



Velkommen til

Spranglia 29
2770 Jaren

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Spranglia 29 2770 Jaren

Flott fritidsbolig fra 2022 med alt på én flate med godkjenning for hems. 3 sov og 2 bad. Utsikt mot Randsfjorden.

I en stille blindvei finner du denne flotte fritidsboligen fra 2022, et moderne og gjennomført fristed som fremstår som nærmest nytt. Hytta er praktisk utformet med alt på én flate, men hemsene finnes og hytta er godkjent for 3 rom på hemsene, så her ligger alt til rette for mer plass. I dag har man 3 soverom, 2 bad og spesialbygde senger med sengeplass til hele syv personer.

Solrik tomt med stor terrasse og nydelig utsikt mot Randsfjorden gjør at du garantert vil trives. Gårdsplassen har plass til to biler. Strøm, vei, vann og avløp er en selvfølge. Med umiddelbar nærhet til løypenettet ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv året rundt, enten du foretrekker ski om vinteren eller turer og sykling resten av året.

Her kan du senke skuldrene i en hytte som har det lille ekstra.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 200 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	81 350
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 281 350
<u>BRA/BRA-I</u>		73/68 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 673.80 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Fritidseiendom
<u>Byggeår</u>		2022
<u>Energimerke</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Hege Blisten Nylèn
Eiendomsmegler MNEF

926 36 617
hege@em1nittedal.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger*	kr	81 350
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 350

*Omkostninger

Kr 80 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 81 350 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 99 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 102 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

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

Andre utgifter

TV og internett: Ca. kr. 700 - 1 500,- pr. mnd

Husforsikring pr. år: Ca. kr. 5 000,-

Strøm pr. år: Ca. 6 000 kwh

Tallene er opplyst av megler og avhenger av abonnement og forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 320 pr. år for 2026

Faste kommunale avgifter:

- Abonnementsgebyr for vann, per år: 2 760 kr

- Abonnementsgebyr for avløp, per år: 2 300 kr

- Vannmålerleie, pr. år: 813 kr

- Renovasjon kr 2 952,50 pr. år. (faktureres direkte fra HRA)

- Feie- og tilsynsavgift kr 494,- pr. år.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)

- Forbruksgebyr for vann, per kubikkmeter målt eller stipulert forbruk: 35 kr

- Forbruksgebyr for avløp, per kubikkmeter målt eller stipulert forbruk: 49 kr

Vann- og kloakkavgift (kr 84,00 pr. kubikkmeter forbruk).

Man betaler et akontobeløp for vann og kloakk som blir avregnet på slutten av året. Selger har hatt et uvanlig lavt forbruk på 7 kubikk i 2025. Man beregner ved en helårsbolig rundt 50 kubikk pr person. Dette kommer i tillegg til de faste gebyrene.

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

HRA: Gebyret dekker henting av alle avfallstyper etter fast henteplan i hytteområder der det er innført kildesortering, eller restavfall i samlebeholdere for hytterrenovasjon annenhver uke. Gebyr for hytterrenovasjon faktureres to ganger i året.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 028 pr. år for 2026

Velforening

De årlige kostnadene til Lygnalia Drift beløper seg (pr 2026) på kr 7.810,- og faktureres med kr 3 905, 2 ganger i året. En gang i oktober og en gang i mars/april.

Kostnaden dekker følgende og er p.t:

- Drift av VA anlegg - stikkledninger kr. 2470

- Vegavgift - snørydding - serviceavgift kr. 5340

Av serviceavgiften går det kr. 500,- til Øståsen løypekjørere for kjøring av skiløyper.

De årlige kostnadene til hyttevelforeningen er pt kr 575 og kreves inn av dem.

Det er off vann og avløp, men Lygnalia Drift har ansvaret for stikkledningene fra hovedledningen (som er kommunens) og til påkoblingspunktet for de enkelte hyttene.

Det taes forbehold om endringer..

Registerbetegnelse

Gnr. 149, bnr. 77 i Gran kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Fritidsbolig:

BRA-i: 68 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 73 m2

1. etasje

BRA-i: 68 m2. Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, 2 stk bad og bod

BRA-e: 5 m2. Utvendig bod.

TBA: 31 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

3

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Fritidseiendom

Parkering

Parkering på egen tomt. Det er plass til to biler på egen gårdsplass pt.

Tomt

Tomteareal er 673.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 673,8 m². Eiendommen er nylig oppmålt, og grensene er stedfestet med høy nøyaktighet. Tomten er en naturtomt som ligger i et etablert hyttefelt. Langs østsiden av eiendommen går adkomstveien Spranglia.

Tomten er skrånet og det er plass til å parkere to biler på gruset gårdsplass. Tomten rundt hytta består som sagt av naturtomt. Her kan du plante og lage et hyggelig uteområde om du ønsker dette. Tomten grenser mot friområde og rett ned til skiløypene på vinterstid. Nydelig utsikt utover dalen og mot Randsfjorden. Normalt gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Terrassen er romslig på hele 31 kvm og et sted du garantert vil trives.

Byggeår

Ca. 2022

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, 2 bad, innvendig bod og utvendig bod.

Plass til å parkere to biler på egen gårdsplass.

Boligens areal er opplyst av takstmannen og ikke kontrollmålt av megler.

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

Standard

Kvaliteter | En kort oppsummering

- * Fritidsbolig fra 2022 - kun 4 år gammel
- * Meget god standard - flytt rett inn!
- * Alt på én flate
- * Hytta er bygd med hems, men denne er ikke innredet
- * 3 soverom hvor 2 av rommene har plassbygde, solide familiekøyer som medfølger
- * 2 flislagte bad - dette er det ikke mange som har!
- * Ett bad med inngang fra hovedsoverommet med dusj, servant og wc
- * Ett bad med inngang fra gangen med dusj, servant, wc og opplegg for vaskemaskin
- * Lun og hyggelig stemning med beiset panel på tak og vegger
- * Romslig stue med god plass til hjørnesofaen og spisebord - perfekt for barnefamilier
- * Peisovn
- * Luft til luft varmepumpe montert i 2023
- * Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- * Godt med vinduer som viser den fine utsikten utover nærområdet og Randsfjorden
- * Utvendig bod med adkomst fra inngangspartiet
- * Lettstelt hage bestående av naturtomt
- * Romslig, solrik terrasse med nydelig utsikt
- * Sol fra morgen til kveld
- * Plass til to biler på egen gruset gårdsplass

- * Skiløypene ligger rett nedenfor, som nærmeste nabo
- * Sikringsskap med automatsikringer
- * Vei, vann, kloakk og strøm
- * Et sted som kan brukes året rundt, kun ca. 1 time fra Oslo.

Kjøkken | Med integrerte hvitevarer

Kjøkkenet ligger i åpne løsning med stuen. Et romslig rom med god takhøyde og godt med vinduer. Dette bringer dagslyset inn i rommet samtidig som plasseringen gjør at du har svært lite innsyn. Veggene er belagt med beiset panel, som gir en moderne, lun og hjemmekoselig atmosfære. Paneltak med downlights som gir en fin lyssetting av rommet. Tregulvene står godt i stil med resten av interiøret. Grå, profilert innredning hvor alle hvitevarer er integrerte. Dette gjelder komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Mørk, laminert benkeplate og mørk oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er satt opp en plate på veggen bak koketoppen og oppvaskkummen som hindrer søl og sprut. Stilfull kjøkkenvifte montert over koketoppen. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass som innbyr til gode måltider. God plass til spisebordet, som gjør at man kan samle familie og venner. Til tross for at hytta ikke er så stor, er den utrolig godt utnyttet, slik at alle får plass.

Stue | Med utsikt mot Randsfjorden

Stua ligger som sagt i samme rom som kjøkkenet, hvor man har en naturlig plass for hjørnesofaen. Som nevnt tidligere har man en god utnyttelse av rommet og peisovnen gir en hyggelig atmosfære og en god varme. Selger har også montert en moderne og pen luft til luft varmepumpe i dette rommet i 2023, som gir en effektiv oppvarming. Utgang til terrassen fra dette rommet. Sleng deg på sofaen med en god bok eller strikketøy, mens du nyter utsikten utover nærområdet og Randsfjorden. Dette er et sted du garantert vil trives!

Soverom | 3 soverom med 7 sengeplasser

Det er 3 soverom og alle ligger i nærheten av hverandre. Soverom 1 har plass til dobbeltseng. I tillegg er det plass til å sette opp skap her inne om man ønsker dette. Soverom 2 og 3 er perfekte gjesterom som begge har solide, plassbygde familiekøyer som selvfølgelig medfølger. Disse passer godt inn og er i samme stil som resten av rommet. Det ene rommet har sengeplass til 2 og det andre rommet har sengeplass til 3. De beisede panelveggene, tak og tregulvet går igjen også i disse rommene. Hytta har med andre ord en gjennomført stil.

Bad/våtrom | 2 fullverdige bad

Denne hytta har 2 fullverdige bad - noe som ikke er vanlig på denne størrelsen. Dette går ikke på bekostning av rommene for øvrig. Her har hovedsoverommet inngang til eget separat bad, mens bad to har inngang fra gangen. Meget praktisk om man enten er familien på tur eller om man har med seg venner. Her slipper man å stå i kø til både morgen og kveldsstellet.

Badet med inngang fra hovedsoverommet er avlangt med fliser på gulv og vegger. ligger nærmere soverommene og er flislagt på gulv og vegger. Vegghengt toalett i den ene enden, dusj med dusjdør i motsatt ende og lys servantinnredning midt på.

Bad 2 er også flislagt med vindu som gir mulighet for utluftning. Vegghengt toalett, lys servatinnredning med skuffer, speil og lys samt dusjhjørne med innsvingbare dusjvegger som gjør at man kan spare gulvplass når dusjen ikke er i bruk. Opplegg for vaskemaskin. Begge badene innbyr til en god start på dagen og har varme i gulv. Varmtvannsberederen er plassert i boden.

Gang | Velkommen inn!

Romslig gang ønsker deg velkommen inn. Her er det god plass til å henge i fra seg ytterklærne samt ha plass til en kommode, sjenk, krakk, skap etc. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i dette rommet. Praktiske fliser på gulv med varmekabler.

Hems | Den ekstra plassen

I dag er hytta på én flate, men hemsen og den ekstra plassen finnes om du har behov for denne. Byggetegningene er godkjent med at man kan ha trapp fra entréen opp til hemsen. Her er det godkjent med 3 hemsrom hvor to av rommene ofte blir benyttet som soverom (ikke godkjent til varig opphold). I dag er det kun et kaldtloft uten tilgang og vinduene på hver gavellvegg er ikke satt inn, men arealet finnes, så her har du en unik mulighet til å lage deg en "større" og mer innholdsrik hytte om du har behov for dette.

Tilstand | Takstmannens vurdering av TG2 og TG3

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

TG2. Vesentlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Takkonstruksjon er ikke vurdert fra innside da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

- Det er ikke kjent når siste service er utført på varmepumpe.

- Tomteforhold - Terrengforhold

- Terreng har stedvis ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er vindu i våtsone.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt.

Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt.

Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad hovedsoverom - Overflater Gulv

- Gulvet har hindring slik at lekkasjevann ikke går til sluk.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad hovedsoverom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt.

Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt.

Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

TG3. Store eller alvorlige avvik:

- Ingenting å bemerke.

Se tilstandsrapport på side 8 flg. for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

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

salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Innbo og løsøre

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

Sengene på de to minste rommene er plassbygde og medfølger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt friluftsområde på Hadeland som heter Lygna. Hytta ligger fint plassert med umiddelbar nærhet til Lygnas ski- og turløyper.

Eiendommen har fin utsikt over Hadeland og svært gode solforhold. På klarværsdager har du fin utsikt også mot Randsfjorden.

Lygna er et attraktivt utgangspunkt for flotte turer gjennom Øståsen. Om vinteren kan du spenne på deg skiene rett utenfor hytteveggen og nyte godeskiløyper i variert terreng. Øståsen Løypeforening preparerer jevnlig utallige kilometer med skiløyper. Området er et eldorado for syklistene og friluftsmenneskene. Lygna byr på fantastisk natur, og Gran kommune byr på vakkert landskap der flotte skogsområder og åkerlandskap møtes. Et stort antall turstier sørger for gode rekreasjonsmuligheter.

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

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

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

Løypene, totalt ca. 190 km, som kjøres av Øståsen Skiløyper, er kjent for sin gode kvalitet og preparering. Traseene, som er brede, går i et variert og kupert terreng. De aller fleste løyper er kjørt med tanke på både klassisk og skøyting. Løypene blir preparert ved snøfall, ved arrangement/renn og før hver helg. Løypenettet på Lygna henger sammen med løypenettet til skiforeningen mot Oslo, Romerike og Gjøvik. På skiforeningens hjemmeside,

www.skiforeningen.no, vises alle løypene på Øståsen under markadatabasen. Se også Øståsen skiløyper sin hjemmeside, www.hadeland-ski.no, for oversikt over løyper, turforslag etc. DNT's hjemmesider er: www.turistforeningen.no.

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

Velkommen til Lygna!

Bebyggelse

Dette er et nyetablert hytteområde med fritidsboliger.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Jaren togstasjon ca. 14 km.

Buss-stopp: Lygnasæter ca. 3 km.

Byggemåte

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med shingel.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert takstige for adkomst til pipe.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i bindingsverk. Utvendig kledning er trepanel.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass. Produksjonsår isolerglass 2022. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / TERRASSEDØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt. Glass er 3 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon. Fundamentert med punktfundamenter/ søyler. Tilgang fra stue.

Terrasse er vest vendt.

For nøyere beskrivelse, se vedlagt takstdokument.

Moderniseringsarbeider

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av fritidsbolig datert 14.10.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Lovligheter:

Det foreligger byggetegninger datert 07.06.2022 men det er avvik fra disse: Avviket gjelder at loftet ikke er innredet. Det er heller ikke satt inn vindu på hver gavellvegg slik det er vist på byggetegningene. Det er ikke satt inn trapp mellom etasjene, men boligen er godkjent med trapp og hems oppe hvor man kan ha 3 hemsrom.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Strøm og ved. Varmekabler i entré og på begge bad. Peisovn montert i stue. Luft til luft varmepumpe montert i stue.

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.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris for strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til en fast pris på 50 øre/kWh (inkl. mva). I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbrukeren nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For fritidsboliger er det en månedlig forbruksgrense på 1 000 kWh; forbruk over dette faktureres til markedspris.

Det antas et årlig forbruk på ca 4 000,- -10 000 kWh avhengig av forbruk. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Selger har følgende avtaler i dag: Internett fra Global Connect Innlagt Bredbånd hvor man betaler 699kr pr mnd. Selger bruker Google Tv og Cast fra Telefon men de hadde tidligere Riks tv.

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

Adgang til utleie

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

Radon

Hytten skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført

iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til detaljregulering Lygna hytteområde felt C (plan-ID E285), vedtatt 18.11.2021. Hoveddelen av eiendommen på 671 m² er regulert til fritidsbebyggelse (felt BFR9), og et delareal på 2 m² er regulert til annen veggrunn - grøntareal (felt SVG14).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID KP2022), vedtatt 27.05.2025. Arealbruken er i planen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende. Kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse (§ 2.3) gjelder der reguleringsplanen ikke har bestemmelser som dekker opp under temaet.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til detaljregulering E285:

- Hensynssone H320_1: Flomfare. Vegetasjon skal bevares, og det er ikke tillatt med bygging eller terrenginngrep innenfor 20 meter på hver side av vassdraget.
- Hensynssone H140: Sikringssone frisikt. Det skal være frisikt 0,5 meter over nivå på tilstøtende veibaner.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger. Denne boligen er bygd med radonsperre.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Sekundærverdi: Kr 900 000 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking 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

Karl Stokke

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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.

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

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 2 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 64 000,-.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger 6 450,-, for annonse i Hadeland kr 4 900,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 250,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Totalt ca. kr 140 000,-.

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

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

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 3 200 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstcon AS den 01.06.2026.

Sammen drag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja.

Entreprenør utbedret drenering med ekstra slangeavløp under felles tilkomstvei i forbindelse med stormen Hans for et par år siden

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 02.06.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 28.05.2026
- Energiattest datert 28.05.2026
- Grunnbokutskrift datert 19.05.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger datert 28.05.2026

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Hege Blisten Nylén
Eiendomsmegler
Telefon: 926 36 617
E-post: hege@em1nittedal.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



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.



Velkommen til Spranglia 29! En moderne fritidsbolig fra 2022 på Lygna, med alt på én flate og utsikt mot Randsfjorden og nærområdet .Foto: [Efkt ved Paul Smith]



Spisestuen er et naturlig samlingspunkt, plassert med direkte utgang til den store terrassen. Legg merke til den flotte utsikten man har.



Spiseplassen har god plass til å samle familie og venner til hyggelige måltider.



Detaljene bidrar til en personlig og innbydende atmosfære.



Kjøkkenet er praktisk integrert i allrommet, med god arbeidsplass og nærhet til spisebordet.



Hytta har en arealeffektiv planløsning som gir en god flyt mellom rommene.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer, inkludert stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.





Fra stuen er det enkel tilgang til soverom, bad og entré.



Downlights i taket gir god og jevn belysning over kjøkken- og spiseområdet.



Peisovnen i stuen gir en lun atmosfære og er en effektiv varmekilde på kalde dager.



Den sosiale planløsningen gjør det enkelt å være sammen, enten man lager mat eller slapper av i sofaen.





Store vindusflater i stuen slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn utsikten over landskapet.



Gjennomgående bruk av trepanel på vegger og i tak skaper en klassisk og varm hyttestemning. Det er satt opp en stilfull varmepumpe i stuen.



Gjennomført materialvalg og en helhetlig stil preger hytta.



Flislagt bad med vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon for oppbevaring. Boligen har hele 2 fullverdige bad - dette er det ikke mange som har.



Hytta har to bad. Dette badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin på dette rommet.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.



Hovedsoverommet har praktisk tilknytning til det ene av hyttas to bad.



Det andre badet er praktisk innredet med vegghengt toalett og servant.



Romslig dusjnisje, noe som gir god fleksibilitet for en stor familie eller gjester.



To av soverommene er innredet med en spesialbygd køyesenger for effektiv utnyttelse av arealet.



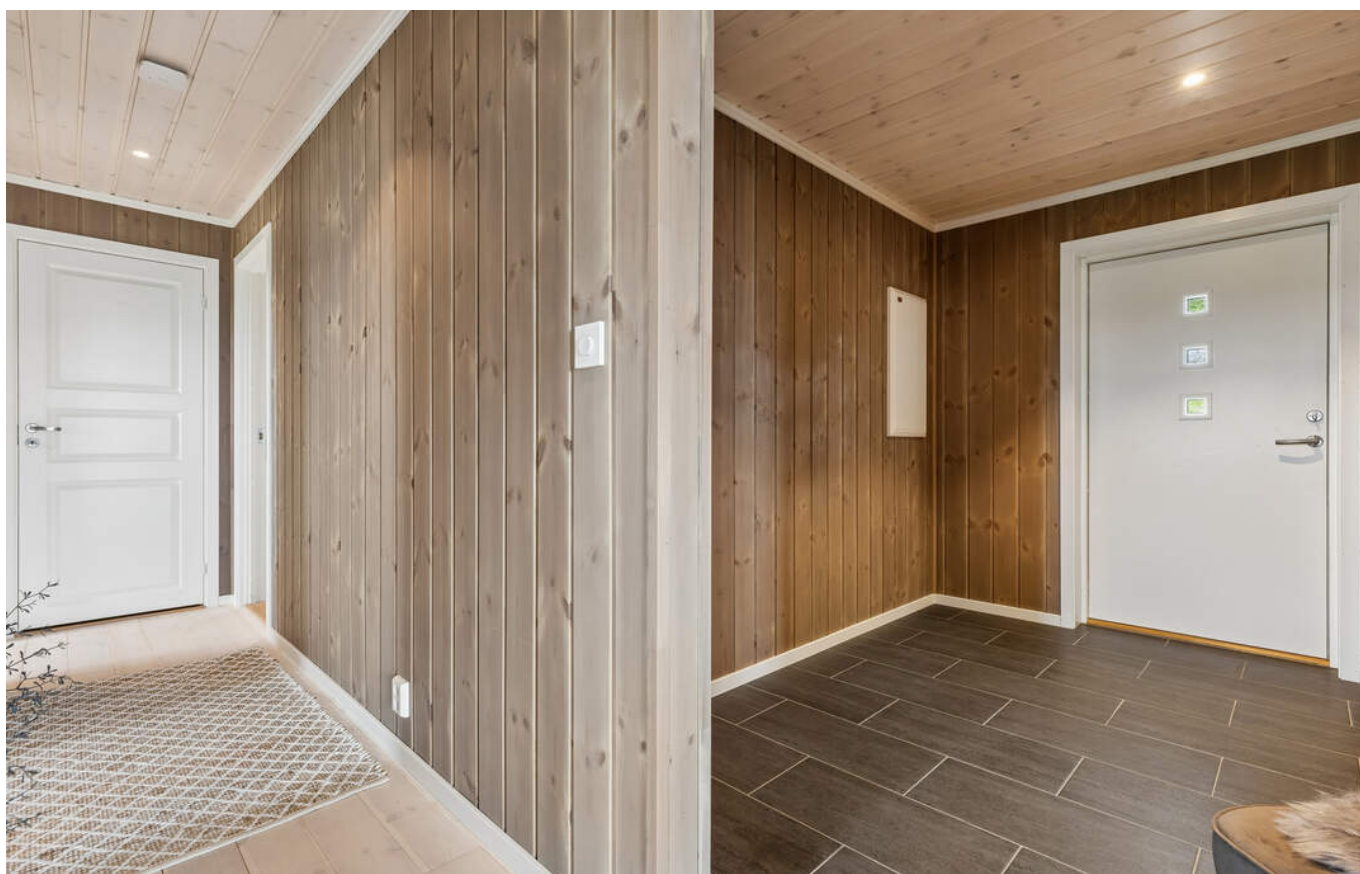
Soverommene holder samme gjennomførte stil som resten av hytta, med trepanel og lyse gulv.



Utsikten kan nytes fra flere av rommene i hytta.



Hytta har totalt tre soverom på hovedplanet, med spesialbygde senger som gir sengeplass til syv personer.



Romslig entré med flislagt gulv og god plass til å henge fra seg yttertøy.



Fritidsboligen ligger høyt og fritt i terrenget, med utsikt over nærområdet og landskapet rundt.



Den store terrassen har god plass til både spisebord og sittegruppe for sosiale sammenkomster.



Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, som binder inne- og uteområdene sammen på en naturlig måte.



Fra terrassen er det fin utsikt over Hadeland, og på klare dager ser man helt til Randsfjorden.



Området byr på flott natur med skog og åpent landskap rett utenfor døren.



Hytta ligger på en tomt med gode solforhold, og er plassert i enden av en stille blindvei.



Moderne fritidsbolig fra 2022 med alt på én flate og godkjent hems med potensial for tre ekstra rom. Inngang til praktisk bod ved inngangspartiet.



Eiendommen har umiddelbar nærhet til Lygna-området omfattende nettverk av ski- og turløyper. Rett nedenfor hytta starter løypenettet.



Fra eiendommen har man en vidstrakt utsikt, med Randsfjorden synlig i det fjerne.



Lygna er et attraktivt friluftsområde året rundt, med et rikt tilbud av aktiviteter og fasiliteter i nærområdet. Storstua ligger en liten spasertur unna. Her kan du ta deg en matbit og noe godt å glasset.

SPRANGLIA 29

HØYDE OVER HAVET

609 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	55 min
Jaren stasjon Linje RE30, R31	13 min 11.6 km
Gran stasjon Linje RE30, R31	16 min 15.7 km
Lygna Linje 103	6 min 3.4 km

AVSTAND TIL BYER

Raufoss	35 min
Gjøvik	42 min
Oslo	1 t 24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Lygnasæter	6 min
Mohagalia 2	12 min

VINTERSPORT

Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 35 min
- Skitrekk i anlegget: 4



AKTIVITETER

Helgaker Gård	20 min
Knaisætra	23 min

SPORT

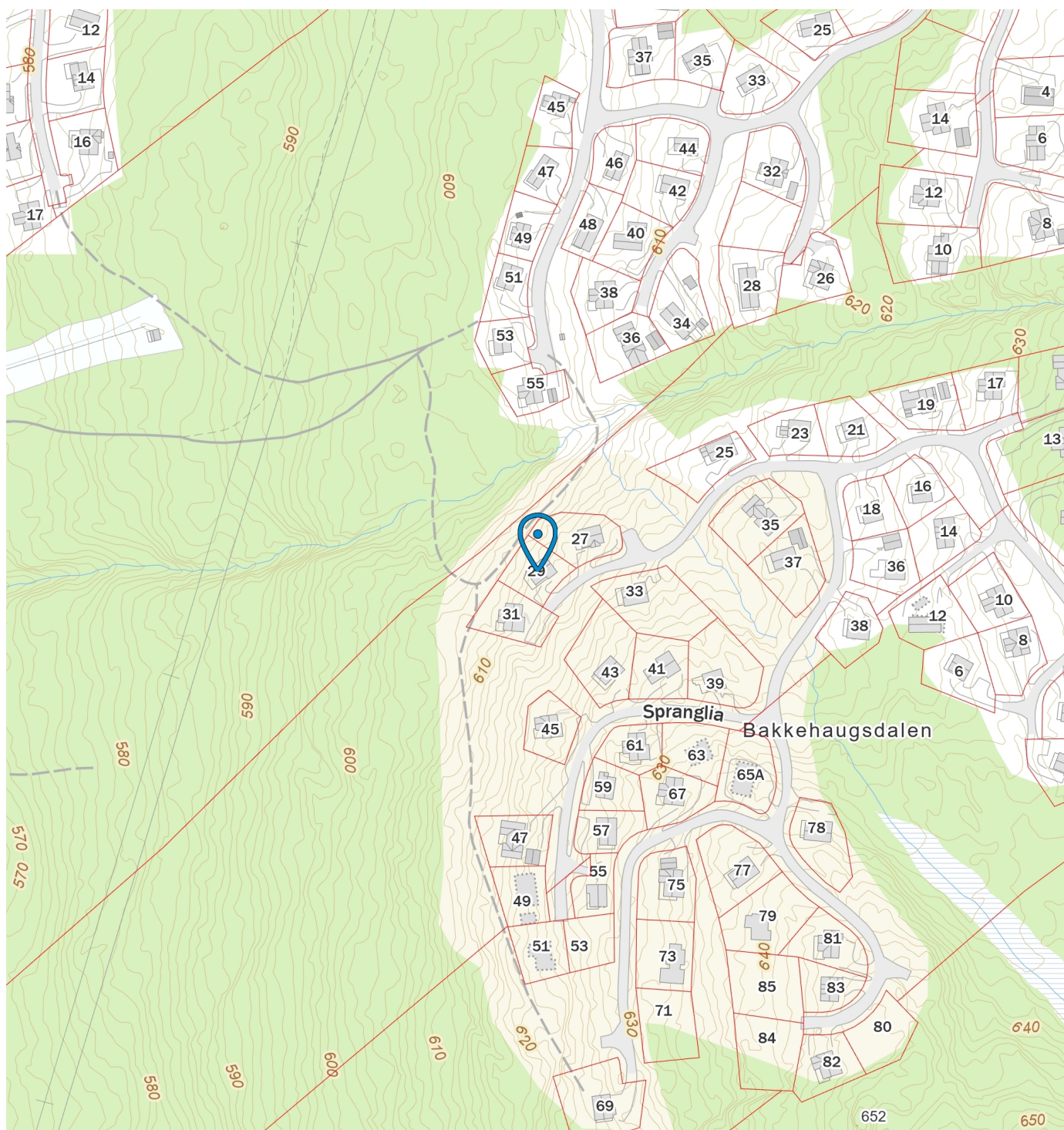
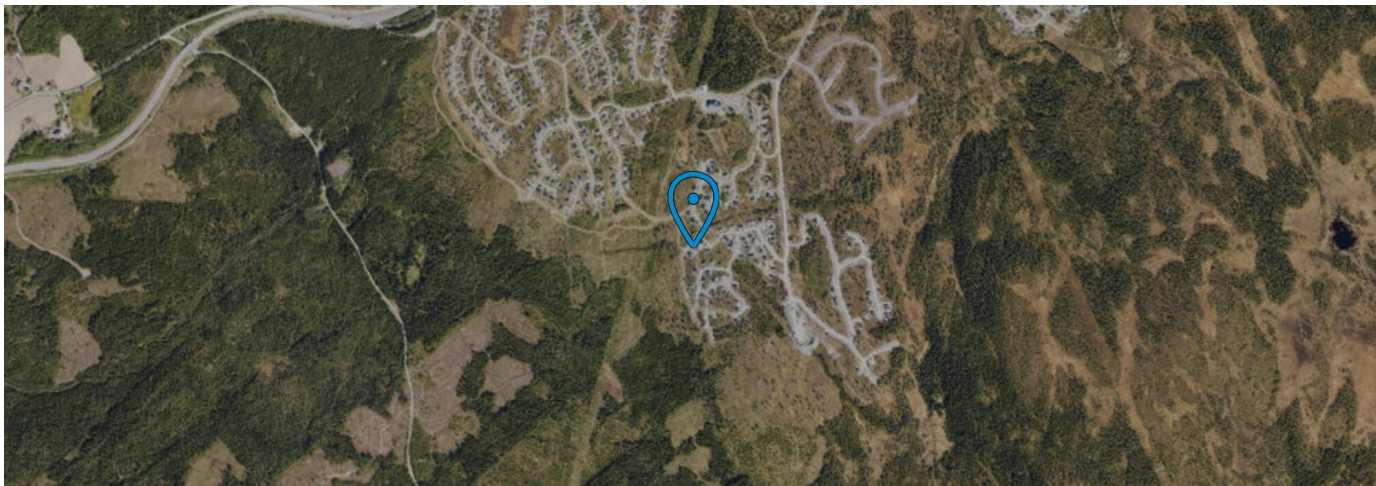
Moen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 8.7 km
Trulserud nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 10 km
MOVA Brandbu	16 min
EVO Gran	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Jaren Post i butikk	12 min 11.3 km
Rema 1000 Brandbu	14 min

VARER/TJENESTER

Smietorget	17 min
Granstunet Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Brandbu	17 min
Apotek 1 Gran	17 min
Gran Vinmonopol	17 min



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

Stokke, Karl

28.05.2026

Signed

bankID

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

Karl Stokke

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Spranglia 29

2770 Jaren

3446-149/77/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1211260090 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Entreprenør utbedret drenering med ekstra slangeavløp under felles tilkomstvei i forbindelse med stormen Hans for et par år siden

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

Spranglia 29, 2770 JAREN

Dato for energimerking

28.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-303613

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301081299

Gårdsnummer

149

Bruksnummer

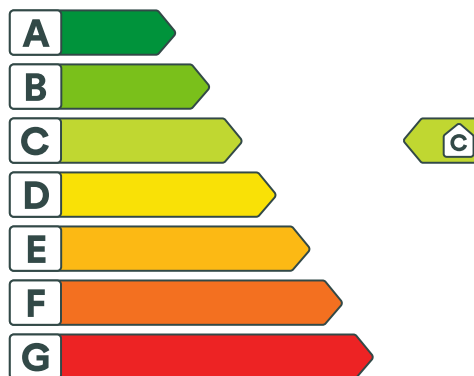
77

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

2022

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

130,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

146,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 492 kWh

Vedlegg: Energiattest



Spranglia 29, 2770 JAREN



Detaljering

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



Spranglia 29, 2770 JAREN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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: 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 7: 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 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.

Vedlegg: Energiattest

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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Spranglia 29 , 2770 JAREN

 GRAN kommune

 gnr. 149, bnr. 77

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 21265-1625

Eiendomsverdi ref nr: KW1804

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Harald Hoel



TAKSTCON

ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel

Uavhengig Takstingeniør

oleharald@takstcon.no

905 62 364



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET.

Eiendommen er beliggende i etablert område med fritidsboliger på Lygna i Gran kommune, grunnkrets Moen

ADKOMSTVEI.

Eiendommen har adkomst fra Spranglia

TILKNYTNING VANN.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning.

TILKNYTNING AVLØP.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via privat stikkledning.

REGULERINGSFORHOLD.

Eiendommen ligger i område som er regulert til Fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan Lygna hytteområde felt C, med planID E285.

For ytterligere informasjon henvises til plankartet og reguleringsplanens bestemmelser, samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kjøper oppfordres også til å undersøke om det ligger begrensninger på eiendommen som kan være til hinder for sin bruk og utnyttelse av eiendommen.

OM TOMTEN.

Tomta har et areal på 673 m², areal er hentet fra matrikkelen. Tomta er naturtomt, gruset gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med shingel.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Det er montert takstige for adkomst til pipe.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i bindingsverk.

Utvendig kledning er trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert.

Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon ikke gjennomført.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass 2022.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / TERRASSEDØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 3 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon.

Fundamentert med punktfundamenter/ søyler.

Tilgang fra stue.

Terrasse er vest vendt.

Terrassens areal er ca 31 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Fliser, heltregulv

Vegg: Beiset trepanel

Himling: Beiset trepanel

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført som støpt plate på mark.

Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Målt høydeavvik på 4 mm innenfor helt rom.

PIPE OG ILDSTED.

Stålpipes med integrert ildsted.

Avstand fra pipe til brennbart materiale er mer enn 50 mm.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

INNVENDIG DØRER.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige formpressede platedører.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmepumpe

Varme i gulv på bad og entre

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra

daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med lakkert trepanel.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med mulighet for rengjøring.

Vegghengt WC har lekkasjesikring med spalte mot gulv.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger

- Servant med underskap

- Vegghengt WC

- Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.

BAD HOVEDSOVEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra

daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med lakkert trepanel.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med mulighet for rengjøring.

Vegghengt WC har lekkasjesikring med spalte mot gulv.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger

- Servant med underskap og overskap

- Vegghengt WC

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater

- Benkeplate i laminert trefiberplate

- Skap og skuffefronter med malt overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskekum.

- Oppvaskmaskin

- Platetopp

- Integrert komfyr

- Kjøleskap med frysedel

- Kjøkkenventilator montert over platetopp

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bad

Stoppekran plassert i bod

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VARMEPUMPE.

Opplyst av eier.

Varmepumpe med installasjonsår 2023

Tidspunkt for siste service ukjent

Inndel er plassert i stue

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2022

Størrelse 194 liter

Plassert i bod

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg

Sikringsskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.
På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Boligen er bygd med støpt plate på mark. Dette er en utførelsesmåte som til vanlig ikke medfører samme behov for drenering som der det er arealer som ligger under bakken, da gulvnivå ligger i tilnærmet samme høyde som utvendig terrengnivå, og underliggende konstruksjoner vanligvis er oppbygd med kapilærbrytende masser.
På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.
Utvendig forblendet med plate i steinkompositt.
Innvendig betongplate på mark.

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå.
Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.
Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Rørøpplagets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

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

[Gå til side](#)

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarsler være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har åpenbare ulovligheter.
Undersøkelsen er gjort slik boligen fremsto på befaringstidspunktet, og kontrollert opp mot plan- og fasadetegninger som er innhentet fra kommunens arkiv.
Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forhold som med sikkerhet vil kreve søknad om tiltak og/ eller bruksendring av boligen.
Det er ikke gjort kontrollmålinger av faktisk plassering av vinduer/ dører/ skillevegger/ piper ol.opp mot innhentede tegninger av boligen.
Det kan derfor ikke utelukkes at boligen kan ha mindre avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Når det gjelder reguleringsmessige og tekniske forhold som for eksempel utnyttelse av tomta, plassering av bygg og avstand mellom bygg er dette ikke vurdert av takstmann.
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke både tekniske krav og planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser/ forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Ut fra takstmannens undersøkelse slik den er beskrevet ovenfor, er det avdekket følgende avvik i tilknytning til boligen:

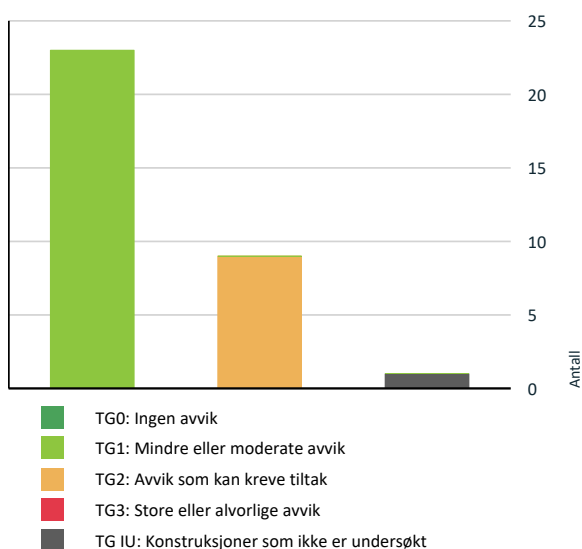
Det er påvist avvik mellom innhentede tegninger fra kommunen og inndeling/ bruk av rom i boligens loft.
Avviket gjelder: Loftetasje er ikke innredet.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er spesifikk for denne boligen, og beskriver tilstanden på de områder/ konstruksjoner/ bygningsdeler som er behandlet/ omtalt i denne rapporten. Rapporten legger til grunn krav i Forskrift til avhendingslova og Norsk Standard 3600:2018.

Med utgangspunkt i det undersøkelsesnivået som legges til grunn for denne rapporten gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner/ ikke tilgjengelige konstruksjoner, og konstruksjoner som er opplyst at ikke er undersøkt kan ha avvik som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Bilder som viser avvik, og som er benyttet i denne rapporten er eksempelbilder på registrerte avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er eksempelbilder på avvik i boligen og at bildene ikke er utfyllende når det gjelder avvik som er registrert i forbindelse med undersøkelsen av boligen. For utfyllende informasjon om avvik henvises til tekst under hvert enkelt punkt i denne rapporten.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er basert på opplysninger gitt av eier/ rekvirent/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Verdi og tilstand i denne rapporten er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

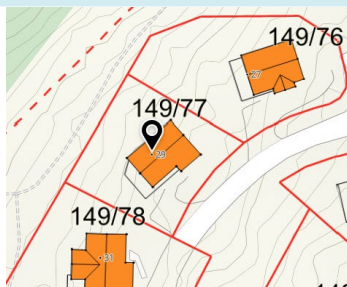
[Gå til side](#)

Spranglia 29, 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2022

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget har tilstand som tilnærmet ny, det anbefales likevel å følge opp tilstand slik at bygget kan holdes på den tilstand den har på befaringstidspunktet så lenge som mulig. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold.

Kommentar

Byggeår er hentet fra ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med shingel.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales å følge med på tilstanden til konstruksjoner i nærheten av taggjennomføringer slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages på et tidlig tidspunkt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhat er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Det er montert takstige for adkomst til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.

- Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.
- Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i bindingsverk.

Utvendig kledning er trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering, vindtetting og tilstand innvendig i konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

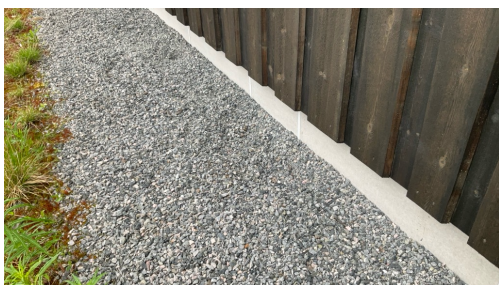
Veggkonstruksjon, og spesielt ytterkledning har behov for periodisk vedlikehold. Det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden. Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For utvendig veggkledning er det jfr. Byggforsk 542.101. anbefalt en minsteavstand på 30 cm mellom terreng og treverk. Liten avstand mellom veggkledning og terreng kan redusere levetiden til veggkledningen. Det anbefales tiltak for å øke avstand/beskytte veggkledning mot fuktbelastning som følge av liten avstand ned til terreng.



Manglende avstand mellom treverk og vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon ikke gjennomført.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjon er ikke vurdert fra innside da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

•Det må sørges for forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen slik at inspeksjon og vurdering av loft og takkonstruksjon kan gjennomføres. Da takkonstruksjon ikke er fullstendig undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass 2022.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vinduer har behov for periodisk vedlikehold, det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold av vinduer slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / TERRASSEDØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 3 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Dører har behov for periodisk vedlikehold, det anbefales derfor å følge med på tilstand samt følge opp med nødvendig vedlikehold av dører slik at manglende vedlikehold ikke reduserer brukstiden.

Utarbeid gjerne en plan for oppfølging av vedlikehold av dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon.

Fundamentert med punktfundamenter/ søyler.

Tilgang fra stue.

Terrasse er vest vendt.

Terrassens areal er ca 31 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

Terrasse/ balkong har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis terrasse/ balkong tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER:

Gulv: Fliser, heltregulv

Vegg: Beiset trepanel

Himling: Beiset trepanel

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført som støpt plate på mark.

Konstruksjonen er lukket, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert.

Målt høydeavvik på 4 mm innenfor helt rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

PIPE OG ILDSTED.

Stålpipe med integrert ildsted.

Avstand fra pipe til brennbart materiale er mer enn 50 mm.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

Brannsikkerhet omkring pipe og ildsted reguleres av Forskrift om brannforebygging, det anbefales at eier av boligen setter seg inn i hvilke plikter omkring brannsikkerhet som følger med det å eie en bolig.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVEDIG DØRER.

Innvendige formpressede platedører.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Dører har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis dører tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmepumpe

Varme i gulv på bad og entre

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vegger er utført med fliser.
Himling er utført med lakkert trepanel.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

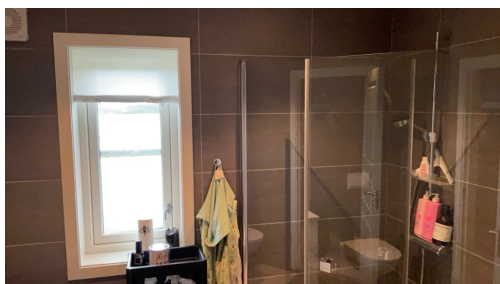
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan øke risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med mulighet for rengjøring.
Vegghengt WC har lekkasjesikring med spalte mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt. Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

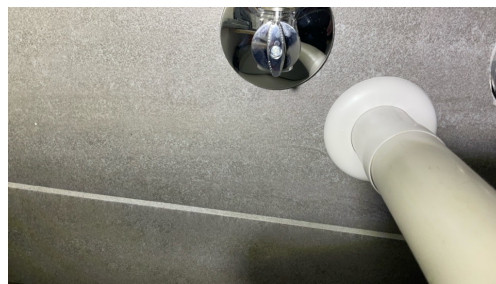
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.



Lekkasjedeteksjon for vegghengt toalett.



Rørgjennomføringer.



Rørgjennomføringer.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap
- Vegghengt WC
- Opplegg for vaskemaskin

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.

Spranglia 29, 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.



Tilluft fra spalte i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilliggende konstruksjoner, hull tatt i soverom

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at tilliggende konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 1 gis med grunnlag i at det ikke er påvist fukt der målingen er gjennomført.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

BAD HOVEDSOVEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med lakkert trepanel.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har hindring slik at lekkasjevann ikke går til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.



Sperre for lekkasjevann til sluk.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med mulighet for rengjøring.

Vegghengt WC har lekkasjesikring med spalte mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt. Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

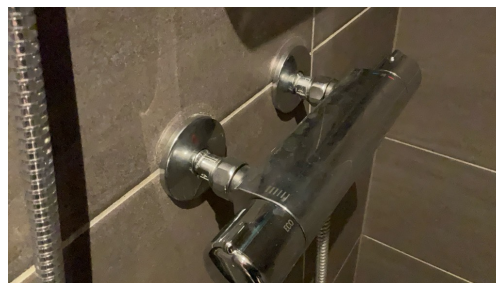
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.



Sluk.



Rørgjennomføringer.



Rørgjennomføringer.



Lekkasjedeteksjon for vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap og overskap
- Vegghengt WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra spalte i dør.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.



Tilluft fra spalte i dør.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilliggende konstruksjoner, hull tatt i soverom.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av tilliggende konstruksjoner mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at tilliggende konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 1 gis med grunnlag i at det ikke er påvist fukt der målingen er gjennomført.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
- Benkeplate i laminert trefiberplate
- Skap og skuffefronter med malt overflate

Spranglia 29 , 2770 JÅREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskeum.
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Integrert komfyr
- Kjøleskap med frysedel
- Kjøkkenventilator montert over platetopp

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Kjøkken har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis kjøkken tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Ved fuktsøk på utsatt sted er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

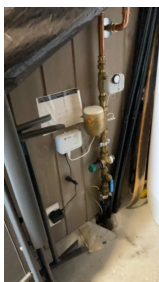
INNVEDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bad
Stoppekran plassert i bod

Røropplegget har vært i bruk noen år, det er ved befaringen ikke påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger. Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel på denne type installasjoner og det anbefales forebyggende vedlikehold, og følge med på tilstand til røropplegget slik at skade/ lekkasje kan avdekkes tidlig og følgeskader på boligen minimeres.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i alder og tilstand på befaringstidspunktet.



Stoppekran.



Samleskap for rør-i-rør opplegg.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

INNVEDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Rørøpplaget for avløp har vært i bruk noen år, det er ved befaringen ikke påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger. Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel på denne type installasjoner og det anbefales forebyggende vedlikehold, og følge med på tilstand til rørøpplaget slik at skade/ lekkasje kan avdekkes tidlig og følgeskader på boligen minimeres. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i alder og tilstand på befaringstidspunktet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

VARMEPUMPE.

Opplyst av eier.

Varmepumpe med installasjonsår 2023

Tidspunkt for siste service ukjent

Inndel er plassert i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke kjent når siste service er utført på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsents serviceintervall.



Utdel



Inndel

TG 1 Varmtvannstank

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2022

Størrelse 194 liter

Plassert i bod

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Varmtvannstank



Teknisk informasjon



Tilkobling elektrisitet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg

Sikringsskap med automat sikringer.

Eier har opplyst at det finnes samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.

Det er opplyst fra eier:

- At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget i deres eiertid.
- Sikringer løser ikke ut uten grunn.
- Det har ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget.

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere

Spranglia 29, 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

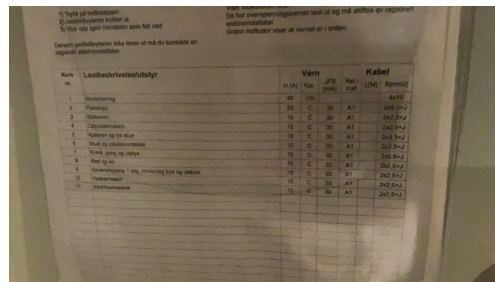
tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligen er bygd med støpt plate på mark. Dette er en utførelsesmåte som til vanlig ikke medfører samme behov for drenering som der det er arealer som ligger under bakken, da gulvnivå ligger i tilnærmet samme høyde som utvendig terrengnivå, og underliggende konstruksjoner vanligvis er oppbygd med kapilærbrytende masser.

På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.

Utvendig forblendet med plate i steinkompositt.

Innvendig betongplate på mark.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå.

Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.

Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

Spranglia 29, 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrenget har stedvis ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut fra tilstand på befaringsdagen er det ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til terrengets utførelse mot grunnmur. Det anbefales imidlertid å følge med på om vann samler seg/ renner inn mot grunnmur ved ulik nedbørsintensitet. Dersom vann samler seg mot grunnmur anbefales det å gjennomføre tiltak for å lede vann bort fra grunnmur. Vann som trekker inn mot grunnmuren medfører unødvendig fuktbelastning på grunnmur/ fuktsikring/ drenering, og øker sannsynligheten for at vann kan trenge inn i boligens innvendige konstruksjoner under terreng.



Terreng mot bygget

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Rørappleggets alder tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

BRANNTTEKNISKE FORHOLD.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har tilstrekkelig utstyr for brannvarsling og slukking.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestromkilde.

Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapport



Brannslukker.



Røykvarsler.

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/68 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter, etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at markedsverdi og teknisk verdi ikke er det samme og at differansen mellom disse kan variere ut fra eiendommens beliggenhet.

Teknisk verdi er byggets beregnede kostnad ved oppføring på takseringsdagen, korrigert for alder/ slitasje og forskjellen mellom dagens tekniske krav og byggeårets tekniske krav.

Teknisk verdi er beregnet ved bruk av ulike kalkulasjonsprogrammer og oppdaterte byggekostnader fra sammenlignbare bygg.

For eiendommer som er registrert med tomteareal i matrikkelen er tomteverdien beregnet i teknisk verdi som selveiertomt opparbeidet med infrastruktur og beplantning, slik den framsto på takseringsdagen.

Sammenlignbare salg

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Kommentar

Tomteverdi er beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
Tomteverdien er summen av råtomt infrastruktur i bakken, arrondering, opparbeiding og beplantning.
I tillegg gjøres en vurdering av beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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

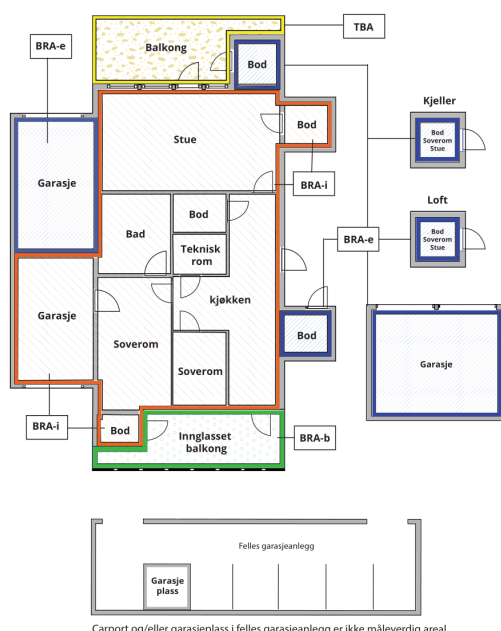
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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 avviki 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68	5		73	31
SUM	68	5			31
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad hovedsoverom, bod	Utvendig bod	

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde 1. etasje: Målt til 229 cm

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.

Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Vedlegg: Takstrappport

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

LOVLIGHETSVURDERING AV BOLIGEN.

Jfr. § 2-21 i Forskrift til avhendingslova er det fra takstmannens sin side undersøkt om boligen har åpenbare ulovligheter. Undersøkelsen er gjort slik boligen fremsto på befaringstidspunktet, og kontrollert opp mot plan- og fasadetegninger som er innhentet fra kommunens arkiv.

Undersøkelsen er avgrenset til å gjelde forhold som med sikkerhet vil kreve søknad om tiltak og/ eller bruksendring av boligen. Det er ikke gjort kontrollmålinger av faktisk plassering av vinduer/ dører/ skillevegger/ piper ol.opp mot innhentede tegninger av boligen.

Det kan derfor ikke utelukkes at boligen kan ha mindre avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Når det gjelder reguleringsmessige og tekniske forhold som for eksempel utnyttelse av tomta, plassering av bygg og avstand mellom bygg er dette ikke vurdert av takstmann.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke både tekniske krav og planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser/ forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Ut fra takstmannens undersøkelse slik den er beskrevet ovenfor, er det avdekket følgende avvik i tilknytning til boligen:

Det er påvist avvik mellom innhentede tegninger fra kommunen og inndeling/ bruk av rom i boligens loft.
Avviket gjelder: Loftetasje er ikke innredet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Ole Harald Hoel	Takstingeniør

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	149	77		0	673.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Spranglia 29

Hjemmelshaver

Stokke Karl

Vedlegg: Takstrapport

Spranglia 29 , 2770 JAREN
Gnr 149 - Bnr 77
3446 GRAN

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Boliginformasjon	31.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

Vedlegg: Forutsetninger for tomtekjøp Lygnalia 2025

Forutsetninger for tomtekjøp i Lygnalia

1. Det er pliktig medlemskap i Lygnalia Hyttelovforening.
2. Tomta eller eiendommen må ikke utnyttes slik at det oppstår skade, fare eller ulempe for omkringliggende eiendommer. Det er ikke tillatt å drive handel, håndverksvirksomhet, kafe eller annen næringsvirksomhet fra eiendommen.
3. Hytteeieren får ingen jakt- eller fiskerett, eller rett til å ta ved eller trær på selgerens eller andres skogeiendommer i Lygnaområdet.
4. Nødvendig hogst og andre inngrep i forbindelse med (etablering av) bebyggelse og andre anlegg, tillates kun i samsvar med godkjent bebyggelsesplan på tomte. Trær som står mer enn 5 m fra hytteveggen (hyttas nærområde) kan ikke hugges uten samtykke fra Lygnalia Grunneierlag SA med tilhørende selskaper (heretter kalt Lygnalia).
5. Utleie av hytta som fritidsbolig er tillatt.
6. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
7. Voldes det skade på trær som skal bevares, kan straffeansvar og/eller sanksjoner bli gjort gjeldende ifølge plan- og bygningsloven kapittel XVIII og XI.
8. Utenom det regulerte området skal det kunne drives et økonomisk optimalt skogbruk. Overdragelse av tomten endrer ikke beiteretten i området.
9. Bufer må ikke forstyrres eller fores av hytteeierne eller andre.
10. Hunder og andre husdyr skal i beitetiden og båndtvangstiden være i bånd og for øvrig til enhver tid ellers i året holdes under kontroll. Eventuell skade på beitedyr, som kan føres tilbake på forhold som skyldes hytteeieren, skal denne være ansvarlig for. Selgeren er ikke ansvarlig for skade forvoldt av beitedyr.
11. Hytteeieren er forpliktet til å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende lover og lokale bestemmelser angående hundehold.
12. Gjerde som avgrensning av hele tomte tillates ikke, men det tillates oppsatt gammeldags skigard som en komposisjon for markering av innkjøring til tun begrenset til maks 25 m gjerde pr. tomte. Det skal i forkant av oppsetting varsles Lygnalia Grunneierlag skriftlig om plassering og lengde.
13. Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18 m² innenfor hver tomte. Mindre tomter som har en regulering som tilsier mindre bebyggelse, skal kun opparbeides med en biloppstillingsplass a 18 m². Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.
14. Flaggstenger, permanent oppsatte klessnorer, frittstående leegger eller portaler tillates ikke på den enkelte tomte, ihht. reguleringsbestemmelsene. Frittstående utepeis krever melding om tiltak etter PBI §94.
15. Lygnalia Grunneierlag SA med tilhørende selskaper skal administrere og ha ansvar for vedlikehold av veger og snuplasser innenfor området, herunder også adkomstvegen til Lygnalia hytteområde og parkeringsplasser. Lygnalia Grunneierlag SA kan ikke stilles til ansvar for snø som måtte bli brøytet inn på parkeringsplassene. Plasser som er fri for biler under den ordinære brøyting, vil bli forsøkt holdt åpne.

Vedlegg: Forutsetninger for tomtekjøp Lygnalia 2025

16. For bruk av veger og parkeringsplasser, snørydding av veger og egen biloppstillingsplass, avgift til løypekjøring og andre servicetilbud, betaler tomtekjøper en årlig avgift; for tiden kr. 5250 pr. år.
17. Lygnalia Grunneierlags datterselskap Lygnalia Drift AS, er ansvarlig for alle stikkledninger for vann og avløp, mens Gran kommune har ansvar for hovedledninger. For drift og vedlikehold av stikkledninger faktureres det for tiden kr. 2470 pr. år, mens Gran kommune fakturerer ihht. sine regulativer.
18. Avgiftene i pkt. 16 og 17 kan hvert år reguleres ihht. kostnadsutviklingen og betales uavhengig av om tomten er bebygd eller ikke. Utover det som faktureres fra Gran kommune, faktureres disse av Lygnalia Grunneierlags datterselskap Lygnalia Drift AS.
19. Parkering på vegene er forbudt. Den som parkerer på veg vinterstid og dermed hindrer snøryddingen, kan bli gjort ansvarlig for de økte snøryddingskostnadene dette medfører. Vegforholdene vinterstid kan medføre at deler av vegen kan bli stengt for trafikk i kortere tider (force majeure). Hytteeieren er ikke berettiget til erstatning for dette, heller ikke for de ulemper som kan oppstå ved snøryddingen. Hytteeier skal rette seg etter de anvisninger for trafikk som kan bli gitt av Lygnalia Grunneierlag SA.
20. Hytteeieren er pliktig til å koble seg inn på offentlig anlegg for vann og avløp på dertil anvist sted. Det er ikke tillatt å bygge hytte uten avløp. Eneste tillatte avløpsløsning er vannklosett.
21. Hytteeieren skal sørge for at avfall blir forsvarlig pakket og levert etter den til enhver tid gjeldende instruks, som fastsettes av Lygnalia Grunneierlag SA, Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS eller Gran kommune. Bortkjøring og destruksjon utføres av nevnte selskaper og eventuelt underleverandører.
22. Hytteeieren er forpliktet til å betale de til enhver tid gjeldende avgifter for vann, avløp, renovasjon, feiing og mulige andre nåværende eller fremtidige offentlige/stedlige avgifter.
23. Tilkobling fra hytte til el-nett skal skje med jordkabel.
24. Ved forsinket betaling av utgifter/avgifter til Lygnalia Grunneierlag SA påløper rente etter den til enhver tid fastsatte morarentesats.
25. Ved manglende betaling av avgiftene nevnt foran, opphører rett til å bruke veger samt de innretninger det betales avgift for.
26. Lygnalia Grunneierlag SA disponerer nødvendig grunn til traseer til vann og avløp, el-kabler, telekabler mv som måtte gå over tomta (i grunnen og i luft) vederlagsfritt.
27. Bruk av snøscooter eller annet terrenggående motorkjøretøy er forbudt for hytteeiere innen Lygnalia Grunneierlag SA's område.
28. Hytteeier er innforstått med at Lygnalia til enhver tid kan treffe bestemmelser om felles bruk/utnyttelse/disponering av området, *slik at dette blir utnyttet på en for hytteeierne og brukerne best mulig måte*. Det forannevnte gjelder tiltak av ordensmessig karakter, samt også andre tiltak som kan være aktuelle.
29. Overdragelse av tomt og/eller hytte skal meldes til Lygnalia umiddelbart. Ved overdragelse til ny eier forutsettes det at «Forutsetninger for tomtekjøp» blir vedlagt kjøpekontrakt.

Oppdatert 20.03.25, Lygnalia.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 149, Bruksnr 77	Kommune:	3446 Gran
Adresse:		Grunnkrets:	401 Moen
Veiadresse:	Spranglia 29, gatenr 3194 2770 Jaren	Valgkrets:	2 Brandbu
Oppdatert:	17.03.2022	Kirkesogn:	3090204 Moen/Ål

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.2022	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	673,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 77 i 3446 GRAN kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.09.2023	Avgiver	3446/149/60	-673,8
	Matrikkelført:	06.10.2023	Berørt	3446/149/76	0,0
			Berørt	3446/149/78	0,0
			Mottaker	3446/149/77	673,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.09.2023	Avgiver	3446/149/60	-794,5
	Matrikkelført:	06.10.2023	Berørt	3446/149/77	0,0
			Mottaker	3446/149/78	794,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.09.2023	Avgiver	3446/149/60	-844,2
	Matrikkelført:	06.10.2023	Berørt	3446/149/77	0,0
			Mottaker	3446/149/76	844,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2022	Avgiver	3446/149/60	-794,5
	Matrikkelført:	07.02.2022	Berørt	3446/149/77	0,0
			Mottaker	3446/149/78	794,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2022	Avgiver	3446/149/60	-673,8
	Matrikkelført:	07.02.2022	Berørt	3446/149/76	0,0
			Mottaker	3446/149/77	673,8

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 77 i 3446 GRAN kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Spranglia 29	Fritidsbolig	74,4	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	85,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	74,4	Ferdigattest:	14.10.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	74,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301081299			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				74,4	74,4			85,5	85,5
L01									

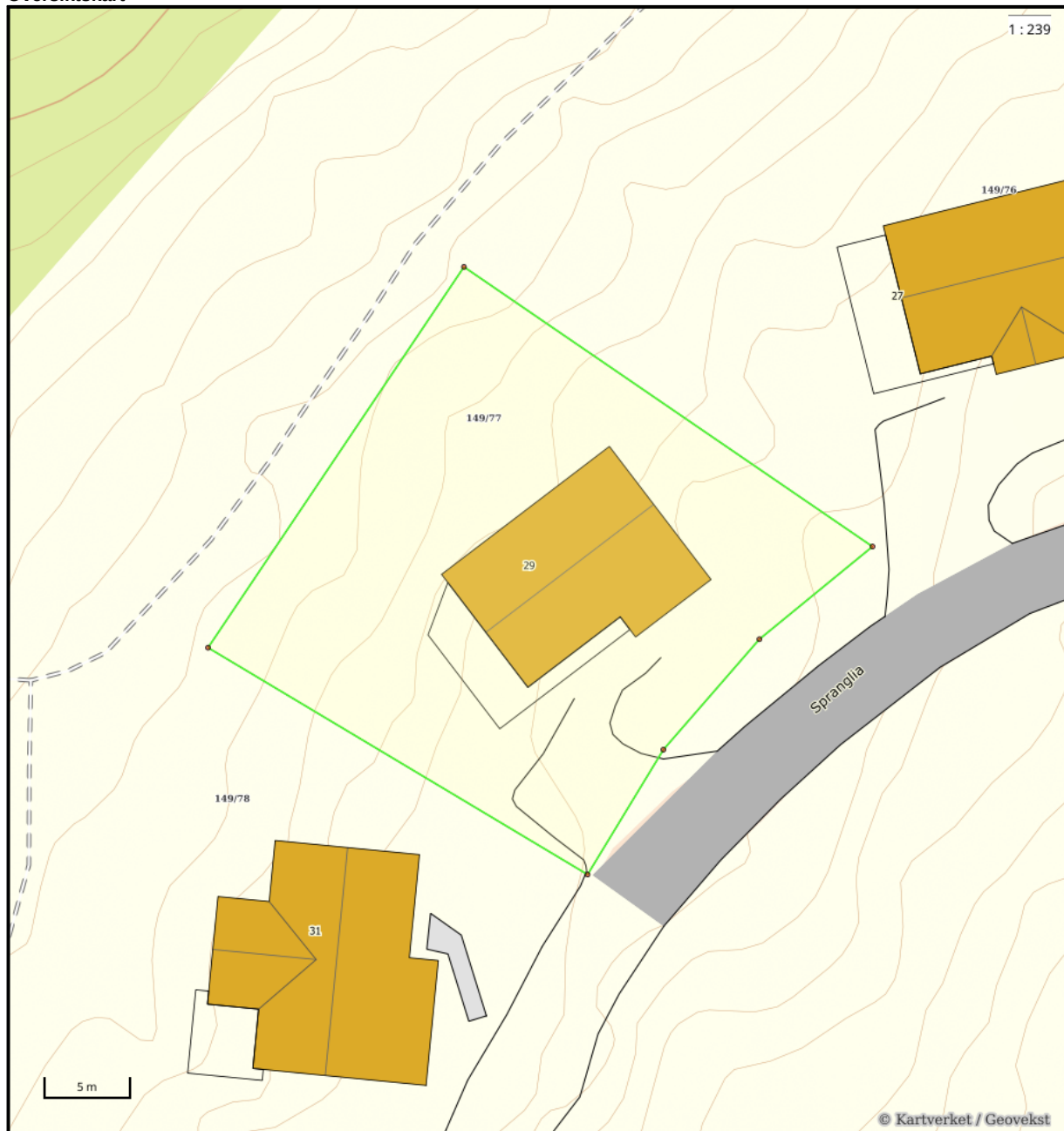
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 77 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

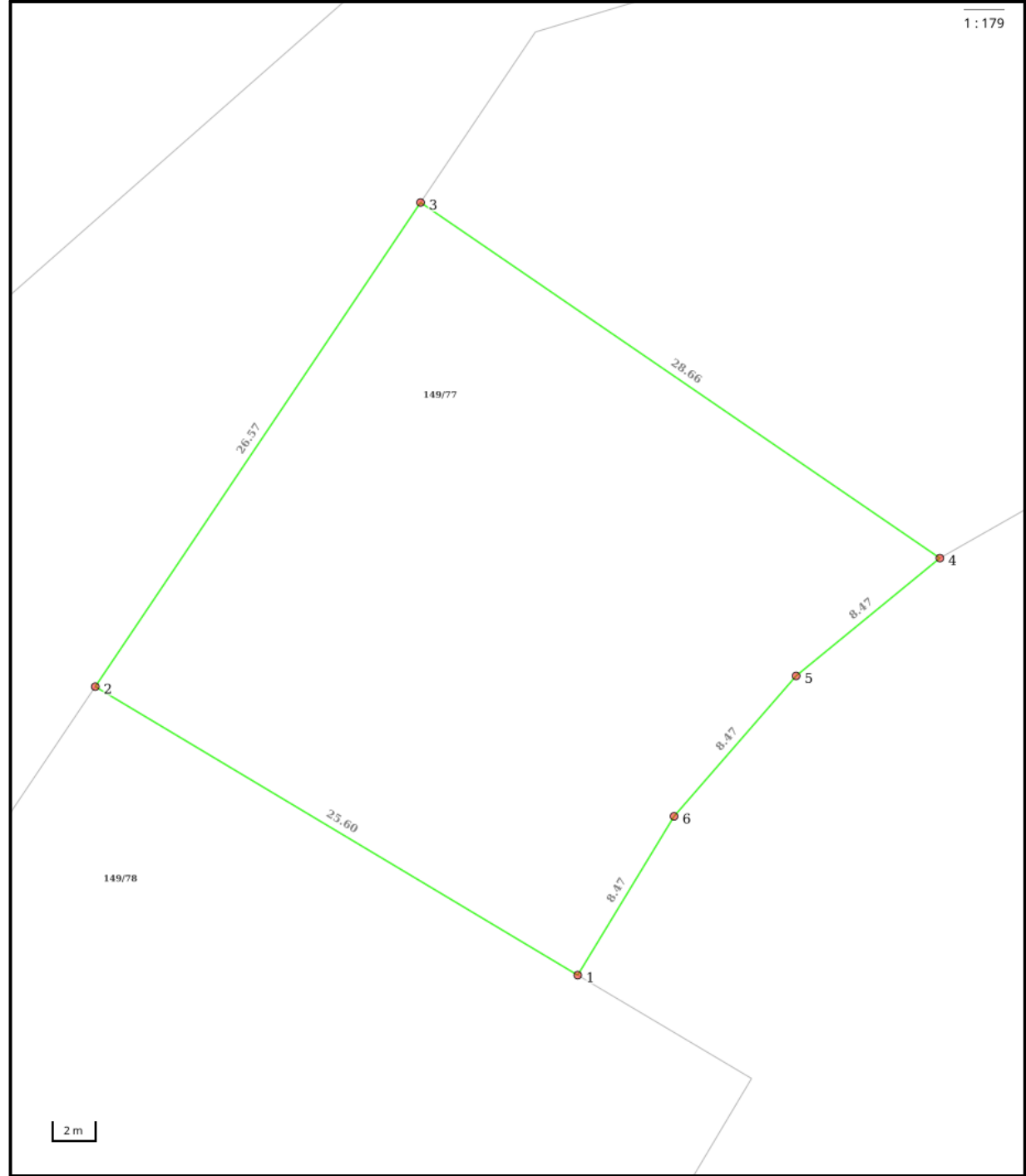
Symboler

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 77 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 149, Bruksnummer 77 i 3446 GRAN kommune

Areal og koordinater

Areal: 673,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

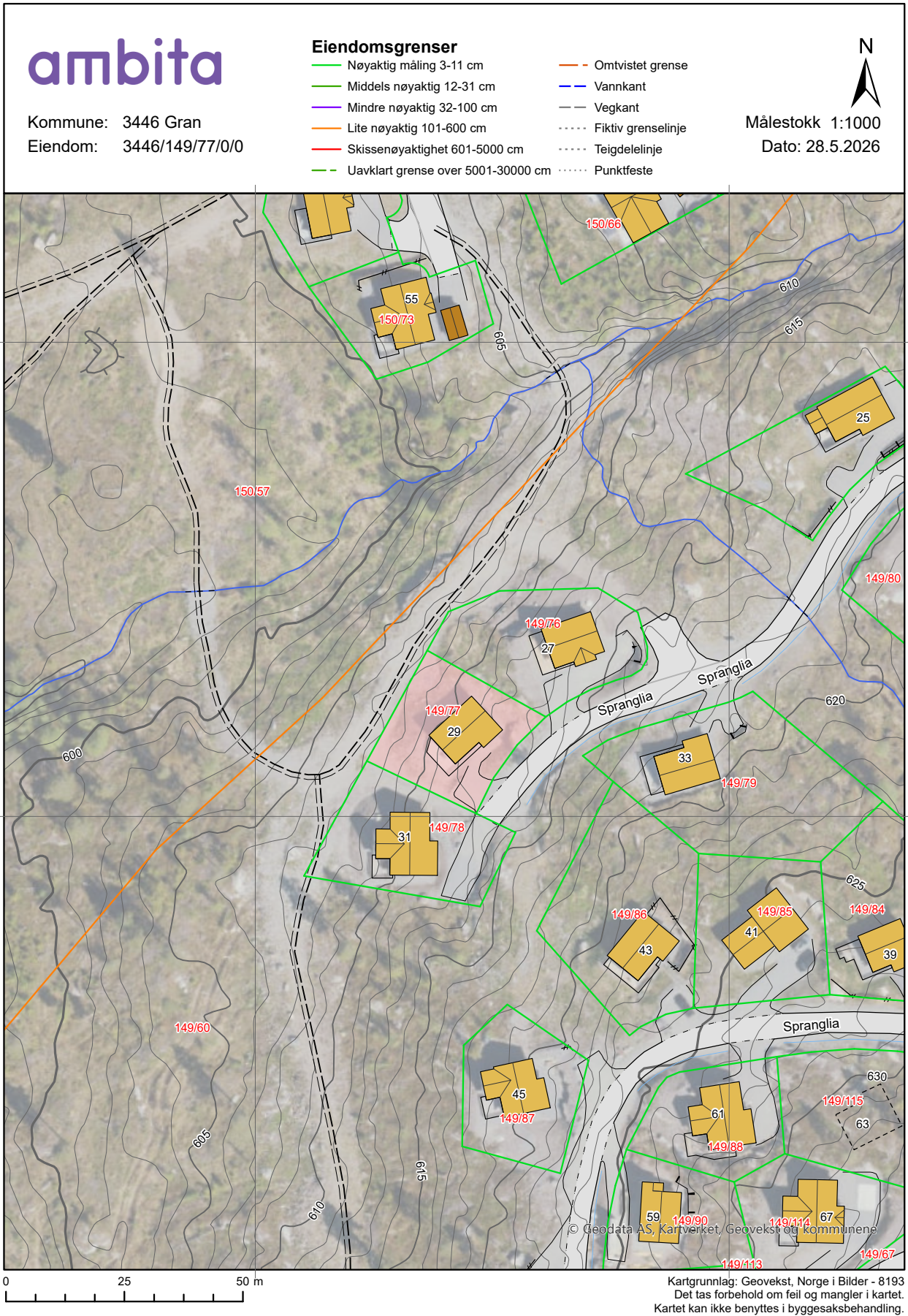
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 700 700,60	589 646,61	25,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 700 711,69	589 623,54	26,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 700 735,00	589 636,29	28,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 700 721,02	589 661,31	8,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 700 715,08	589 655,27	8,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 700 708,21	589 650,33	8,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

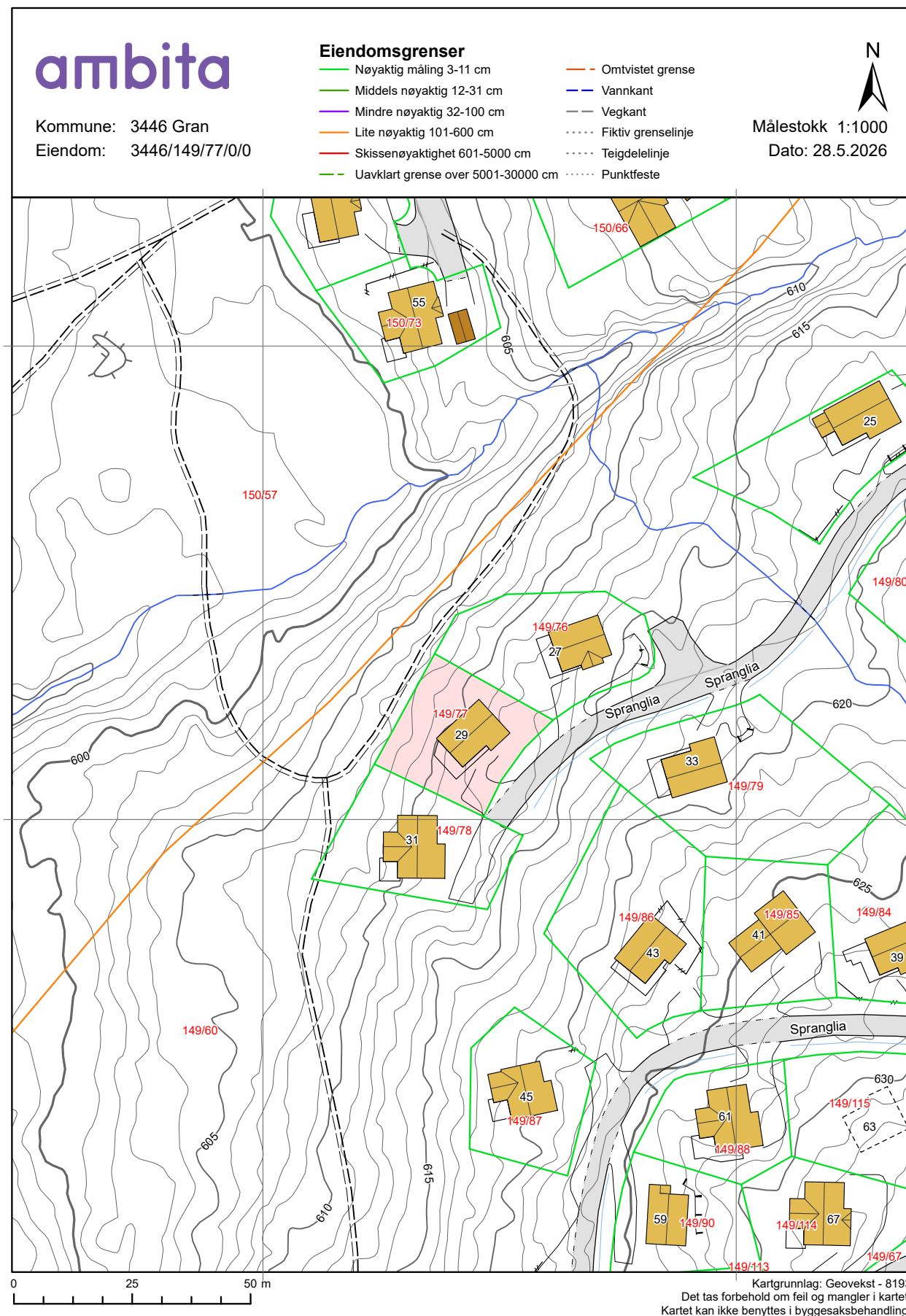
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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: 28.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spranglia 29, 2770 JAREN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

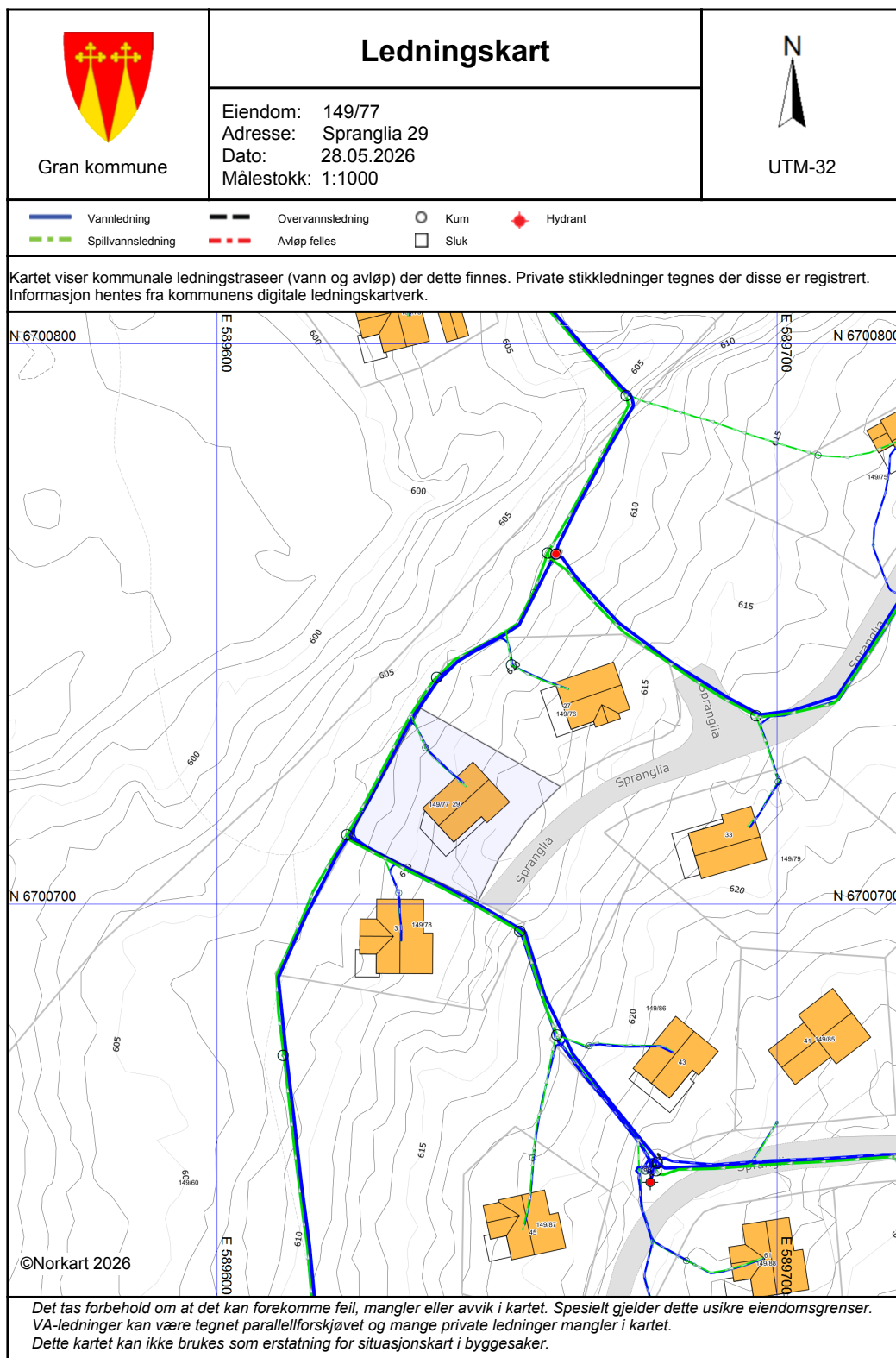
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9450470318	36	15.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

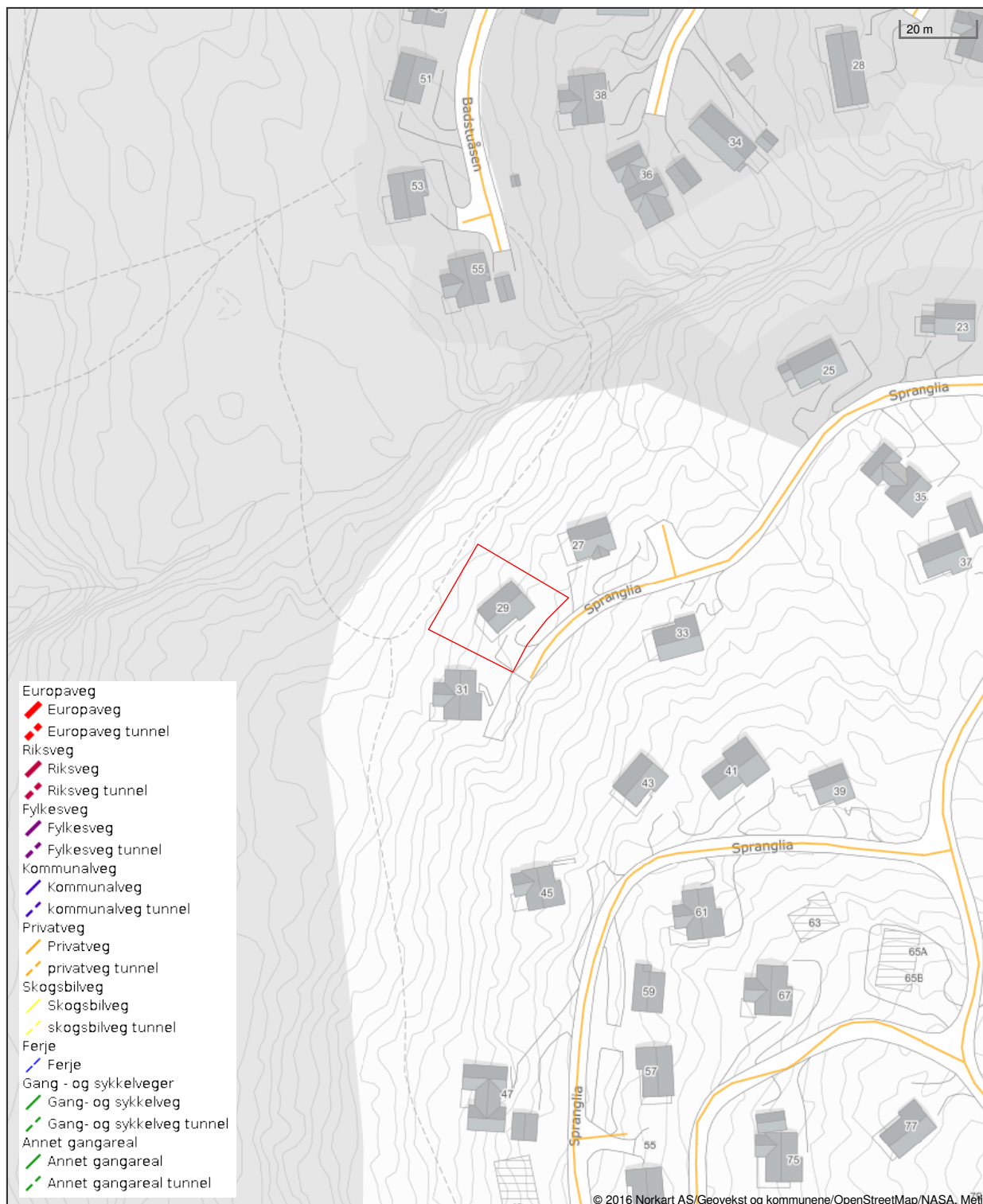
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vegstatuskart for eiendom 3446 - 149/77//



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: 28.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	6423463890	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	301081299	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Spranglia 29, 2770 JAREN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6423463890

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

Husi Prosjekt as
Platåveien 4a
0489 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/01347-9

Saksbehandler
Solveig Taaje

Dato
14.10.2022

149/77, Spranglia 29 - Ferdigattest for nybygg av fritidsbolig

Gnr. Bnr.:	Gnr. 149 bnr. 77	
Byggested:	Spranglia 29, 2770 Jaren	
Tiltakshaver:	Lygna Hytteutvikling AS	
Ansvarlig søker:	Husi Prosjekt AS	
Tiltakstype:	Nybygg enebolig	
Bygningsnr. i Matrikkelen:	301081299	
Adm. saksnr. for tillatelse:	BYGG-22/01347-5	Dato: 01.07.2022

Vi viser til din søknad om ferdigattest for «*Nybygg fritidsbolig*» på gnr. 149 bnr. 77, Spranglia 29, 2770 Jaren, mottatt 11.10.2022.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Vedtak

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Opplysningene under er fra gjennomføringsplan

Ansvar for utførelse:	Samsvarserklæring:	Påført merknad:
Åsmund Pettersen & Sønn AS	04.10.2022	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Ramsøy AS	11.10.2022	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet
Storbohus AS	03.10.2022	Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet

	Ja	Nei	Kommentarer
Fullstendig gjennomføringsplan foreligger	X		Versjon 2 - Datert 11.10.2022
Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier	X		

Energiforsyning	Bygningen har elektrisitet/biobrensel som varmesystem
Vannforsyning	Det er tilknytning til offentlig vannverk
Avløpsløsning	Det er tilknytning til offentlig avløpsanlegg

Andre opplysninger

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

Adressemerking

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Du kan klage på vedtaket

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

Med vennlig hilsen

Solveig Taaje
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Lygna Hytteutvikling AS

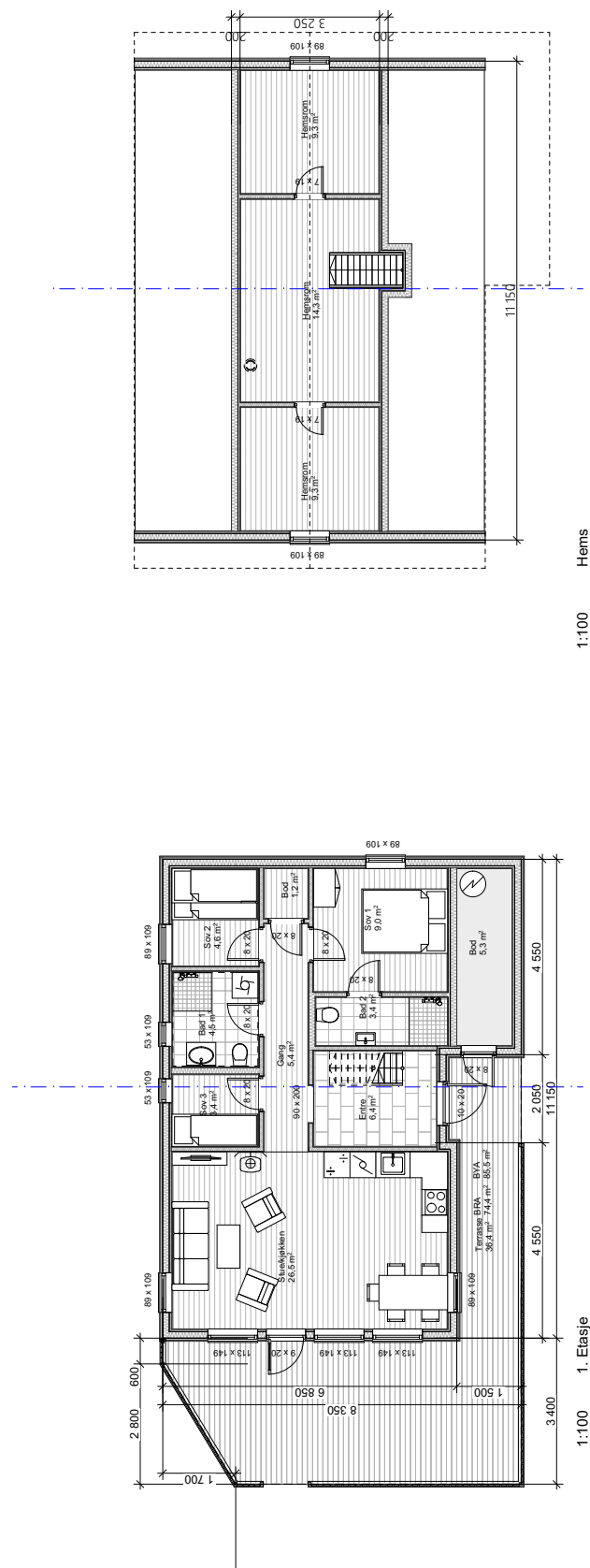
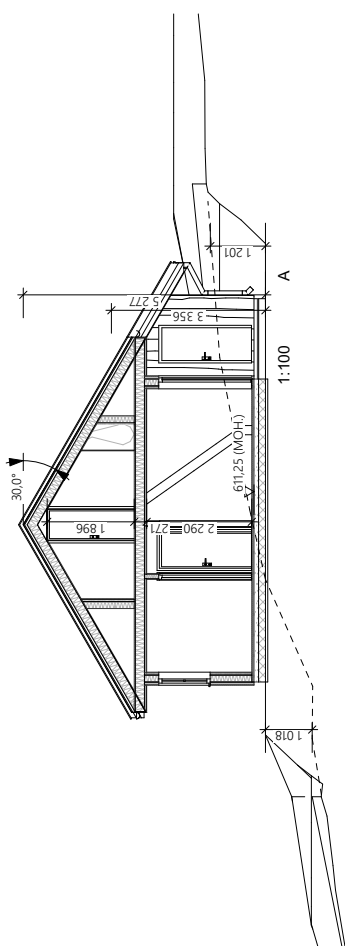
The image displays four architectural facade drawings of a building, each labeled with a cardinal direction and a scale of 1:100. The drawings are oriented vertically on the page.

- 1:100 Fasade SYDØST**: Shows the southeast facade. It features a gabled roof with a dormer window. Dimensions include a total width of 2,500 and a dormer width of 1,360.
- 1:100 Fasade SYDVEST**: Shows the southwest facade. It features a gabled roof with a dormer window. Dimensions include a total width of 2,500 and a dormer width of 1,000.
- 1:100 Fasade NORDØST**: Shows the northeast facade. It features a gabled roof with a dormer window. Dimensions include a total width of 2,500 and a dormer width of 1,395.
- 1:100 Fasade NORDVEST**: Shows the northwest facade. It features a gabled roof with a dormer window. Dimensions include a total width of 2,500 and a dormer width of 1,323.

Each drawing includes a scale of 1:100 and various dimensions indicating the building's proportions and window placements.

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spranglia 29, 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 674 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	E285
Navn	Lygna hytteområde felt C
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3446/dokumenter/827/E285%20Lygna%20felt%20c%20-%20bestemmelser%2018112021.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn SVG14
	Delareal 671 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn BFR9

Gran kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lygna hytteområde felt C

PlanID: E285

Bestemmelsene er datert: 15.02.2021, sist revidert: 13.08.2021

Vedtatt av kommunestyret 18.11.2021 i sak 118/21

§ 1 HENSIKT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på felt C.

1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensn-
ning på plankartet, datert 15.02.2021, revidert 10.08.2021.

Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	§ 12-5 2.ledd nr.1
Fritidsbebyggelse, BFR	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	§ 12-5 2.ledd nr.2
Veg, SV	
Annen veggrunn – grøntareal, SVG	
Grønnstruktur	§ 12-5 2.ledd nr.3
Friområde, GF	
Blågrønnstruktur, GBG	
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	§ 12-5 2.ledd nr.5
Friluftformål, LF	
Sikringssone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Frisikt	
Faresone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Flomfare	
Bestemmelsesområde	§ 12-7
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)	

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Renovasjonsplass

Feltet er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved serviceanlegget.

§ 2.2 Universell utforming (PBL 12-7 nr. 4)

Prinsipp for universell utforming ligger til grunn for planarbeidet. Alle veger skal så langt det er mulig tilfredsstille kravet til universell utforming. Atkomst fra parkeringsplass til inngangsparti skal være universelt utformet der det ikke krever store terrenginngrep.

§ 2.3 Energiforsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8)

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Alle hytter skal ha mer enn en fyringsmulighet. Alle hytter skal ha pipe og mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden. Varmepumper/ jordvarme/felles jordvarmeanlegg og solcelleanlegg er tillatt.

Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå klimamålene.

§ 2.4 Vann og avløpsnett

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. Anneks skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning, dersom det skal legges inn vann og avløp.

Ledningstraseer for vann og avløp skal fortrinnsvis legges i tilknytning til vegtraseer.

§ 2.5 Overflatevann

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL) og overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering iht. prinsipper i overvannsplan datert 12.02.2021. Overvann skal i hovedsak håndteres gjennom åpne løsninger eller infiltrasjon, i form av å bevare eksisterende åpne områder med vegetasjon.

Utbyggingen skal ikke medføre raskere utslipp av overvann enn det som var tilfelle før utbyggingen.

§ 2.6 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Planen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

§ 2.7 Byggegrenser

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

§ 2.8 Krav til byggesøknad/ situasjonsplan for fritidstomt

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom/tomt. Situasjonsplanen skal vise utforming av adkomst, planlagt fritidsbebyggelse, bod, garasje, biloppstillingsplasser, overvannshåndtering, terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder og eventuelle støttemurer.

Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler i 1:500 som viser eksisterende og nytt terreng, adkomst og parkering.

§ 2.9 Skiløypetrasé og sykkelstier

Innenfor planområdet kan det tilrettelegges skiløyper og sykkelstier innenfor områder avsatt til grønnstruktur og friluftsområder. Skiløypetrasé kan prepareres med løypemaskin.

§ 2.10 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1)

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene. Ved utarbeidning av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, møneretning, høyder og materialbruk.

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

Det tillates hems på hovedhytte og anneks.

Flaggstenger og frittstående portaler er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ. Det tillates ikke helt eller delvis inngjerding av tomtene, samt levegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse.

Unntatt fra dette er skigard på totalt 25 meter pr tomt, som avgrensning mot veg eller nabo. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

§ 2.11 Støy (PBL § 12-7, nr. 3)

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

§ 2.12 Anleggsgjennomføring

I anleggsperioden skal anleggsveger avgrenses til framtidige regulerte vegtraseer eller godkjente VA-traseer.

Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2016, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak. Anleggsperioden kan foregå fra kl. 0700-1900, mandag til torsdag, samt fredag mellom kl. 0700-1300. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet må dette varsles.

§ 2.13 Belysning (PBL 12-7 nr. 4)

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset har en intern funksjon uten å påvirke omgivelsene. Frittstående utelys er ikke tillatt.

§ 2.14 Gjerder

Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Unntatt fra dette er skigard på totalt 25 meter pr tomt, som avgrensning mot veg eller nabo. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.

§ 2.15 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturarv i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

§ 2.16 Kabler og ledninger

Alle el-kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler. Alle el-kabler og ledninger skal følge regulerte veger innenfor planområdet.

§ 2.17 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 12.02.2021, revidert 28.6.2021 er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)

§3.1.1 Fritidsbebyggelse (BRF1-BRF16)

Områdene merket BFF skal benyttes til fritidsbebyggelse.

a) Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

På store tomter større enn 800 kvm tillates maks BYA = 220 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. En hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m². 2 parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

På små tomter mindre enn 800 kvm tillates maks BYA = 140 m². Det tillates oppført 2 bygninger pr tomt. En hytte og en sidebygning (anneks, uthus eller garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 25 m². 1 parkeringsplass skal medregnes i BYA. Tomtene fremgår av planbeskrivelsen og illustrasjonsplan.

Det kan bygges terrasse på maks 40 m² for både små og store tomter. Terrassen skal inngå i BYA. Maks BYA med terrasse er 260 m² for store tomter og 180 m² for små tomter. Terrassen skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

b) Høyder (PBL 12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatte høyder:

Hytte og anneks kan maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng. Der opprinnelig terreng har fall mer enn 1,5 m i byggets bredde, skal bygget utformes med underetasje. Kravet om underetasje gjelder ikke for tomt 666, 667, 668, 673, 674, 675 og 676. For frittstående garasje og uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Ved søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen skal søknaden inneholde snitt som viser høyder på omsøkt bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.

c) Utforming og plassering (PBL 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse, veger og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng.

Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. 2 meter fylling kan aksepteres på tomt nr. 666, 667, 668, 673, 674, 675 og 676.

Graden av skjæring i bakkant skal være større enn graden av fylling i forkant.

Bygninger skal som hovedregel plasseres slik at møneretningen følge lengderetningen i terrenget, mens mindre bygg som uthus/anneks kan, hvis terrenget tillater det, orienteres på

tvers av fallretningen for å skape skjermende klynger/tun. Der det ikke er en tydelig lengderetning i terrenget skal bygningene plasseres parallelt med, eller vinkelrett på adkomstveg.

Garasjer/uthus og anneks skal underordne seg hovedbebyggelsen på eiendommen.

Avdekningsmasser skal brukes til istandsetting av sår i terrenget. Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle jordskjæringer og fyllinger skal tildekkes med steden torv eller masse. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra hytte/terrasse enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det kan likevel etableres biloppstillingsplass som ligger mer enn 2,5 m fra hytte/terrasse. Etablering og plassering av biloppstillingsplass skal tilpasses tomten slik at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan.

Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området.

De regulerte tomtegrensene kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning. Dette gjelder også grense mot annen veggrunn (SVG).

d) Parkering (PBL 12-7 nr. 7)

Innenfor de store tomtene skal det opparbeides atkomst og minimum to biloppstillingsplasser på hver 18m². Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

Innenfor de små tomtene skal det opparbeides atkomst og en biloppstillingsplass på 18m². Biloppstillingsplass medregnes innenfor total tillatt BYA.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§ 4.1 Kjøreveg (SV1-SV2)

a) Kjøreveg SV2 er privat veg.

b) Kjøreveg SV1 er privat veg.

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Det skal anlegges kjøreveger og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, stabiliserende tiltak mv. Vegene skal være gruslagt.

Avkjørsel til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og kan justeres med inntil 5 m ved behov. Der er det påtegnet 2 piler, skal et av alternativene velges ved søknad om tillatelse til tiltak. Det kan ikke gis tillatelse til to avkjørsler til samme tomt.

Ved kryssing av vassdrag og dreneringslinjer skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 40 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering, i tråd med overvannsplan datert 12.02.2021.

§ 4.2 Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-15)

Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i tilknytning til annen veggrunn.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntareal, samt areal utenfor byggegrenser på fritidsbebyggelse, kan benyttes til snøopplag. Avrenning skal ledes iht. overvannsplan datert 12.02.2021, ved at snøopplag fordrøyes i lokale nedsenkninger i terrenget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-GF9)

Flatehogst er ikke tillatt. Trefelling for utsikt, slik at landskapskarakteren forandres er ikke tillatt. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter og det kan opparbeides enkel tursti, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Det kan unntaksvis etableres traseer for vann og avløp gjennom friområder, forutsatt at terrenginngrep istandsettes med stedegen vegetasjon senest første vår etter ferdigstillelse.

Innenfor område GF6 kan det tilrettelegges for akebakke. Det tillates oppsetting av nødvendig sikring i tilknytning til akebakken på vinterstid.

Områdene GF3, 5 og 7 kan benyttes til snøopplag. Avrenning fra snøopplag skal håndteres som overvann i tråd med overvannsplan datert 12.02.2021.

§ 5.2 Blågrønnstruktur (GBG1-GBG10)

Innenfor områdene GBG1-GBG10 skal vegetasjonen bevares og det er ikke tillatt å gjøre terrengendringer som kan påvirke vann- og dreneringslinjer. Fremføring av VA tillates så fremt det ikke påvirker vann- og dreneringslinjer.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LF1-LNF3)

Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for frilftsaktiviteter. Det kan unntaksvis etableres traseer for vann og avløp gjennom friområder, forutsatt at terrenginngrep istandsettes med stedegen

vegetasjon senest første vår etter ferdigstilling. Flatehogst er ikke tillatt. Trefelling for utsikt, slik at landskapskarakteren forandres er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype.

§ 7 HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11-8)

§ 7.1 Flomfare (H320_1)

Innenfor H320_1 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen på 20 meter på hver side av vassdraget med unntak av VA-ledninger, og bru/kulvert/rør som er nødvendig for vegkryssinger. Bru/ kulvert/rør skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% iht. TEK17 § 7-2. Det tillates ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

§ 7.2 Sikringssone friskt (H140)

I frisktsoner som er vist på plankartet skal det være friskt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 Midlertidige bygge- og anleggsområder

Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsveg, midlertidig parkering, knusing og mellomlagring av masser, lagring av materialer, utstyr o.l.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL §12-7 NR. 10)

§ 9.1 Før det kan gi tillatelse på oppføring av fritidsbebyggelse innenfor felt C skal det være gitt tillatelse til tiltak for minst 60 % av felt B.

§ 9.2 Krav til teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett jf. bestemmelse 2.9. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune.

§ 9.3 Krav til opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsnett

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Før det kan gis byggetillatelse på byggeområde BFR1-16, skal veg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Alle sideinngrep lags kjøreveger skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget.

Alle inngrep forbundet med ledningstraseer for vann, avløp og kabler skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget.

For alle inngrep i friområder og friluftsområder i forbindelse med ledningstraseer for vann og avløp, skal det utarbeides en plan for istandsettelse. Alle inngrep skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Istandsetting og revegetering skal være ferdig senest første vår etter ferdigstillelse.

Slokkevann/brannvannshydranter monteres og godkjennes av Lunner og Gran brann og redning som en del av VA planen.

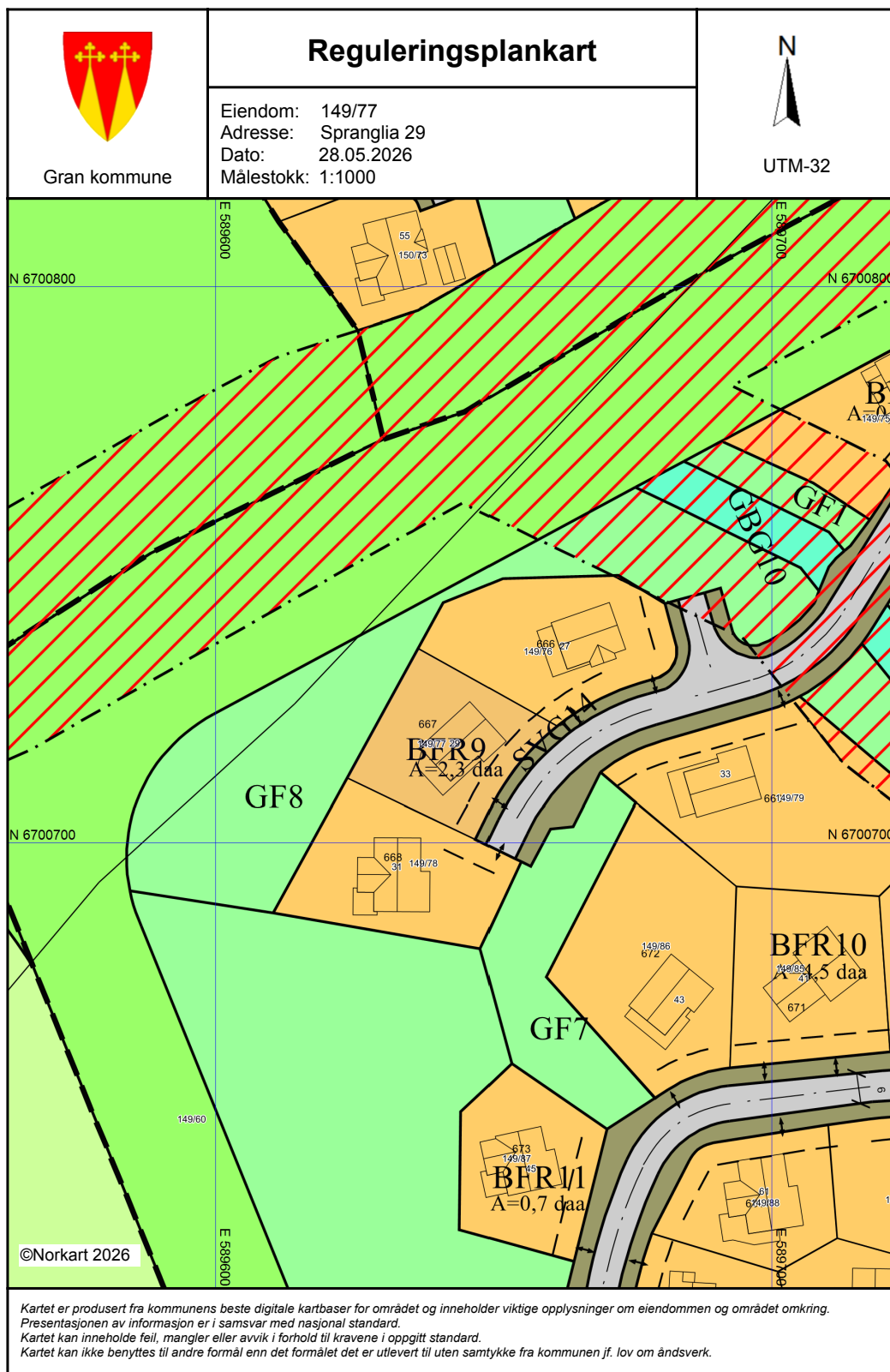
§ 9.4 Midlertidig bygge- og anleggsområder

Midlertidig bygge- og anleggsområder #1 skal være tilbakeført og/eller istandsatt senest innen ett år etter at tiltakene innenfor felt C, D og 5 er ferdigstilt.

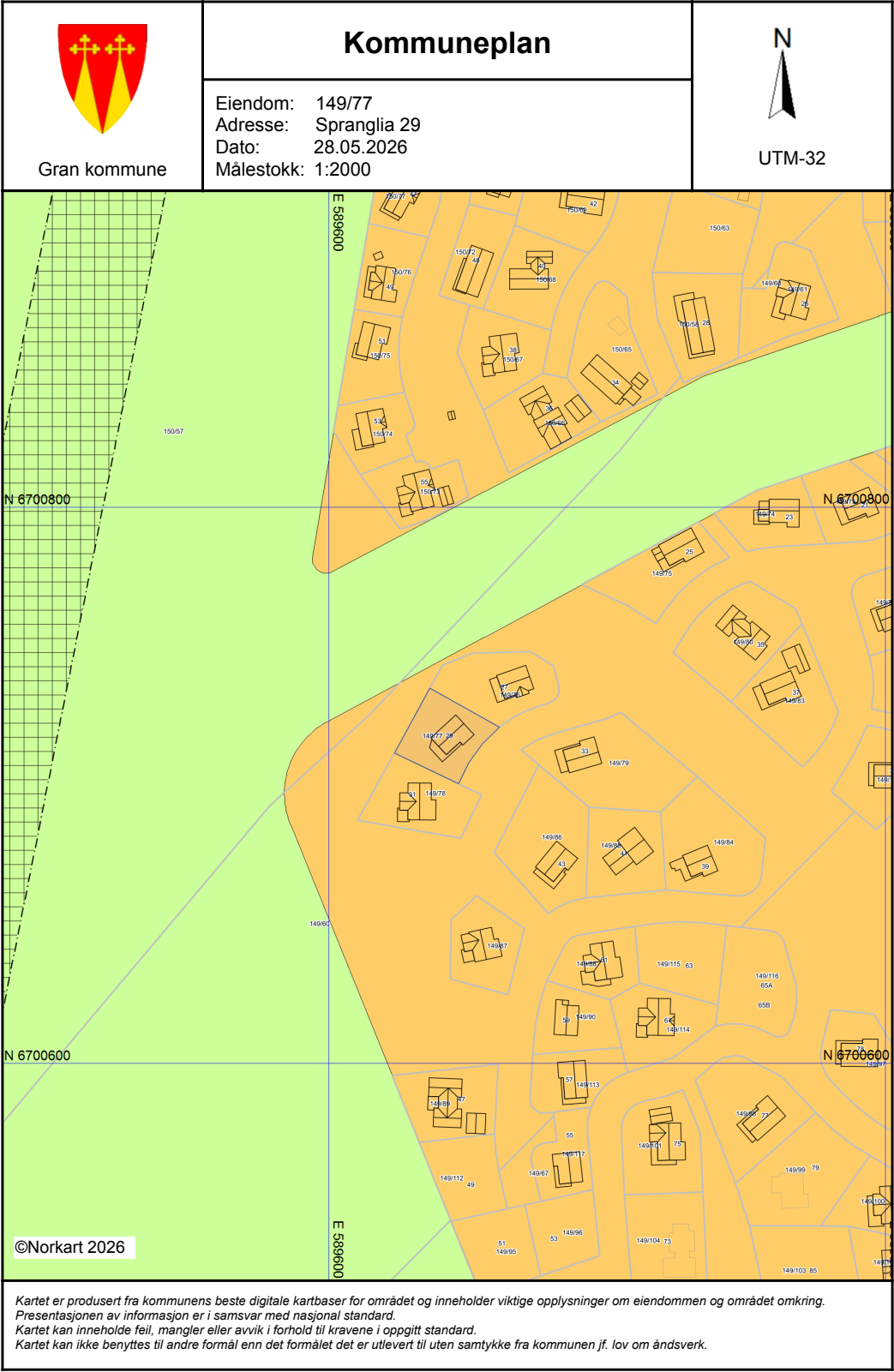
§ 9.5 Krav til fritidsbebyggelsen

Alle inngrep i forbindelse med fritidsbebyggelsen skal istandsettes med stedegen torv eller masse og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for tiltaket.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



 Gran kommune	Kommuneplanforslagskart	 UTM-32
	Eiendom: 149/77 Adresse: Spranglia 29 Utskriftsdato: 28.05.2026 Målestokk: 1:2000	

©Norkart 2026

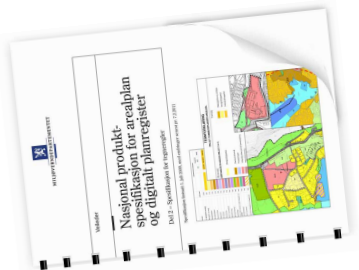
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokument.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

[illegible]

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-149/77, Spranglia 29, 2770 JAREN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.1 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	4.6 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	1.9 km
Kvikkleire	18.05.2026	Ikke funnet	5.8 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	20.3 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	56.5 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	1.1 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.05.2026

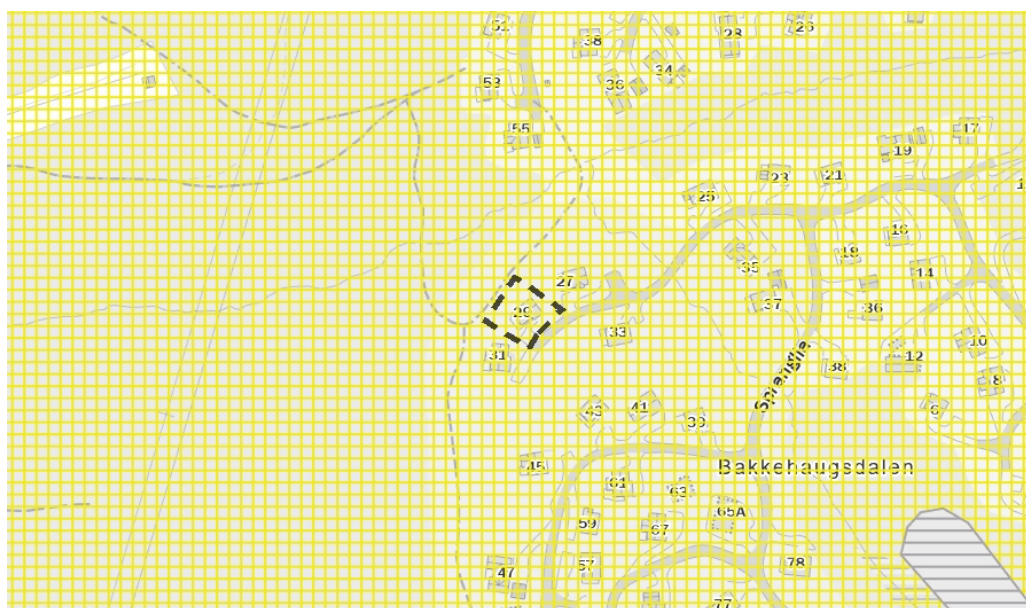
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spranglia 29, 2770 JAREN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 739,24 kr
Eiendomsskatt	1 722,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	2 962,47 kr
Sum	6 883,71 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ekstra tilsyn av bolig og feiing av skorstein	0%	1 stk	494.00	1/1	0 %	494,00 kr	247,00 kr
Avregn forbrukVann	25%	1.5 m ³	34.71	1/1	0 %	52,07 kr	52,06 kr
Tidl InnbetVann	25%	-3.5 m ³	34.71	1/1	0 %	-121,49 kr	-121,50 kr
AvregnForbruk Avløp	25%	1.5 m ³	52.80	1/1	0 %	79,20 kr	79,20 kr
Tidl Innbet Avløp	25%	-3.5 m ³	52.80	1/1	0 %	-184,80 kr	-184,80 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	1 380,00 kr
avregn forbruk vann	15%	1.5 m3	31.94	1/1	0 %	47,91 kr	47,90 kr
tidl innbet vann	15%	-3.5 m3	31.94	1/1	0 %	-111,77 kr	-111,78 kr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
a konto vann	15%	3 m3	34.50	1/1	0 %	103,50 kr	51,75 kr
Vannmålerleie	25%	1 stk	812.50	1/1	0 %	812,50 kr	406,25 kr
abonn gebyr avløp	15%	1 stk	2300.00	1/1	0 %	2 300,00 kr	1 150,00 kr
avregn forbruk avløp	15%	1.5 m3	48.58	1/1	0 %	72,86 kr	72,86 kr
tidl innbetalt avløp	15%	-3.5 m3	48.58	1/1	0 %	-170,02 kr	-170,02 kr
akonto avløp	15%	3 m3	48.58	1/1	0 %	145,73 kr	72,86 kr
Eiendomsskatt fritidseiendommer	0%	541500 0/00	1.90	1/1	0 %	1 029,00 kr	514,00 kr
					Sum	7 308,69 kr	3 485,78 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 28.05.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spranglia 29, 2770 JAREN								

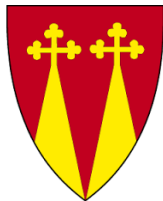
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	845 000,00 kr
Skatt	1 028,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	08.11.2022
Eiendomsstype	Fritidseiendom
Promillesats	1.9 ‰
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:	149	Bnr:	77	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Spranglia 29, 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:



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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1211260090 / Hege Blisten Nylèn, tlf. 92 63 66 17

Spranglia 29, 2770 Jaren

Gnr. 149, bnr. 77 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.

