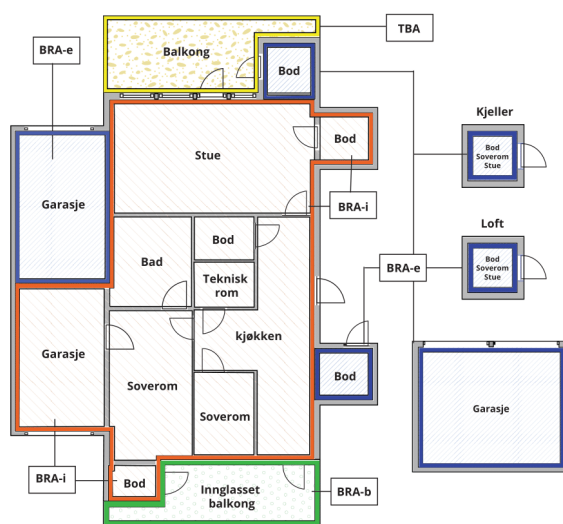
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	55			55	16
SUM	55				16
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Gang, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plasering/antall på vinduer/dører. Veranda er etablert. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 2,25 m - 2,26 m (1. etasje).

Hybel/garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	21	27		48	4
SUM	21	27			4
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken/sov	Bod, garasje, bod 2	

Vedlegg: Takstrappport

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte endringer på fasader i form av endret størrelse/plassering/antall på vinduer/dører. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 2,17 m - 2,70 m i bodelen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	55	0
Hybel/garasje/uthus	21	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Eva Myhre og hennes søster	Rekvirent
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst

Vedlegg: Takstrappport

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	107	22		0	662 m ²	Målebrevkart og kommune kart.	Eiet

Adresse

Veistengutua 6

Hjemmelshaver

Myhre Per

Kommentar

Tomten/tomtegrenser er ikke oppmålt eller riktige. Dette medfører at det er usikkert tomteareal. Grensene er hentet fra målebrevkart. Tomtegrenser bør måles opp.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	107	146		0	238 m ²	Målebrevkart og kommune kart.	Eiet

Adresse

3446-107/146/0/0, 2770 JAREN

Hjemmelshaver

Myhre Per

Kommentar

Tomten/tomtegrenser er ikke oppmålt eller riktige. Dette medfører at det er usikkert tomteareal. Grensene er hentet fra målebrevkart. Tomtegrenser bør måles opp.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Veistengutua 6, 2770 Jaren i Gran Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Planidentifikasjon E-51, formål er boliger.

Kommuneplan KP 2022, arealformål/arealbruk er boligbebyggelse (faresone "Flomfare").

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet gruslagt gårdsplass, plen, prydbusker, heller og gjerde i tre og netting.

Nettinggjerde med port er demontert og det er stedvis løsnet netting fra stolper. Skjevheter.

Ujevnheter heller. Skjevheter i portstolpe.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo.

Siden boligen skal selges privat er det ikke innhentet kommunale opplysninger. Dette medfører at flere forhold ikke er undersøkt. Det anbefales at kommunale opplysninger innhentes på generelt grunnlag siden disse kan inneholde relevante forhold.

Vedlegg: Takstrapport

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2025	Fullstendig egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges som dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.11.2025	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvisent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger er ikke innhentet av rekvisent	05.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2025	Innhentet fra ambita	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Datert 02.05-1996	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

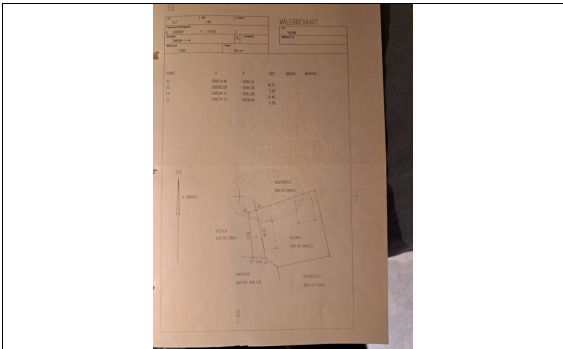
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Veistengutua 6, 2770 JAREN
Gnr 107 - Bnr 22
3446 GRAN

Haagensen Takst
Markakleiva 11
2760 BRANDBU



Andre bilder



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 22	Kommune:	3446 Gran
Adresse:		Grunnkrets:	402 Mohagan
Veiadresse:	Veistengutua 6, gatenr 3038	Valgkrets:	2 Brandbu
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	3090204 Moen/Ål
		Tettsted:	1675 Brandbu/Jaren

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skjervli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.11.1936	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	662,0 kvm	Skyld:	0,01		
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

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 22 i 3446 GRAN kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.07.2023	Avgiver	3446/107/6	-12 112,9
	Matrikkelført:	26.07.2023	Berørt	3446/107/7	0,0
			Berørt	3446/107/22	0,0
			Berørt	3446/107/38	0,0
			Berørt	3446/107/54	0,0
			Berørt	3446/107/106	0,0
			Berørt	3446/107/141	0,0
			Berørt	3446/107/161	0,0
			Berørt	3446/148/4	0,0
			Berørt	3446/148/48	0,0
			Berørt	3446/148/71	0,0
			Berørt	3446/154/3	0,0
			Mottaker	3446/107/229	12 112,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3446/107/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.11.1936	Avgiver	3446/107/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3446/107/22	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 22 i 3446 GRAN kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Veistengutua 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	55,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	157519255			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.05.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1996
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157519263			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

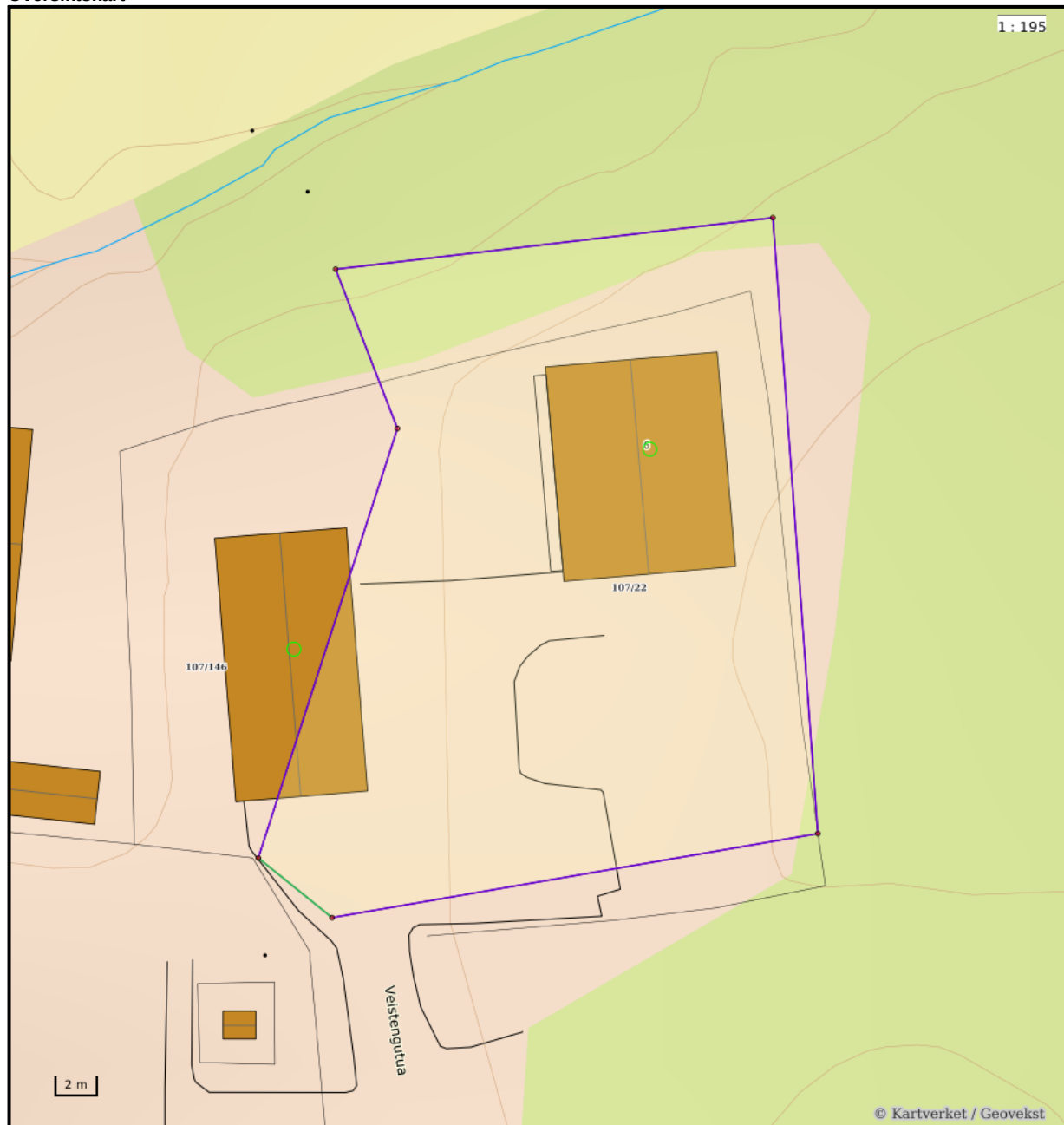
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 22 i 3446 GRAN kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

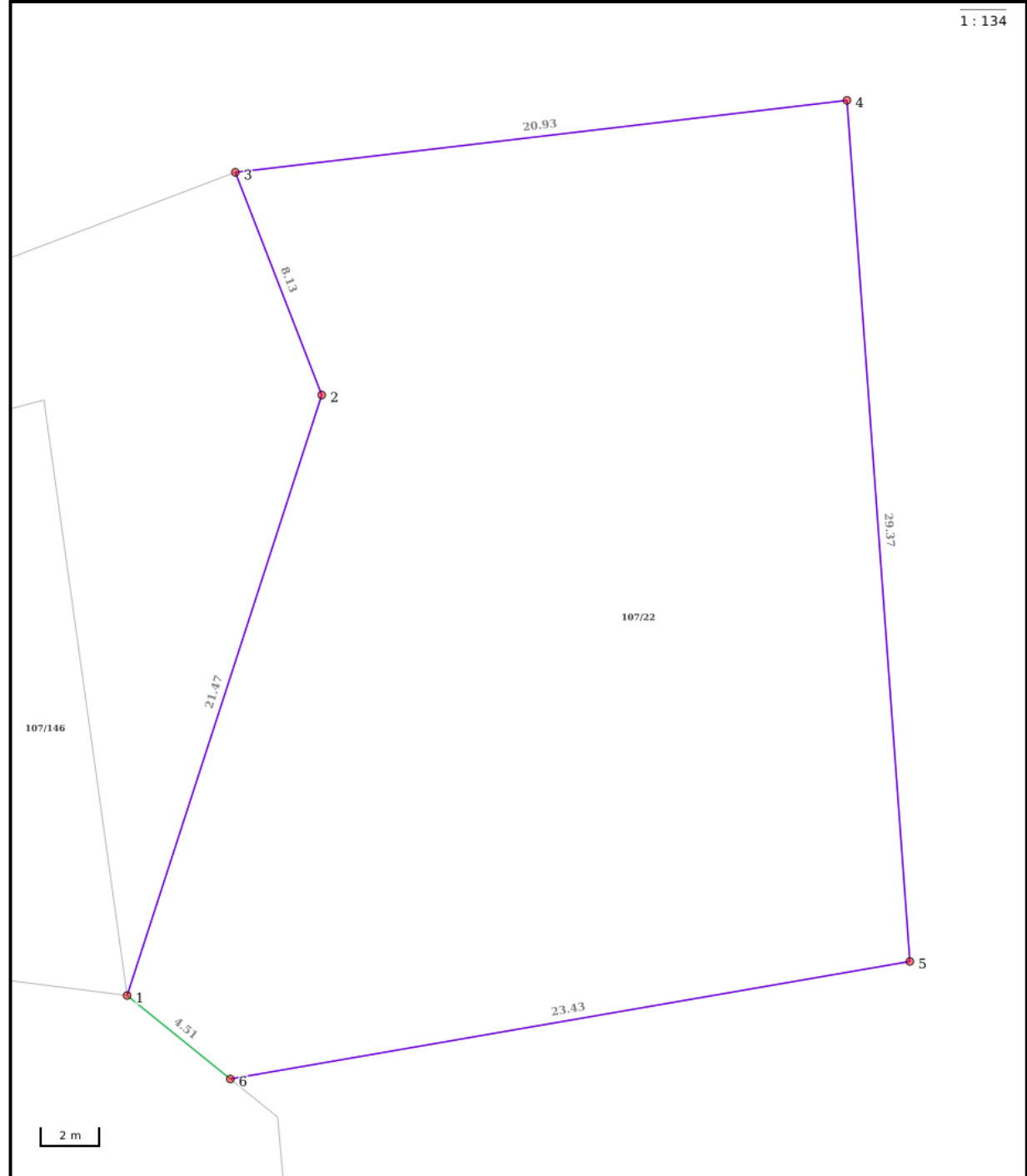
Symboler

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 22 i 3446 GRAN kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 22 i 3446 GRAN kommune

Areal og koordinater

Areal: 662,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

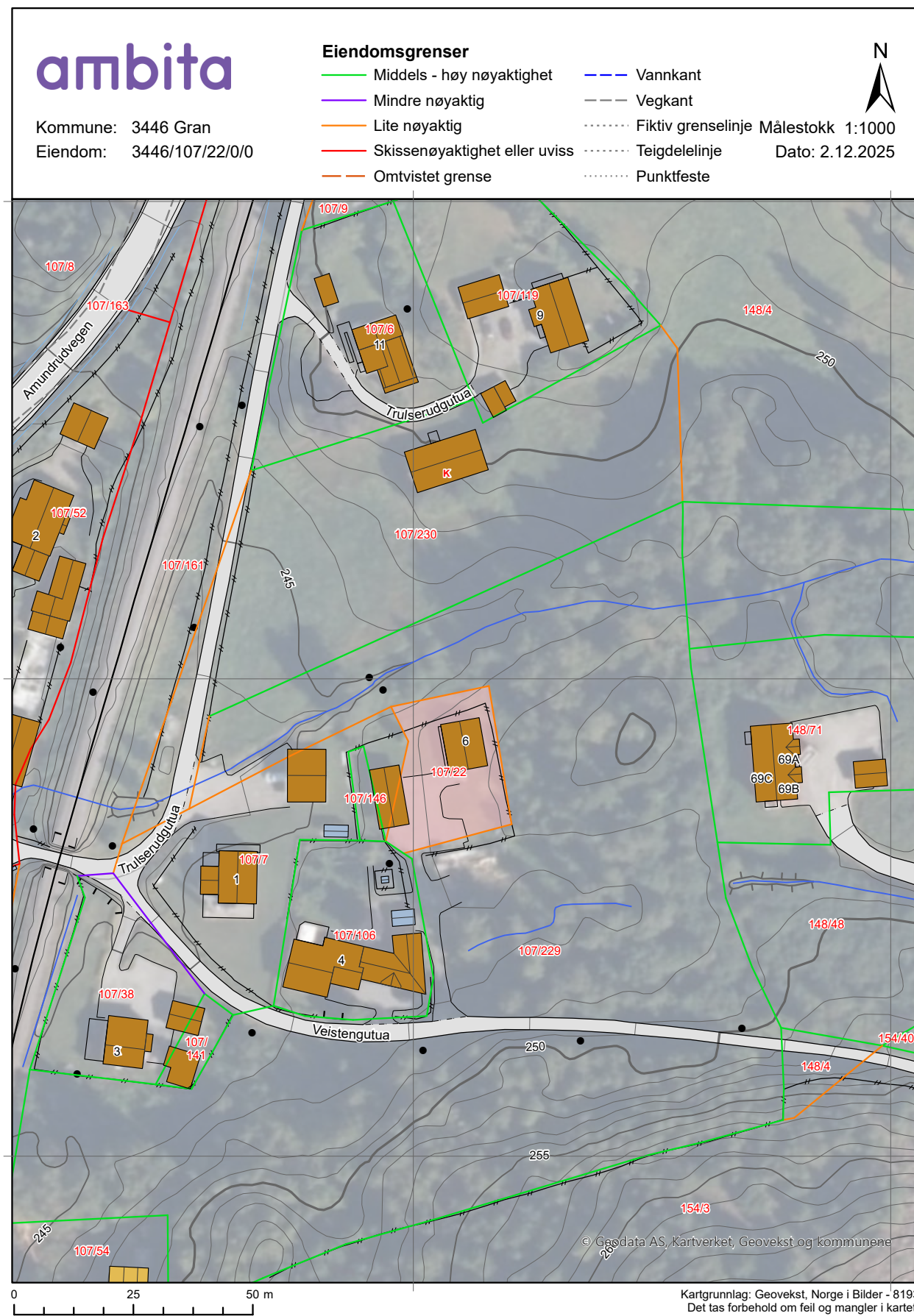
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 698 265,95	584 894,23	21,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 698 286,89	584 898,96	8,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 698 294,17	584 895,34	20,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 698 298,50	584 915,82	29,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 698 269,52	584 920,61	23,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 698 263,44	584 897,98	4,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

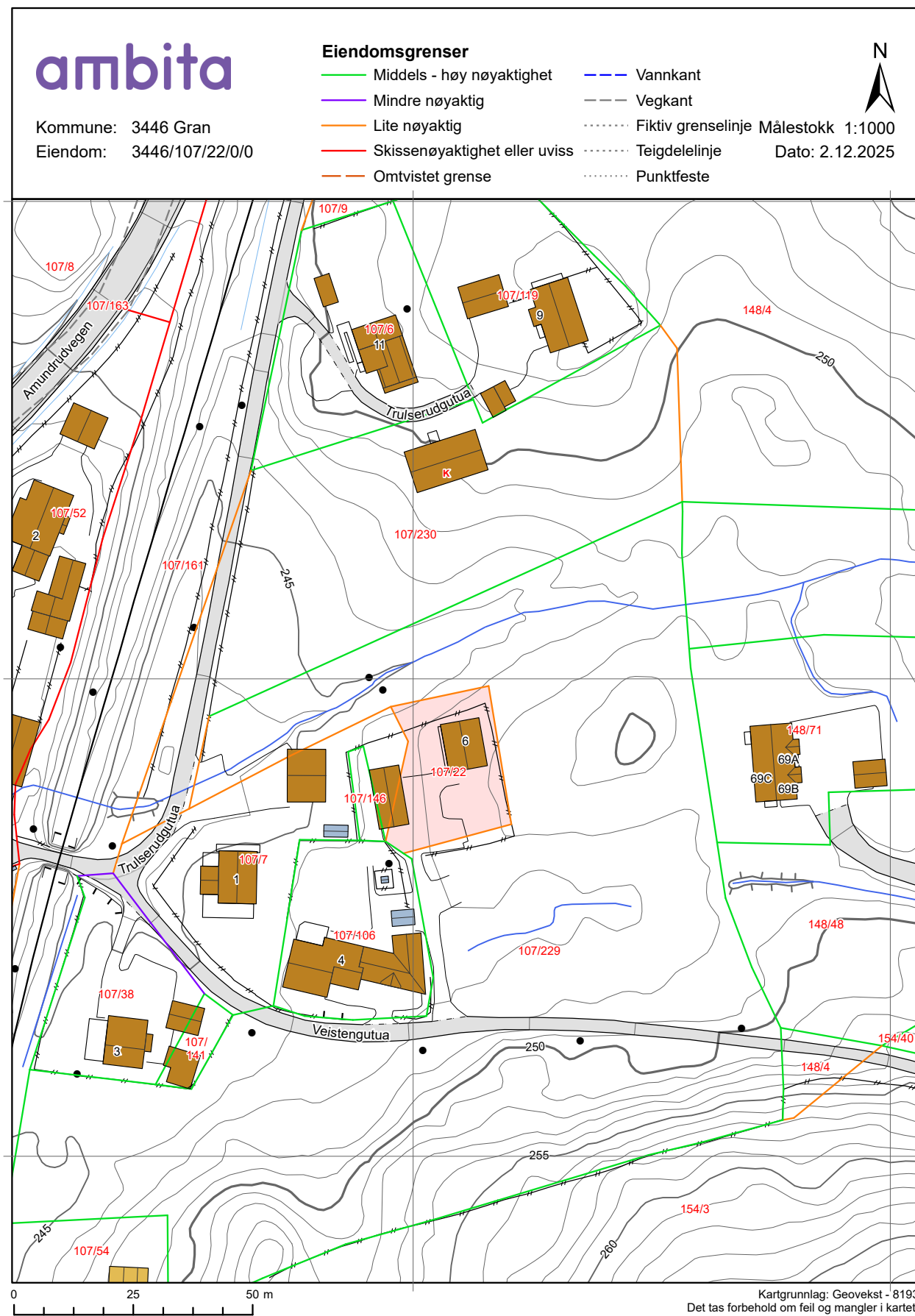
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veistengutua 6, 2770 JAREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

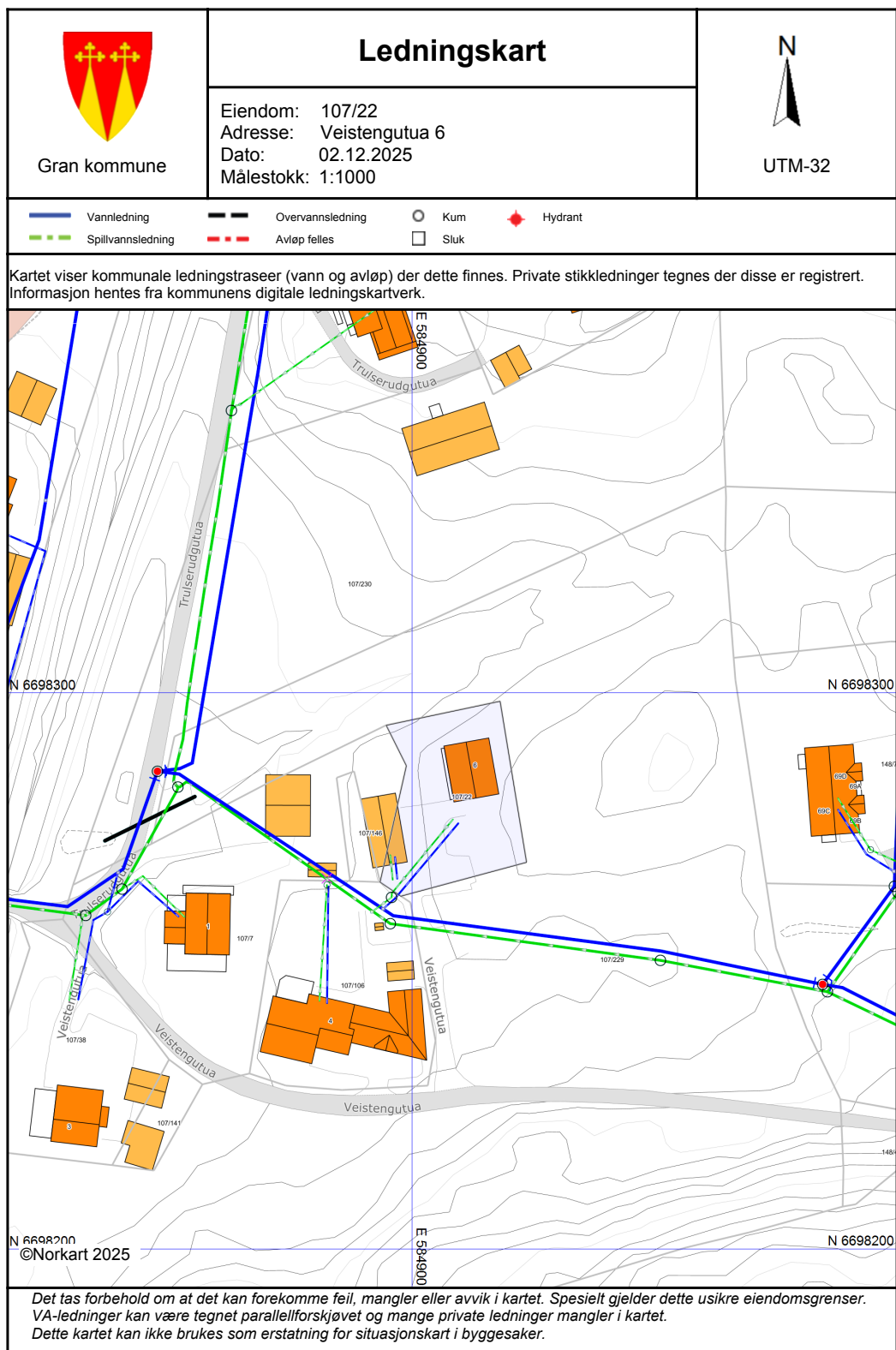
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

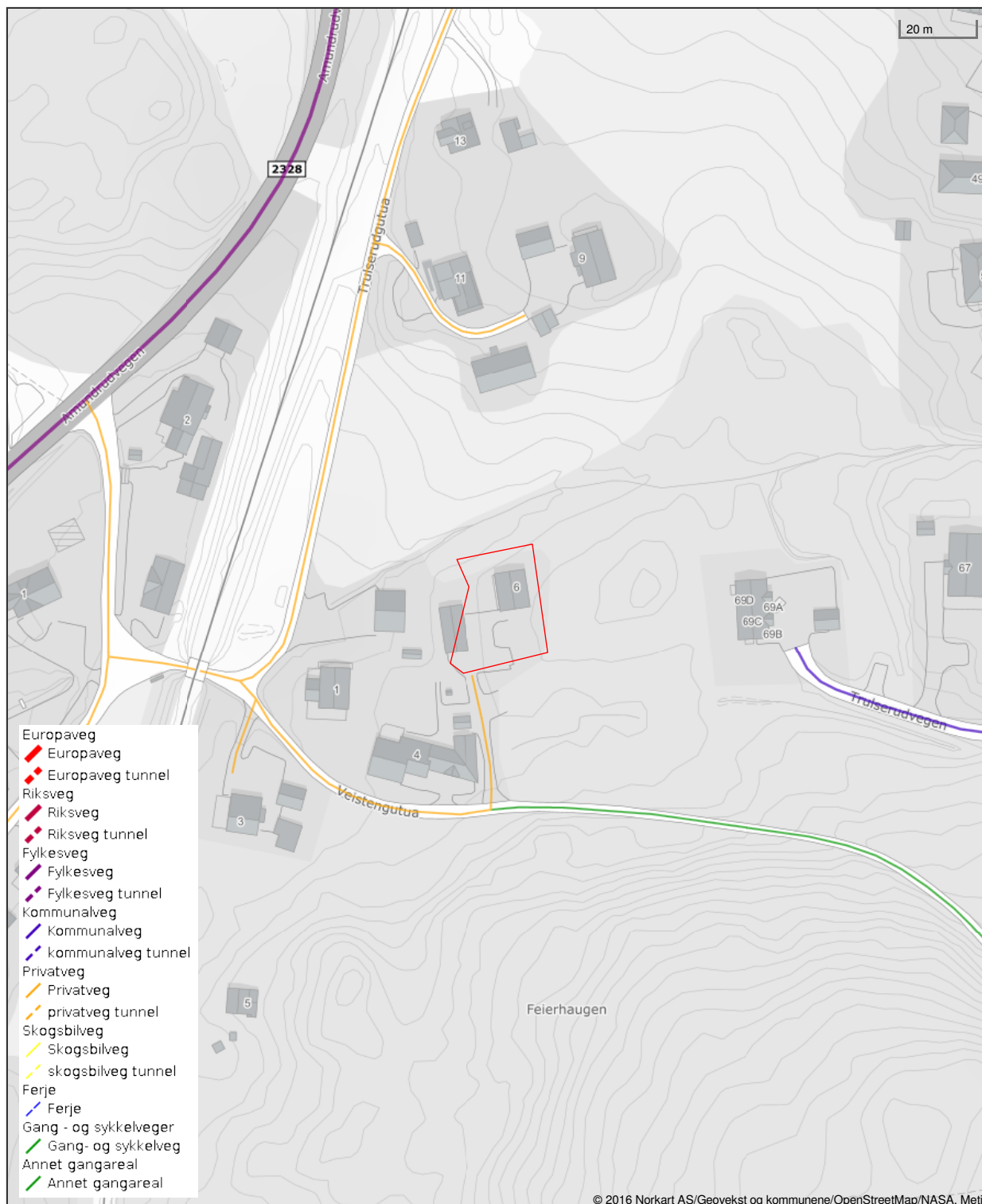
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3446 - 107/22//



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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	69989891	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	157519255	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Veistengutua 6, 2770 JAREN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1.etasje:	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.02.2023	tilsyn	14.05.2025	feiling

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 69989891

BruksenhetId	69989957	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157519263	Bruksenhetsnummer	0000

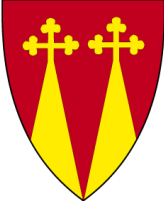
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
---------------	-------------	--------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69989957.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

	Gran kommune
	Postadresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN
	Telefon: 61 33 84 00
	E-post: postmottak@gran.kommune.no
Dato: 04.12.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

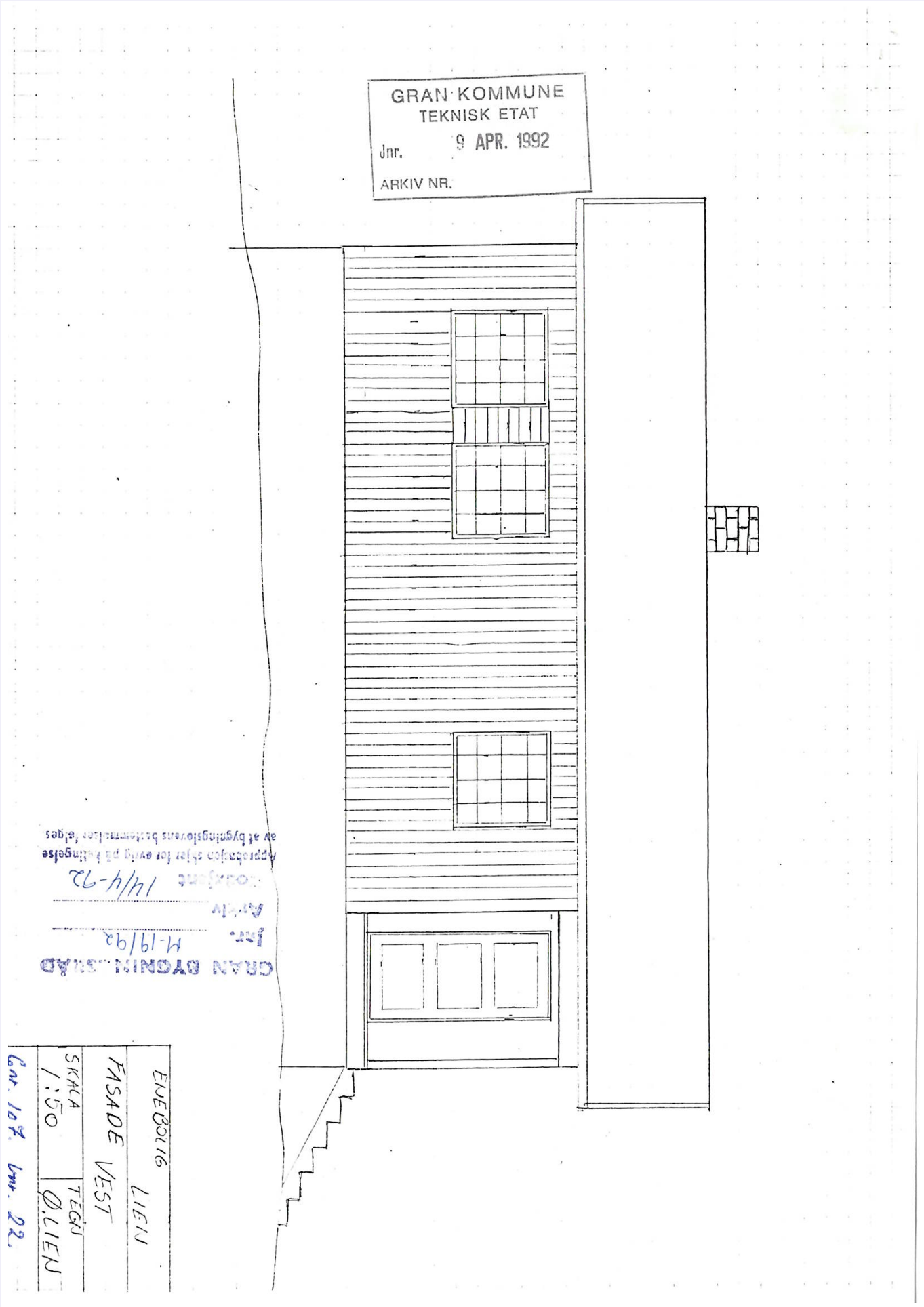
7113 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	107	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Veistengutua 6, 2770 JAREN						

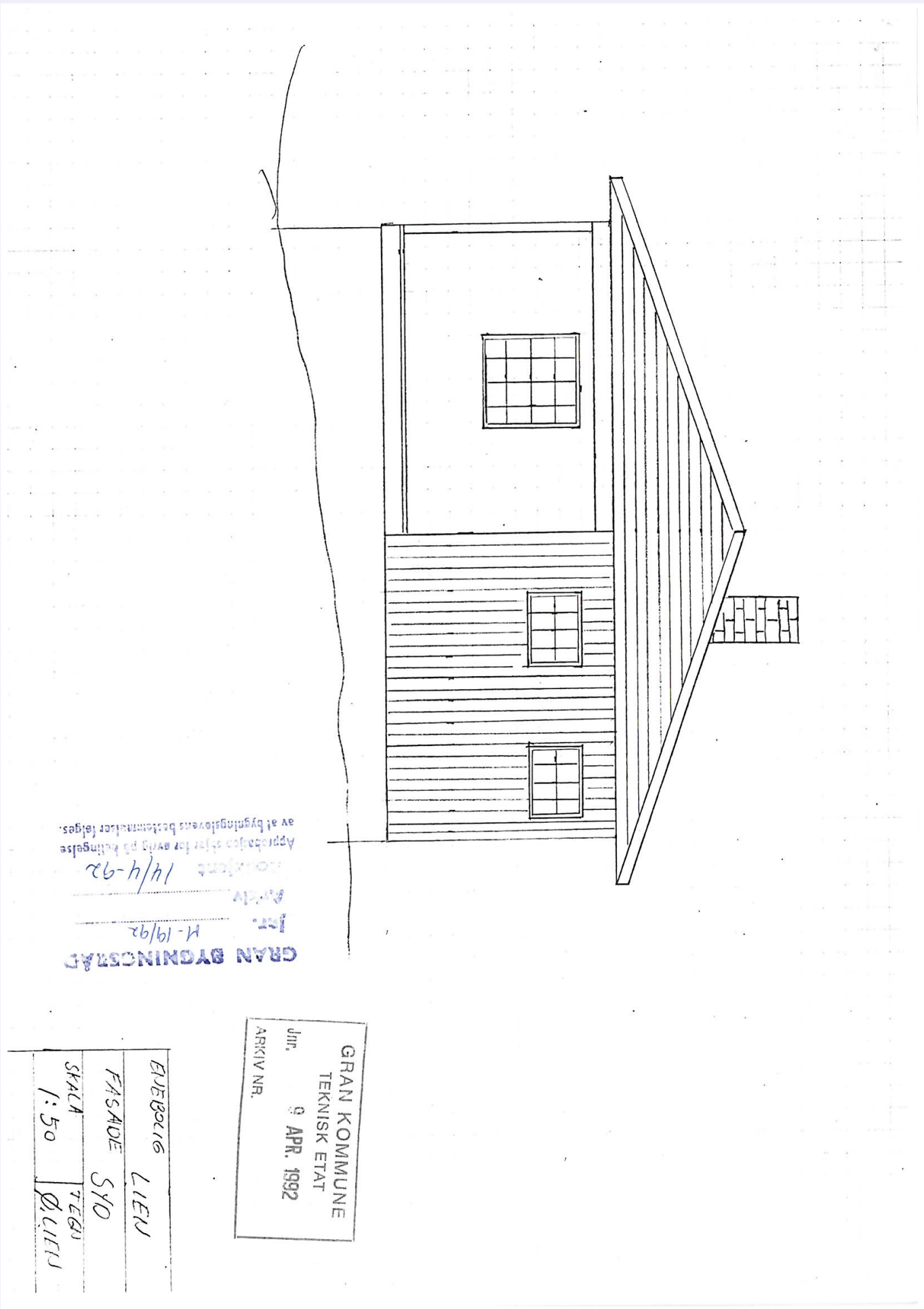
Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse? (kopi av denne sendes da)	Ja ☐
	Nei ☒

Merknader

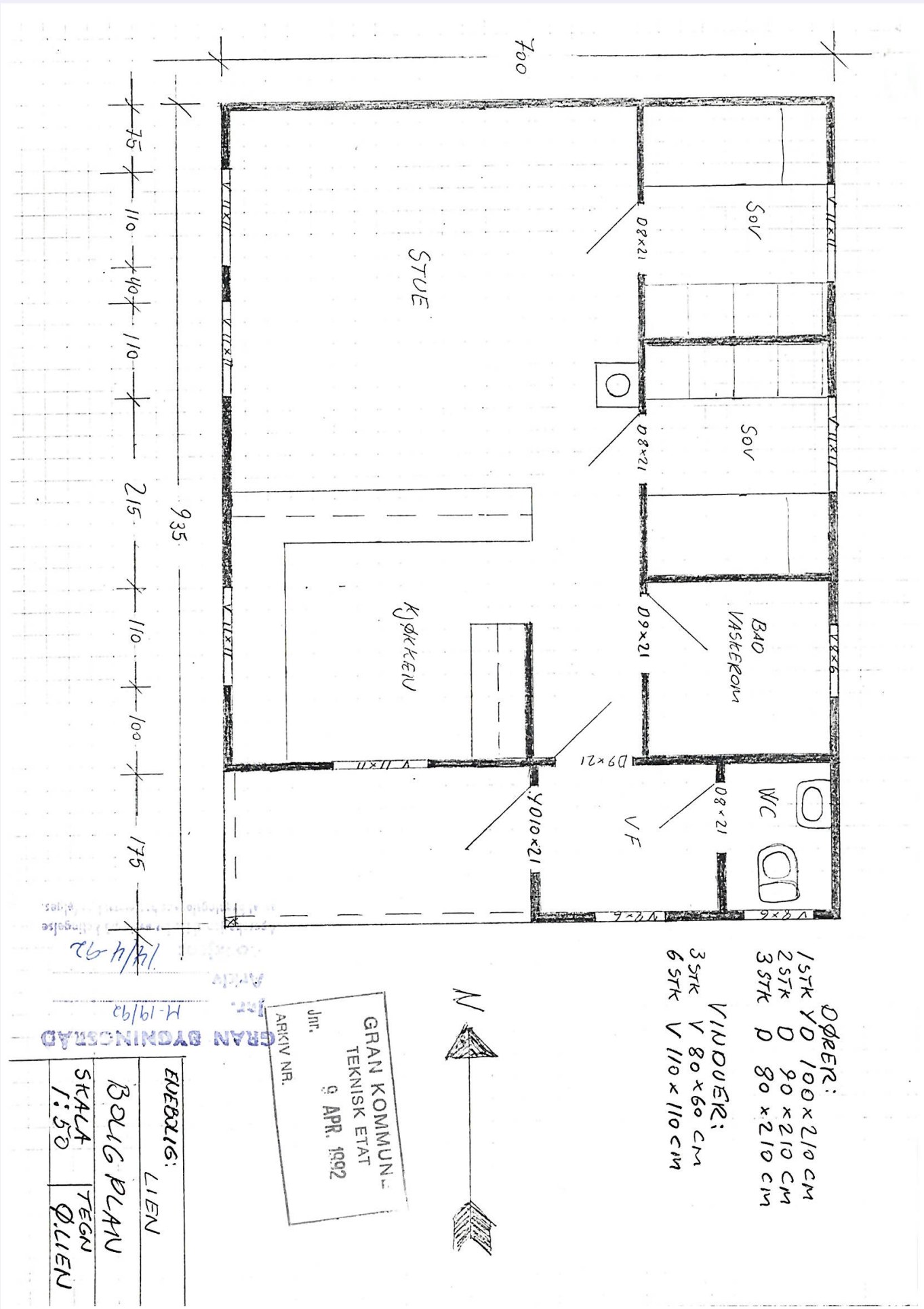
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



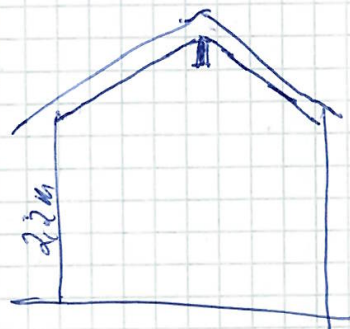
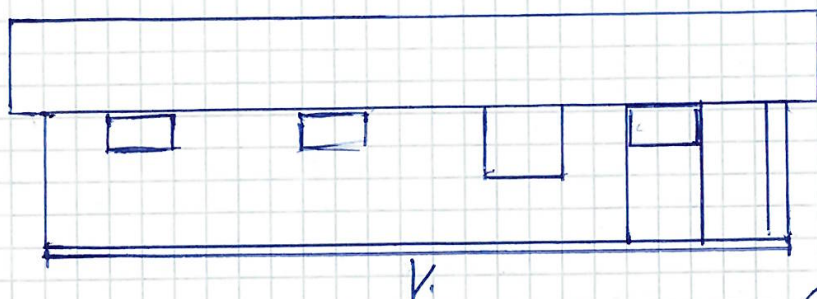
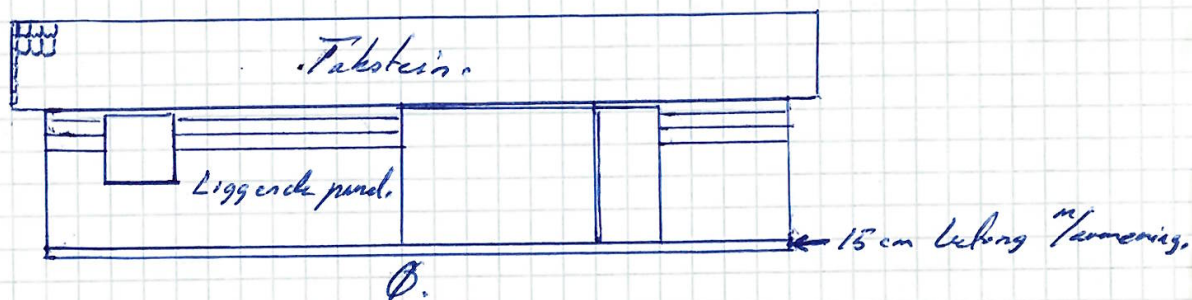
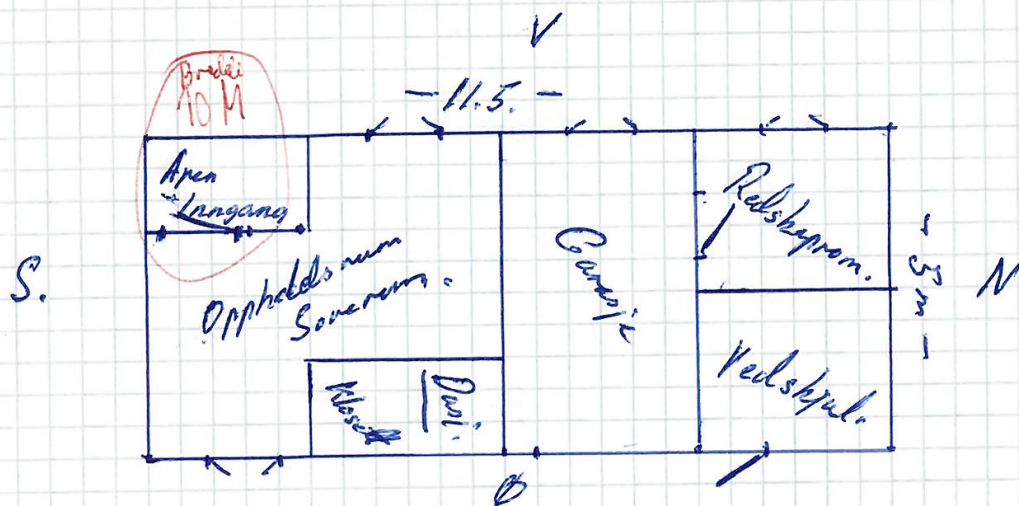
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Uthus Skovli Gnr. 104. Lnn 22.

Bygningene er uforandret når det gjelder plassering og støtelse. Det er innrettet et boligrom i sørenden på uthuset på ca 25 m² med og klesett.



GRAN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Jnr. 24 APR. 1996
ARKIV NR.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veistengtutua 6, 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 591 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 662 m ² KPHensynsonenavn H320_2024 KPFare Flomfare
	Delareal 71 m ² Arealbruk Friområde,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-51
Navn	Trulserud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	27.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/286/E%20-51%20Trulserud.pdf
Delarealer	Delareal 577 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B11
	Delareal 85 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Feltnavn F1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gran kommune, reguleringsplan for Trulserud, vedtatt 27.03.85

Dato 11/2-83

Fellesbestemmelser

- § 1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innen rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtekter for Gran kommune.
- § 3. Etter denne reguleringsplan er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.

A. BESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER B1 – B11

- A. 1.1 Arealene skal brukes til boligbebyggelse samt tilhørende anlegg for beboerne så som fellesrom, fritidsanlegg m.m.
 - A. 1.2. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres verksteder, forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.
 - A. 2.1 I feltene B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10 og B11 skal det bygges frittliggende eneboliger. I feltene B4 og B5 skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse, (rekkehus, kjedehus, atriumshus).
 - A 3.1 Før utbygging i områdene B3, B6, B8, B9, B10 og B11 kan igangsettes skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet.
 - A 3.2 Før utbygging av områdene B4 og B5 kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsen skal vise
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
 - parkeringsplasser, garasjer
 - interne gangveger
 - område for eksisterende og framtidig vegetasjon
- A 4.1 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
 - A 5.1 Utnyttingsgraden for områdene B1, B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10 og B11 skal være mellom $U=0,1$ og $U=0,20$.
 - A 5.2 Utnyttingsgraden for områdene B4 og B5 skal være mellom $U=0,15$ og $U=0,25$
 - A 6.1 I områdene B3, B6, B8, B9 og B10 kan bebyggelsen plasseres med en vegg i nabogrense.
 - A 7.1 Bygningene skal ha skråtak med en takvinkel på min. 22 grader.
 - A 8.1 Bebyggelsens endelige plassering og møneretning fastsettes av bygningsrådet.
 - A 9.1 Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere friområde enn 4 m
 - A 10.1 Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- A 11.1 I områder for frittliggende eneboliger skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. familiebolig.
- A 11.2 I områder for konsentrert boligbebyggelse skal det anlegges 1 ½ biloppstillingsplasser pr. familiebolig.
- A 12.1 Stigningsforhold for interne kjøre- og gangveger skal ikke overstige 100 0/00.
- A 12.2 Før eiendommer i B2 og B11 bebygges kan bygningsrådet kreve at det utarbeides tomtedelingsplan/bebyggelsesplan som må godkjennes av rådet. Bebyggelsesplanen skal vise
 - bygningenes plassering og etasjetall
 - biloppstillingsplasser
 - interne veger og gangveger

B. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING, E

- B.0.1 Arealene skal brukes til forretningsbebyggelse.
Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.
I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.
- B.1.1 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. 1. etasje skal nyttes til forretninger, kontorer eller annen publikumsorientert virksomhet. 2. etasje kan innredes til boligformål. For øvrig kan boliger ikke oppføres.
- B.2.1 Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,6.
- B.2.2. Bygningene skal ha skråtak med en vinkel på minst 22 grader. Bygningenes endelige plassering og møneretning fastlegges av bygningrådet.
- B.3.1. Det skal på egen grunn anlegges 1 p-plass pr 50m² gulvareal til forretning.
- B. 3.2. Parkeringsplassen skal anlegges samtidig med byggingen.

C. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG INSTITUSJON, O

- C.0.1. Arealet skal brukes til daghjem med tilhørende lekeareal og parkeringsareal. Det kan innredes lokaler for grendehus.
- C.1.1 Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer.
- C.1.2. Bebyggelsen skal tilpasses bebyggelse i strøket for øvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.
- C.2.1 Utnyttelsesgraden for området skal være max 0,25.
- C.3.1 Det skal på egen tomt gis en parkeringsmessig dekning i h.h.t. den norm bygningsrådet fastsetter.

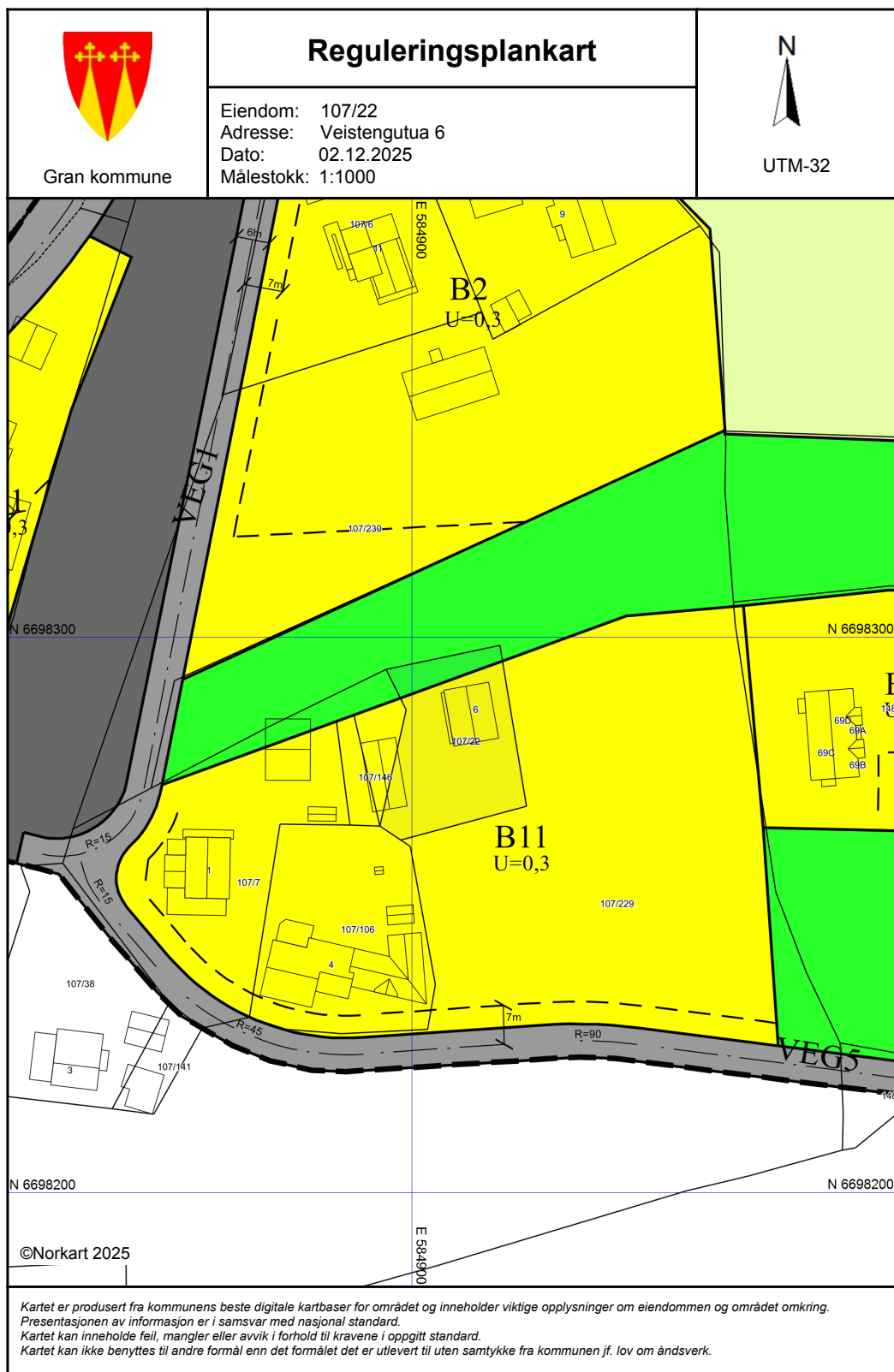
D. BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

- D.1.1. Langs veg 2 er det ikke tillatt med avkjørsler til enkelttomter/eiendommer.
- D.2.1. Bilkjøring på gang/sykkelveg 2 kan tillates i nødtilfeller der lasten er for høy til å bruke undergangen.
- D.3.1. Gangveg 5 langs eksisterende rv. 4 i reguleringsplanforslaget for Steinerud og gangveg 9 i stadfestet reguleringsplan for Moen kapell-Stensrud-Sittpå, samt tiltak for gang- og sykkeltrafikkanter langs Dalesveg som kan godkjennes av Vegvesenet, skal realiseres samtidig med utbygging i hvert av feltene B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 eller B10.

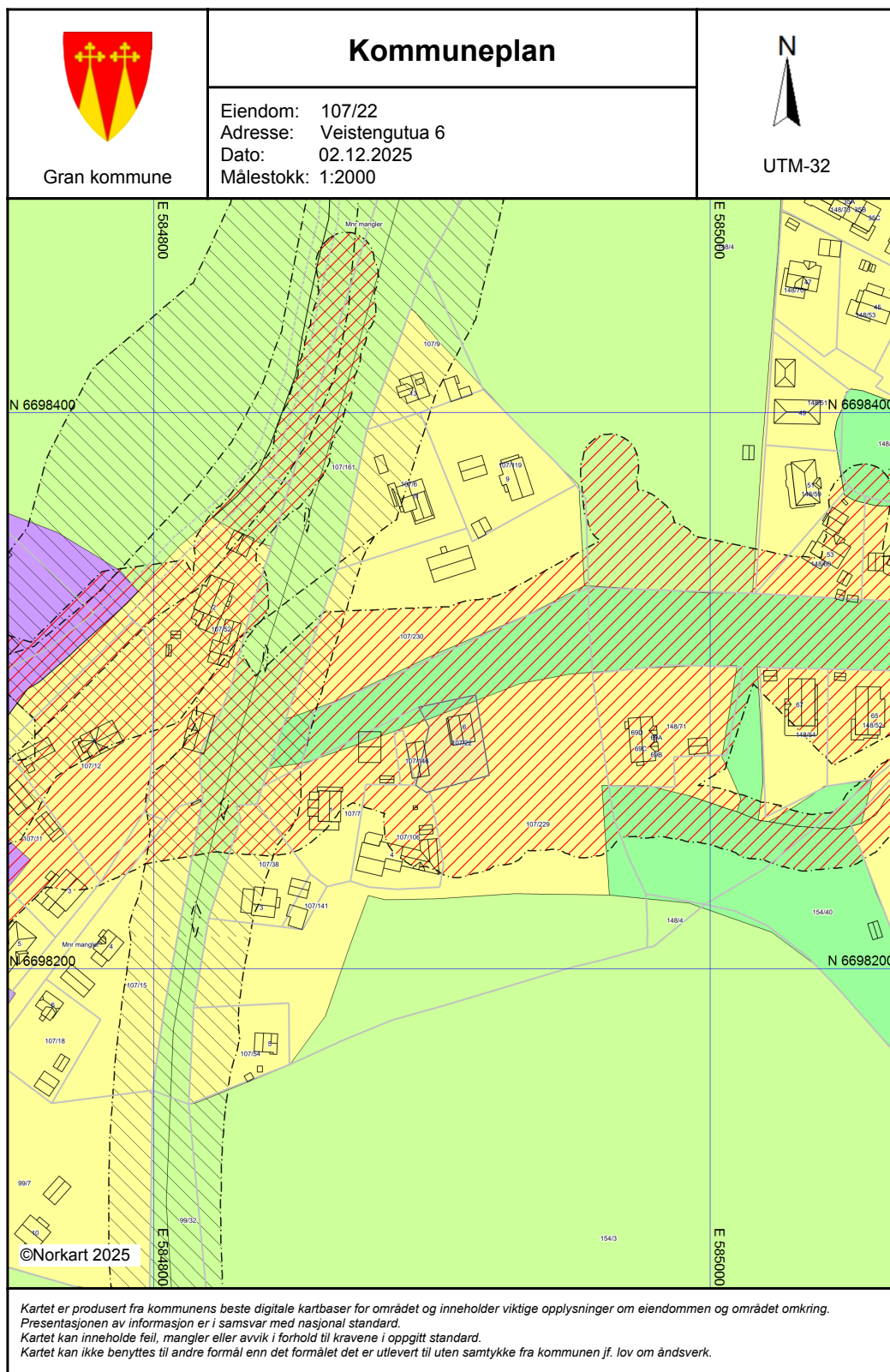
E. BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER F1 – F3

E.1.1 Planert ballplass i F3 skal ferdigstilles samtidig med utbygging i hvert av feltene B3, B4, B5, B6, B7 eller B8.

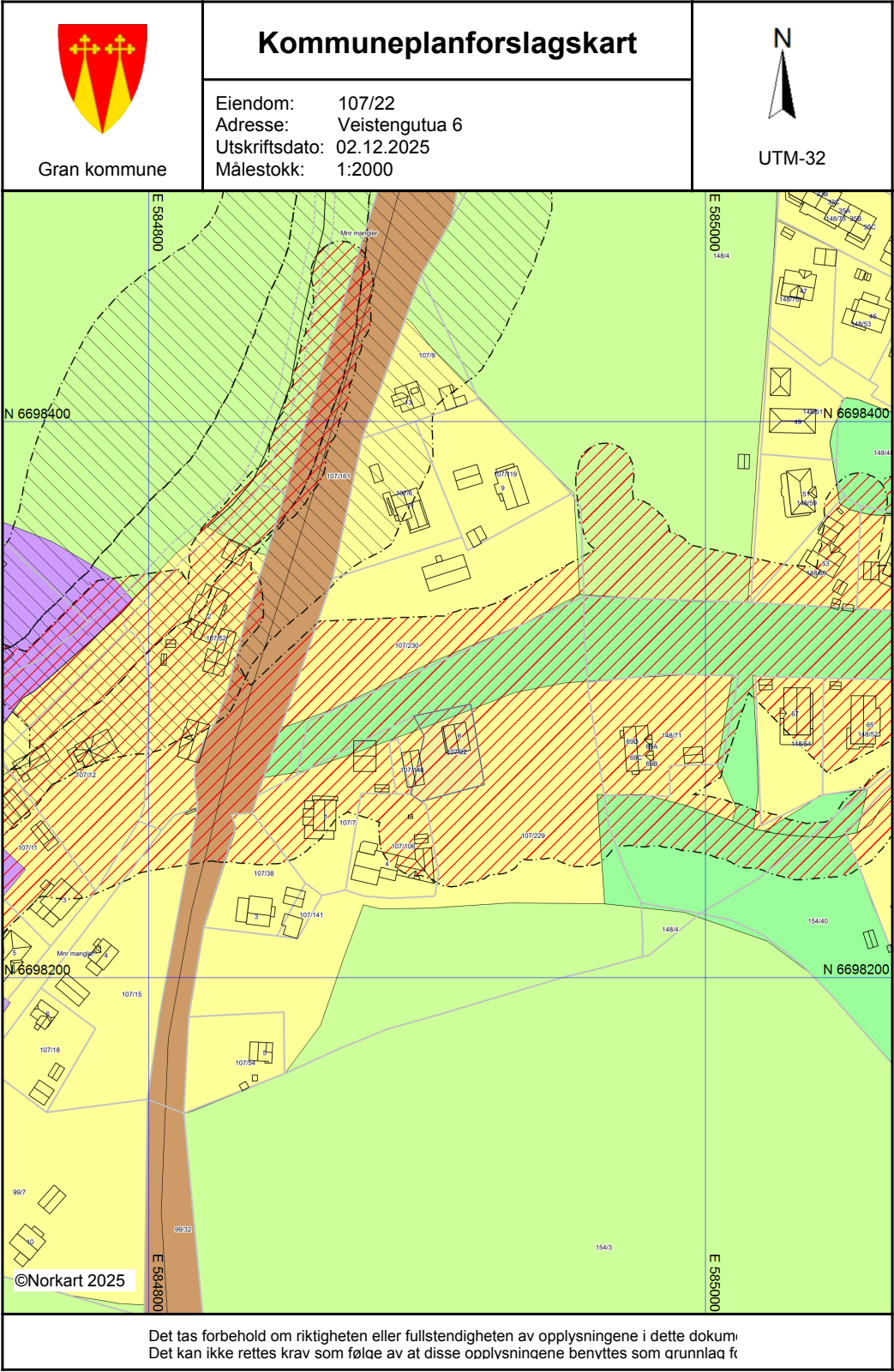
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

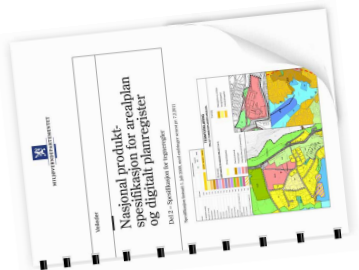


Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

[illegible]

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-107/22, Veistengutua 6, 2770 JAREN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	24.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

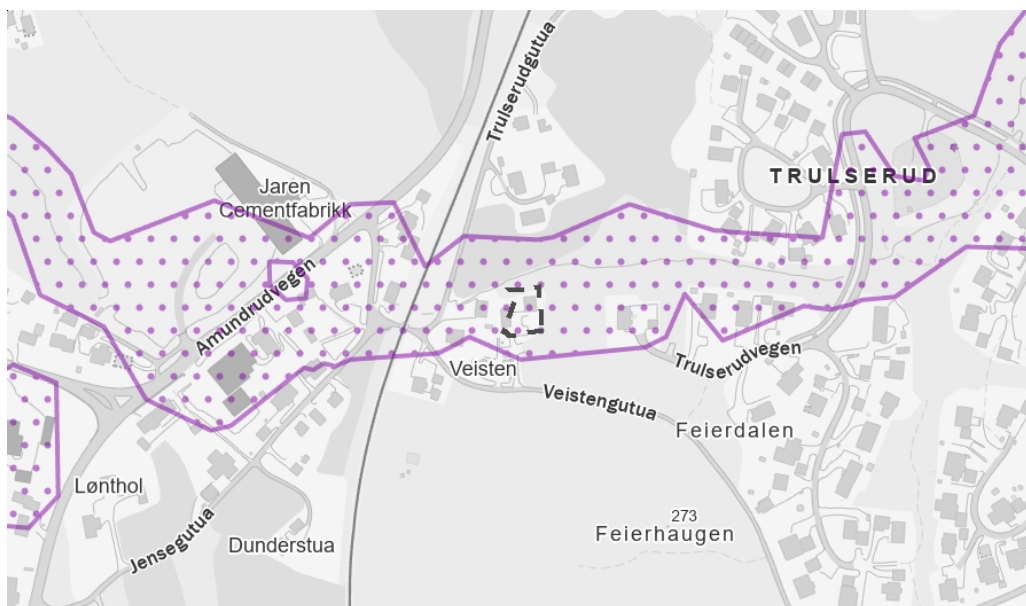
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.5 km
Forurenset grunn	24.11.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	24.11.2025	Ikke funnet	0.89 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	18.5 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	54.6 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.03 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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	24.11.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.11.2025

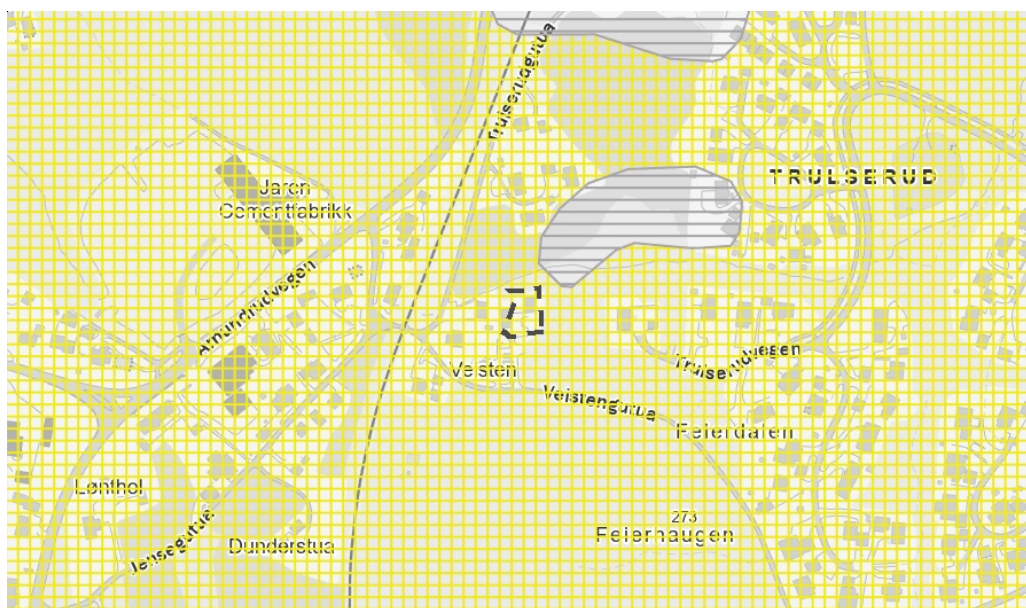
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veistengutua 6, 2770 JAREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 347,04 kr
Eiendomsskatt	1 500,00 kr
Feiing	368,00 kr
Vann	5 110,52 kr
Sum	13 325,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing/tilsynsavgift	0%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2618.55	1/1	0 %	2 618,55 kr
Forbruksgebyr vann	15%	55 m2	31.94	1/1	0 %	1 756,45 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2242.50	1/1	0 %	2 242,50 kr
forbruksgebyr avløp	15%	55 m2	48.58	1/1	0 %	2 671,68 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	428800 0/00	3.40	1/1	0 %	1 458,00 kr
					Sum	11 207,18 kr

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Veistengutua 6, 2770 JAREN								

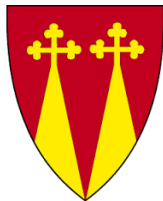
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	684 000,00 kr
Skatt	1 457,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2005
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3.4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



GRAN KOMMUNE

Rådhusvegen 39, 2770 Jaren
Telefon: 61 33 84 00

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Gnr:	107	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Veistengutua 6, 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 107, Bruksnummer 146 i 3446 GRAN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

02.12.2025 kl. 15.45

02.12.2025 kl. 15.44

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/294-1/20 15.01.1997

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 000

Omsetningstype: Fritt salg

MYHRE PER

FØDT: 22.03.1932

HEFTELSE

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1996/5038-1/20 14.08.1996

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3446 GNR: 107

BNR: 7

2020/506995-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0534 GNR: 107 BNR: 146

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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.12.2025 15:45 – Sist oppdatert 02.12.2025 15:44

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

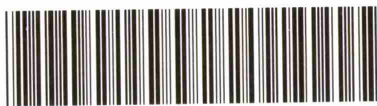
Gårdsnummer 107, Bruksnummer 146 i 3446 GRAN kommune

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1996/2455/20
Attestingstidspunkt 2025-12-02 15:29

Side 1 av 2



Doknr: 2455 Tinglyst: 02.05.1996 Emb. 020
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST **Skjøte¹⁾**

- 2 MAI 1996

HADELAND OG LAND
SORENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 2455

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾	
Kommunenr. Kommunenavn <i>Ceran</i>	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel <i>107 22.</i>
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet: ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd	
Bruk av grunn: ☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet Type bolig: ☒ FB enebolig ☐ TB Tomanns- ☐ RK kjede ☐ BL Blokk- ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr <i>550 000.</i>	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
Kr

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>27 09 52</i>	4) Navn <i>Torgeir Lien.</i>
	Ideell andel

J. nr. og navn OK iflg. sk. myndighet.

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>22 03 32</i>	4) Navn <i>Per Myhre</i>
	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei
	Ideell andel

6. Særskilte avtaler⁵⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<i>Existerende tinglyst vegrett til Cnr 107 Cnr. 22 som er stukket på nordre side av bekken som deler Skjøteveien og Veisten utgår mot ny vegrett på sørsiden av Skjøteveien Cnr 107 Cnr. 22. 23,5 meters bredde langs grensen til 107/1061 og tilknyttet Veistensgata. Jaren 2/5-96 Kjell Skjøten</i>

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/2455/20

Attestingstidspunkt 2025-12-02 15:29

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
*Fritt for heftelser, og som forevist med alle
mangler og feil som måtte finnes.*

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Myhre | *PER MYHRE*

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato *Toren 2/5 -96.*

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torgeir Lien | *TØRGEIR LIEN*

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

To Lien | *TO LIEN*

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erin Lien | *ERIN LIEN*

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Aud Wigdis Lien | *AUD WIGDIS LIEN.*

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

To Lien | *TO LIEN*

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erin Lien | *ERIN LIEN*

Adresse

**Din nye identitet skal utvises på
eksisterende vei på gul 107 km.6 i Gran
Torgeir Lien
Per Myhre
P.E. Brundtun, 2/5-96*



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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILER 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/avgrenskingskabel 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 1211250195 / Helle Winger, tlf. 915 47 277

Veistengutua 6, 2770 Jaren

Gnr. 107, bnr. 22 og 146 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.

