

Breigutua 17

Innhold

05

Velkommen til Breigutua 17

06

Nøkkelinformasjon

016

Eiendommen

026

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Breigutua 17

Skreberg gård - Flott landbrukseiendom på Hadeland. 207 daa dyrket mark. 1141 daa totalt areal.



Breigutua 17

Prisantydning	10 000 000
Omkostninger	251 090
Totalpris	10 251 090
Bruksareal	359 m ²
BRA-i	359 m ²
TBA	21 m ²
Boligtype	Landbrukseiendom
Eieform	Eier
Tomteareal	1 141 000 m ²
Byggeår	1800





Kontakt våre meglere

Landkreditt Eiendom Innlandet



Jan Endre Strandbakken

Salgsleder | Eiendomsmegler

904 00 707

jan@landkreditteiendom.no



Ole Kristian Fauchald Taralrud

Avdelingsleder/Eiendomsmegler/Si viløkonom

959 05 770

ole.taralrud@landkreditt.no



Landkreditt

















Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 359,0 m²

- BRA-i: 359,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Skreberg, en landbrukseiendom beliggende langs Breigutua på Tingelstad i Gran kommune. Eiendommen består av våningshus, driftsbygning, garasje, stabbur, uthus og frittstående bod, samlet på tun, samt tilhørende jord- og skogarealer.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 1 141,6 daa, herunder 207,4 daa fulldyrket jord, noe innmarksbeite og skogarealer med høy, middels og lav bonitet. Den dyrkede jorden er fordelt på flere teiger i nærheten av tunet og er egnet for gras- og kornproduksjon. Det er opplyst om vanning på det meste av den dyrkede jorden.

Våningshuset er opprinnelig fra 1800-tallet og er senere modernisert. Boligen har et bruksareal på 359 m² fordelt over kjeller og to etasjer, samt uinnredet loft, og fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann, og har privat avløp.

Skreberg fremstår som en tradisjonell landbrukseiendom med bygninger og arealer tilpasset ordinær landbruksdrift slik eiendommen fremstår i dag. Her er mulighetene mange, både for de som bare vil bo landlig, eller også drive aktivt gårdsbruk.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Breigutua i området Tingelstad på Hadeland, i Gran kommune.

Området er preget av landbruksbebyggelse og jord- og skogarealer, og eiendommen ligger i et etablert jordbruksområde.

Det er ca. 7 km til Jaren og ca. 4,3 km til Brandbu sentrum, hvor det finnes servicetilbud og fasiliteter. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, med privat adkomst fra tomtegrense.

Beliggenheten gir en landlig plassering med relativ nærhet til tettsteder på Hadeland.

Jord og skog

Eiendommen har et samlet areal på ca. 1 141,6 daa, fordelt på jordbruksarealer, skog og øvrige arealtyper, i henhold til NIBIO Gårdskart.

Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord daa 207,4

Innmarksbeite daa 7,4

Skog av høy bonitet daa 329,9

Skog av middels bonitet daa 172,7

Skog av lav bonitet daa 309,1

Uproduktiv skog daa 47,5

Myr daa 32,0

Åpen jorddekt fastmark daa 1,1

Bebygd, vann, bre daa 34,5

Sum arealer: daa 1 141,6

Det fulldyrkede jordbruksarealet utgjør ca. 207,4 daa, i tillegg til 7,4 daa innmarksbeite. Den dyrkede jorden er fordelt på fem teiger beliggende i nærheten av tunet. Jorda er opplyst egnet for gras- og kornproduksjon, og arronderingen vurderes som normal for området, med noe kupert terreng. Det er opplyst at det er etablert vanning på det meste av den dyrkede marken, med egen pumpestasjon.

Skogarealene utgjør til sammen ca. 859 daa, fordelt på skog med høy, middels og lav bonitet samt uproduktiv skog. Skogen ligger både i tilknytning til jordbruksarealene og på teiger på andre siden av Randsfjorden. Driftsforholdene i skogen vurderes som greie, selv om deler av arealet er bratt. Det er opplyst om mulighet for bruk av skogsbilveger med tilhørende rettigheter og plikter. Det kan være noe tømmer å ta ut, og det anbefales å utarbeide en oppdatert skogplan.

Øvrige arealer består blant annet av myr, åpen jorddekt fastmark samt bebygd areal, vann og bre.

Standard

Våningshus:

Våningshuset er opprinnelig oppført rundt år 1800, i henhold til opplysninger fra boka «Norske gårdsbruk», og har gjennom årene vært gjenstand for flere moderniseringer og oppgraderinger. Boligen er oppført med kjeller, to etasjer og uinnredet loft, og har

et samlet bruksareal på 359 m².
Arealfordelingen er som følger: - Kjeller: ca. 61 m², bestående av uinnredet kjellerrom og kryperom
- 1. etasje: ca. 150 m², med hall med trapp, stue, storstue, kjøkken, vaskerom, gang med trapp og vindfang
- 2. etasje: ca. 148 m², med bad, gang, bod med dusj og toalettrom
Loffet er uinnredet og ikke målt.

Våningshuset har en romslig og tradisjonell boligstruktur, med innvendige løsninger tilpasset byggets alder og senere moderniseringer. Boligen fremstår med normal standard, og gir et godt utgangspunkt for videre bruk og eventuelle tilpasninger etter kjøpers behov.

Innvendige overflater består hovedsakelig av gulv i laminat, belegget og heltre, kombinert med vegger i trepanel, tapet og panelplater. Himlinger er i stor grad utført med trepanel. Materialvalgene gir boligen et gjennomgående tradisjonelt preg, og rommene oppleves funksjonelle med god plassfordeling. Overflater viser noe bruksslitasje, noe som er naturlig for byggets alder.

Boligen har flere oppholdsrom, blant annet stue og storstue, som gir fleksible bruksarealer og gode soner for daglig opphold. Planløsningen gir romslige og sammenhengende oppholdsarealer, med naturlig overgang mellom rommene. Innvendige trapper er utført i trekonstruksjoner, og innvendige dører er i malt treverk.

Kjøkkenet ble rehabilitert i 2020 og har en funksjonell innredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er etablert belysning over arbeidsflater, kjøkkenventilator over komfyr og plass for integrerte hvitevarer. Kjøkkenet fremstår som praktisk og tilpasset daglig bruk.

Boligen har vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje. Begge våtrommene er av eldre utførelse og fungerer i dagens bruk, men er ikke bygget etter dagens våtromsnormer. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, mens badet i 2. etasje er utstyrt med dusjkabinett og toalett. For kjøper gir dette et tydelig bilde av dagens standard, samtidig som det gir mulighet for videre oppgradering ved ønske om modernisering.

I tillegg finnes et separat toalettrom i 2. etasje med enkle løsninger. Kjellerarealene består hovedsakelig av uinnredede rom med tradisjonell utførelse, egnet til lagring og tekniske formål. Loffet er uinnredet og gir mulighet for fremtidig bruk i tråd med gjeldende regelverk.

Samlet sett gir våningshuset romslige arealer, en

funksjonell planløsning og en innvendig standard som er godt tilpasset byggets historie og bruk

Oppussing

Våningshuset har gjennom årene vært gjenstand for flere moderniseringer og oppgraderinger, utført til ulike tidspunkter. Disse tiltakene er opplyst av eier og gir en oversikt over utviklingen og vedlikeholdet av bygningsmassen.

I 1960 ble boligen modernisert ved at kjøkkendelen ble tilbygget. Videre ble det i 2006 bygget takoverbygg ved inngangspartiet. Badet i boligen ble rehabilitert i 2000. I 2012 ble det oppført takoverbygg over veranda. I 2018 ble det montert luft/luft-varmepumpe som del av boligens oppvarmingsløsning. Kjøkkenet ble rehabilitert i 2020. Senest, i 2026, er det montert ny kloakkpumpe.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) angir bygningens tekniske tilstand sammenlignet med et definert referansenivå, hovedsakelig basert på byggets alder og utførelse. For nærmere forklaring av de enkelte tilstandsgradene vises det til tilstandsrapporten. Her følger en oversiktlig oppsummering av registrerte tilstandsgrader i tilstandsrapporten for våningshuset.

TG 0:
Ingen bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 0.

TG 1:
Ingen bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 1.

TG 2:
Tilstandsgrad 2 er gitt til bygningsdeler og forhold som viser vesentlige avvik eller forhold som kan kreve tiltak over tid, hovedsakelig basert på alder, slitasje og funksjon.

TG 3:
Tilstandsgrad 3 er gitt til bygningsdeler med store eller alvorlige avvik, hvor utbedring må påregnes.

TG IU:
Tilstandsgrad IU er gitt til konstruksjoner eller forhold som ikke er undersøkt eller ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom i 1. etasje - vaskerom
- Våtrom i 2. etasje - bad

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking
- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Overflater innvendig
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Pipe og ildsted
- Septiktank

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Utvendige trapper
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tilliggende konstruksjoner til våtrom i 1. etasje
- Tilliggende konstruksjoner til våtrom i 2. etasje

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Bygninger

Eiendommen er bebygget med våningshus, driftsbygning, garasje, uthus, stabbur og frittstående bod.

Våningshus:

Våningshuset er opprinnelig oppført rundt år 1800. Bygningen er fundamentert på støpt og murt grunnmur, med kjeller, krypekjeller og blindkjeller under deler av bygget. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Yttervegger på den opprinnelige delen er oppført i laft, antatt isolert, luftet og utvendig kledd med malt trepanel. Tilbygde deler er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Taket er et mønet saltak i trekonstruksjoner, med takkonstruksjon bygget med sperrer. Undertaket er av treflis, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Vinduer er hovedsakelig koblede trevinduer med 2-lags energiglass, samt enkelte eldre vinduer med varevindu. Ytterdører og balkongdør er i treverk. Overbygde inngangspartier og veranda er utført i trekonstruksjoner, med rekkverk og håndlist i treverk. Det er markise over veranda.

Innvendig er overflater hovedsakelig utført med gulv av laminat, belegget og heltre. Vegger har trepanel, tapet og panelplater, og himlinger er i stor grad utført med trepanel. Innvendige trapper er i trekonstruksjoner. Våtrom er utført etter eldre standard. Teknisk har boligen el-anlegg med skrusikringer og i

hovedsak åpent ledningsnett. Vannrør er i kobber/metall og rør-i-rør på deler av anlegget, med avløpsrør i plast. Ventilasjon er hovedsakelig naturlig. Boligen har varmepumpe luft/luft og murte piper med ildsteder.

Driftsbygning:

Driftsbygningen er oppført rundt år 1910 og er en tradisjonell låvebygning. Bygningen står på støpt og murt fundamentering, med tidligere gjødselkjeller under deler av bygningen. Vegger over terreng er oppført i bindingsverkskonstruksjoner som er utvendig kledd med malt trepanel, med enkelte deler i laft. Taket er et mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Det er opplyst om lekkasje i lysplater.

Bygningen inneholder blant annet garasjerom, lager, tidligere rom for husdyr, snekkerbu, mellomlåve med korntørke og kjørebri. Etasjeskillere og kjørebri er i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt og støpt. Bygningen har vært benyttet til storfe og sau, og fremstår som en eldre driftsbygning med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje

Garasjen er oppført ca. 1940, basert på opplysninger gitt ved befaring. Bygningen er fundamentert på antatt drenerende og komprimerte masser, med støpt dekke og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er støpte pilarer med åpent under bygg. Vegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med malt trepanel. Taket er et mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Bygningen har plassbygde dører og er benyttet som garasje og lager.

Uthus:

Uthuset er oppført rundt 1940. Bygningen er oppført på enkel støpt fundamentering, med vegger i tradisjonelt bindingsverk og utvendig kledning av malt trepanel. Taket er et mønet saltak tekket med stein. Bygningen er benyttet til lagring.

Stabbur:

Stabburet har ukjent byggeår og fremstår som en eldre bygning av tradisjonell type. Bygningen er oppført på enklere fundamentering, med vegger i laftet konstruksjon. Taket er et mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med stein, og med tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Det er registrert lekkasjer i taktekking. Dører er utført i treverk. Stabburet benyttes til privat lager og tillagt begrenset verdi i taksten.

Bod:

Den frittstående boden er flyttet til eiendommen, med ukjent byggeår. Bygningen er oppført på forenklet fundamentering, med vegger i trekonstruksjoner kledd med malt trepanel. Taket er et mønet skråtak tekket

med stein. Boden benyttes til lagerformål.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1141000,00 kvm.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming skjer ved kombinasjon av vedfyring og strøm. Det er montert luft/luft-varmepumpe i stue i 2018. Ventilasjonen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon. Det elektriske anlegget har skrusikringer og i hovedsak åpent ledningsnett, med sikringskap plassert i gang i 2. etasje.

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruk foregående år var kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

250 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

13 650,00,- (Boligkjøperforsikring enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, rekkehus med eget gnr./bnr)

10 264 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 13 288,- for 2025.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Overføring av justeringsforpliktelser

I løpet av de siste 10 årene er det foretatt

enkeltinvesteringer på bygningsmassen hvor mva-fradraget utgjør mer enn kr. 100 000,-.

Fradragsføringen for merverdiavgift fra investeringsåret nedskaleres over en 10-års periode, og det gjenstår fortsatt noe av denne perioden. Det forutsettes at kjøper som en del av handelen, registrerer seg i merverdiregistrert med samme næringskode som selger og trer inn i selgers merverdiforpliktelser, samt at den aktuelle bygningsmassen fortsatt benyttes til avgiftspliktig virksomhet.

Sammen kjøpekontrakt skal selger og kjøper signere "Avtale om overføring av justeringsforpliktelser".

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

920
6661,00

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.
Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanen regulert til LNFR-formål, som omfatter areal for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, herunder nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbruken er oppgitt som nåværende, med planidentifikasjon KP2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, med privat adkomst videre fra tomtegrensen og inn til tunet. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting av privat adkomstvei må påregnes. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via

privat vannledning fra tomtegrensen. Avløp er løst med privat avløpsanlegg. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg, og det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Det er opplyst at det er montert ny kloakkpumpe i 2026.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Det er registrert SEFRAK-minne på eiendommen. Det innebærer ingen spesielle restriksjoner at en bygning er med i dette registeret. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en vurdering av verneverdien før man ev. gir godkjenning til å rive eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn år 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at en slik vurdering må gjøres før en bygge- eller rivningssøknad blir avgjort. Det er likevel mulig for kommunen å gi rivningstillatelse selv om kulturminnemyndighetene tilråder vern.

Konsesjon og odel

Eiendommen er en landbrukseiendom, bebygd og består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg har eiendommen et totalareal som overstiger 100 dekar. Eiendommen er derav konsesjonspliktig og underlagt bo- og driveplikt iht. Konsesjonslovens- og Jordlovens bestemmelser.

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen anses skikket til å drive eiendommen, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet og om erververen vil ta fast bopel på eiendommen innen lovens angitte frister for selv å drive den.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Kjøper plikter å søke og bekoste konsesjonssøknader så snart skriftlig aksept på inngitt kjøpstilbud er

mottatt fra selger/medhjelper. Forutsetning for selgers konsesjonsrisiko er at søker følger normal saksbehandlingstid og standard søknad iht. eiendommens regulerte bruksformål. Kjøper er forpliktet til å betale konsesjonsgebyret uavhengig av om konsesjon blir gitt.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

A: Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Konsesjonsnektelse inntreffer når klagefristen for det opprinnelige konsesjonsvedtaket er utløpt uten at vedtaket er påklaget. Dersom vedtaket påklages, og klageinstansen ikke har omgjort vedtaket til fordel for klager innen 6 måneder etter at det påklagede vedtaket ble truffet, er dette å betrakte som konsesjonsnektelse som utløser tilsvarende rett til å frigjøre seg fra avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter i forvaltningen er uttømt.

I stedet for vilkåret om at kjøpers skjøte på eiendommen er tinglyst (punkt 4.1 annet ledd nr. 5) er det i disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Pantet vil få prioritet etter pant til fordel for kjøpers långiver. Selger skal også utstede og tinglyse urådighetserklæring til fordel for kjøperen, jf. punkt 4.4 tredje ledd.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Se for øvrig punkt 4.4 tredje ledd. Selger skal utstede generalfullmakt til kjøper slik at han kan råde fritt over eiendommen.

Da denne eiendom innehar odelsjord, hviler det odelsrett på eiendommen. En eiendom blir regnet som odlingsjord når enten jordbruksarealet er minst 35 dekar, eller det hører til så mye annet areal,

rettigheter og eller lignede, at det produktive skogsarealet på eiendommer er over 500 dekar. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at odelslova er gjeldende og kopi av denne kan fås ved henvendelse til megler. Iht. odelslovens § 19 kan odelsretten gjøres gjeldende både mot fremmende og odelsrettshavere lengre ut i odelsrekkefølgen.

Retten til odelsløsning må gjøres innen 6 mnd. fra den dag hjemmelsovergang via skjøte blir tinglyst. Se for øvrig pkt. konsesjon og bo og driveplikt. Kjøper står selv for risikoen for en ev. odelsløsning til odelstakst og det dette måtte innebære/medføre. Odelstaksten kan bli både høyere, eller lavere enn godkjente konsesjonspris (kjøpesum).

Odelsrekkefølgen følger av odelslova kap. 3. Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. Det er av selgere ikke gitt opplysninger om ytterligere odelsberettigede. Megler har ikke gjort ytterligere undersøkelser hvorvidt det finnes ev. øvrige odelsberettigede jf. odelslova. Det tas derav forbehold om ukjente odelsberettigede. Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet til å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst (begrenset oppad til garantibeløpet) når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 20% av kjøpesummen stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til konsesjonsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig vedlike fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelsøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysning av skjøte. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Boplikt

Eiendommen er pålagt bo- og driveplikt i henhold til konsesjons- og jordlovens bestemmelser. Boplikt betyr at kjøperen må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der selv i minst 5 år. Dersom interessenter har planer om å ikke oppfylle boplikten

ved kjøp av eiendommen, anbefales det å forespørre de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis. Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Diverse

Løsøre og tilbehør landbrukseiendom

For boligbebyggelse på eiendommen legges løsørelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020 som grunnlag. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og det er heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Ved salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del redskap overdras. Disse redskapene og verktøyet kan ha virket i gårdens næringsvirksomhet. Videre kan det også være aktuelt å avtale overdragelse av eventuell dyrebesetning, kvoter, omløpsmidler, fôrlager mm. I en del gårdssalg har ofte selger utarbeidet en oversikt over hva slags løsøre, redskap mm. som kan tenkes overdratt etter nærmere avtale.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.

Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den

fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det

informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om

hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Landkreditt Eiendom Innlandet sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Tilbud om lånefinansiering og forsikringer

Landkreditt Bank kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Landkreditt Forsikring kan gi deg forsikringstilbud på eiendommen du velger å kjøpe. Samler du flere forsikringer hos Landkreditt Forsikring, kan du få inntil 23% rabatt.

Landkreditt Bank og Forsikring er lokalt til stede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringspraten hjemme hos deg.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Breigutua 17.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 133, bnr. 1 og gnr. 133, bnr. 4 i Gran.

Vårt oppdragsnummer er 333260003.

Megler og meglers vederlag

Meglens vederlag betales av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jan Endre Strandbakken / +47 90 40 07 07 / jan@landkrediteiendom.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK. Org. nr. 912641066.

Prod. dato: 12.05.2026

Tekniske dokumenter

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 333260003

Adresse: Breigutua 17, 2760 Brandbu

Betegnelse: Gnr. 133, Bnr. 1 og Gnr. 133, Bnr. 4, Gran kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Landkreditt Eiendom Innlandet Tlf: 95905770 ole@landkreditt

Salgsoppgaven er opprettet 12.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Breigutua 17

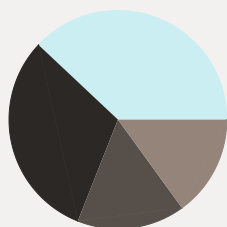
Offentlig transport

Skreberg Linje 453, 459	1 min	0.1 km
Jaren stasjon Linje RE30, R31	9 min	7.5 km
Oslo Gardermoen	51 min	

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 97 elever, 7 klasser	2 min	2 km
Brandbu ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	6 min	4.9 km
Hadeland videregående skole 849 elever	11 min	9.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	42 min	45 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

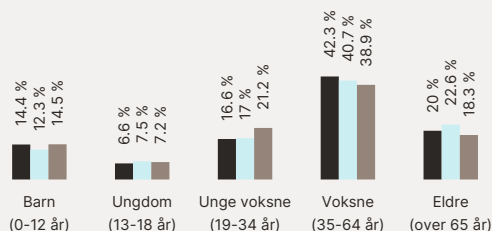


31% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Tingel...	620	302
Kommune: Gran	13 633	6 682
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marka barnehage (1-6 år) 44 barn	4 min	3.7 km
Bergseng bondegårds-barnehage (...) 31 barn	5 min	4.1 km
Røysum barnehage (0-5 år) 25 barn	5 min	4.5 km

Dagligvare

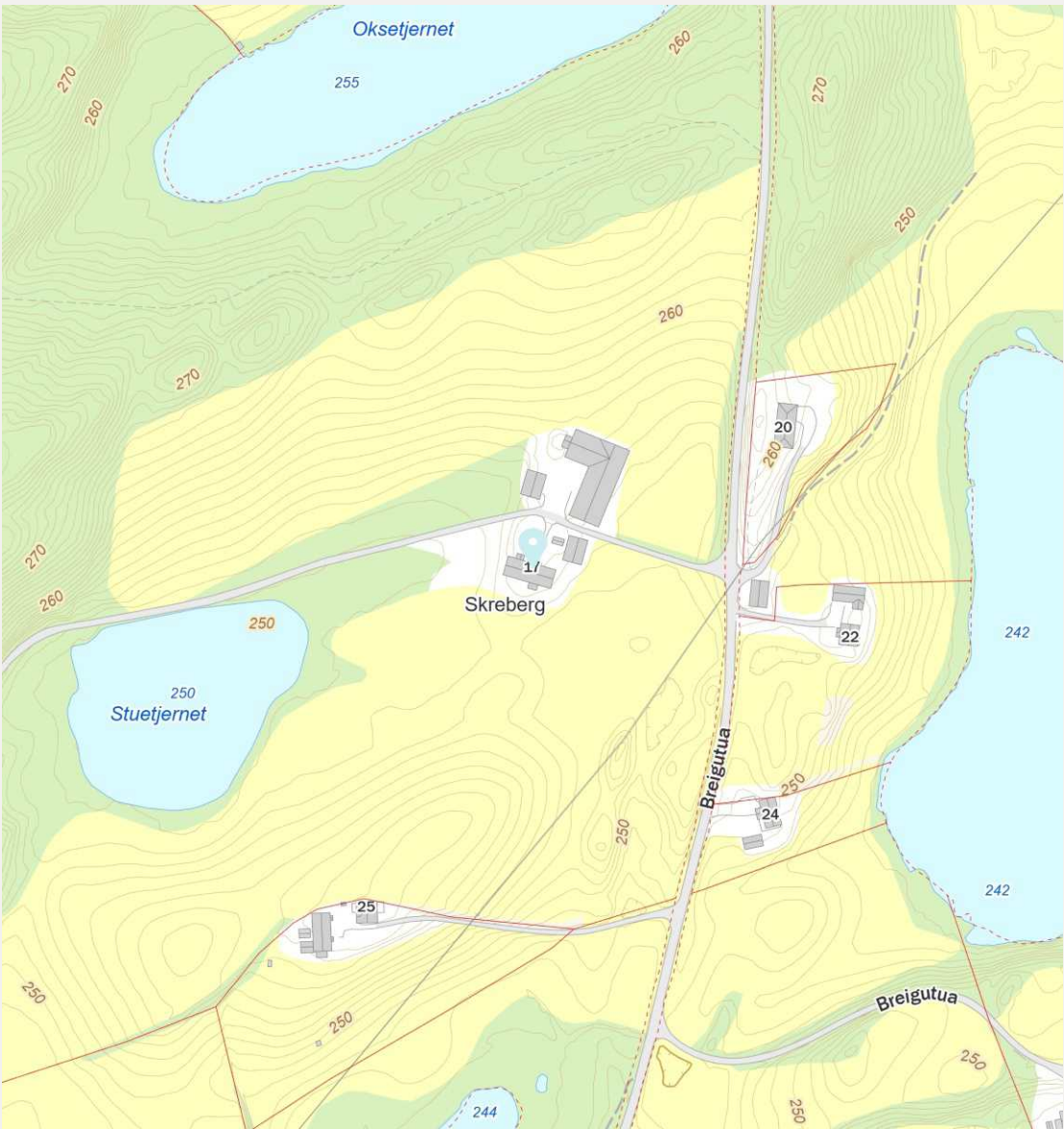
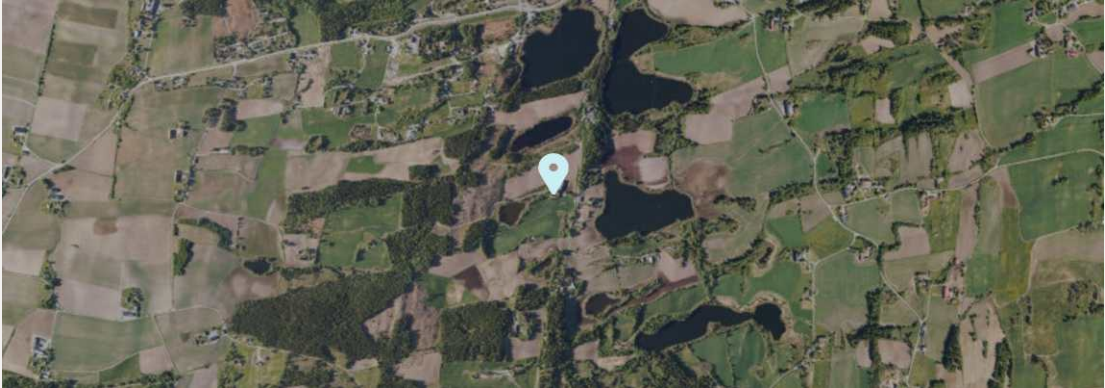
Kiwi Brandbu	6 min	
Coop Extra Brandbu PostNord, søndagsåpent	7 min	5.1 km

Sport

Tingelstad idrettsanlegg Fotball, skatepark	20 min	1.8 km
Fredheim skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	2 km
MOVA Brandbu	7 min	
EVO Gran	10 min	



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



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

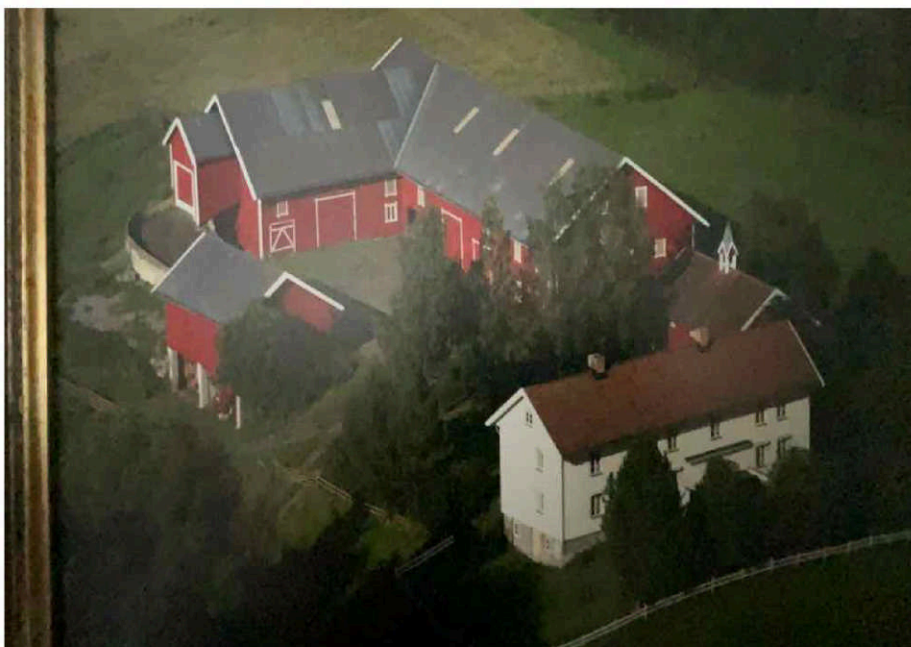
LANDBRUKSTAKST

Skreberg

Breigutua 17, 2760 BRANDBU

Gnr 133: Bnr 1

3446 GRAN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Amund Forset

Telefon: 901 10 938

E-post: amund@factum.as

Rolle: **Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK

Factum Næringstakst AS

Balkelinna 164, 2848 SKREIA

Telefon: 901 10 938

Organisasjonsnr: 935 102 650

Dato befaring: 10.03.2026

Utskriftsdato: 07.04.2026

Oppdrag nr: 2025151



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/rekvirent ved befaring.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

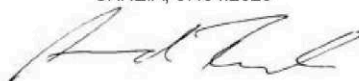
Verdisetting

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning.

Markedsverdi:

Kr. 10 000 000

SKREIA, 07.04.2026



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.03.2026. - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 - Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Skreberg
Eier:	Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende langs Breigutua i området Tingelstad på Hadeland. Det er ca 7 km til Jaren og ca 8km til Brandbu sentrum med de fasiliteter og servicetilbud som finnes der.
Bebyggelsen:	På tunet er våningshus, driftsbygning, garasje, stabbur og frittstående bod. Enkelt uthus ved innkjøring fra Breigutua.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende Områdenavn: LNFR Planidentifikasjon: KP2022 Verdifullt kulturlandskap. Eiendommens reguleringsformål er ikke ytterligere undersøkt eller vurdert.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtengrense.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning fra tomtengrense.
Borett:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Tilknytning avløp	Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
SEFRAK	Det gjøres oppmerksom på at det er bygg som er SEFRAK-registrert på eiendommen. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3446 GRAN Gnr: 133 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande
Adresse:	Breigutua 17, 2760 BRANDBU
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	10.03.2026	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	10.03.2026		Innhentet		
Rekvirent	10.03.2026	Fremviste og ga opplysninger ved befarings.			

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 207,4
Innmarksbeite	daa 7,4
Skog av høy bonitet	daa 329,9
Skog av middels bonitet	daa 172,7
Skog av lav bonitet	daa 309,1
Uproduktiv skog	daa 47,5
Myr	daa 32,0
Åpen jorddekt fastmark	daa 1,1
Bebyggd, vann, bre	daa 34,5
Sum arealer:	daa 1 141,6

Kommentar
Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	<p>Dyrket mark er fordelt på 5 teiger beliggende i nærhet til tunet. Jorda egnet for gras- og kornproduksjon. Arronderingen ansees som normal for området, noe kjøpt. Det er opplyst om at det er vanning på det meste av dyrket mark med egen pumpestasjon.</p> <p>Skogen er beliggende som kantosner og forlengelse til dyrket mark i tillegg til to teiger som ligger på andre siden an av Randsfjorden. Driftsforholdene ansees som greie, dog er noe av arealet bratt. Det er opplyst om mulighet for bruk av skogsbilveger med de rettigheter og plikter som der medfølger.</p> <p>Det er opplyst at det kan være noe tømmer å ta ut, det anbefales å utarbeide en oppdatert skogplan.</p>
Odel	Det er opplyst om at det hviler odel på eiendommen, opplyst å bli fraskrevet ved salg.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1800 Kilde: I følge boka "Norske gardsbruk".</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig</p> <p>Modernisering (i 1960) Tilbygget kjøkkendel. Modernisering (i 1999) Bygget takoverbygg ved inngang. Modernisering (i 2000) Rehabiliteret bad. Modernisering (i 2013) Bygget takoverbygg veranda. Modernisering (i 2018) Montert varmepumpe luft/luft. Modernisering (i 2020) Rehabiliteret kjøkken. Modernisering (i 2026) Montert ny kloakkpumpe. - opplyst av eier.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er i god stand og vil kunne tilfredsstille mange hva gjelder krav til bostandard. Det er behov for et løft å møte hva som i dag forventes av normal bostandard. Løpende vedlikehold må påregnes.	Kr.	5 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	67	Uinnredet kjeller og krypekjeller
1. etasje	165	Kjøkken, vaskerom, hall m/trapp, stue, storstue, gang m/trapp, vindfang
2. etasje	162	Bad, gang, bod m/dusj, bod, wc, 4 soverom
Loft		Uinnredet loftsrom
Sum bygning:	394	

Kommentar areal	
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
<p>Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.</p> <p>Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår. Kjeller, krypekjeller og blindkjeller. Vegger over terreng oppført i laft, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel. Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med takstein, tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Vinduer og dører med isolerglass.</p> <p>Veranda med utgang fra kammer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Det er markise over. Overbygde inngangspartier.</p> <p>Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat, belegget og heltre. Vegg: Trepanel, tapet, panelplater. Himling: Trepanel.</p> <p>Teknisk: EI-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang i andre etasje. 200 liter varmtvannsbereider plassert i kjeller. Rørøpplagg i kobber/metall, avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon</p> <p>For ytterligere beskrivelse, se tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.</p>	

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/ kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.
Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom
Gulv: Fliser.Belegg Vegg: Fliser. Baderomsplater. Himling: Himlingsplater. Panel
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil mekanisk avtrekk på vegg himling og tilluft i dør.
Overflater, generelt - 2. etasje/bad
Gulv: Belegg Vegg: Fliser og panel. Himling: Panel
Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1910 Kilde: I følge boka "Norske gardsbruk". Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen har inntil nylig vært benyttet til storfe og sau. Noe enkel drift. Tjener som garasje og lager. Tillagt begrenset verdi i taksten.	Kr.	700 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Lager, tidligere gjødselkjeller, plass for ammeku
1. etasje	710	Garasjerom, tidligere rom for husdyr, sau, hest og høner, snekkerbu, tidligere fjøs
Mellomlåve		Mellomlåve med Korntørke
Kjørebbru		Kjørebbru
Sum bygning:	710	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringsdagen. Arealer i gjødselkjeller, mellom låve eller kjørebbru er ikke oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning
Bygning, generelt
Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Gjødselkjeller under deler av bygningen. Vegger over bakken er oppført i bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Deler av bygningen er laftet. Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med metallplater. Det er lekkasje i lysplater. Etasjeskiller og kjørebbru i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt/støpt. I tidligere gjødselkjeller er gjort endringer/forbedringer i bæringer, rommet er brukt til hold av ammeku. Plassbygde dører.

Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikehold og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er ukurant i forhold til dagens moderne landbruk og behov. Det vil kreve betydelige tiltak dersom den skal tilpasses dagens moderne driftsformer, mest sannsynlig er det ikke lønnsomt. Tiltak ift. rekkverk/sikkerhet er påregnelig.

Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 1940 Kilde: Ca årstall - opplyst på befaringadagen. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Garasje

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er anvendt som privat lager/garasje	Kr.	150 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	83	Garasjerom/lager
Sum bygning:	83	

Kommentar areal	
Arealer er oppmålt på befaringdagen.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Bygning oppsatt på antatt drenerende og komprimerte masser med støpt dekke og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpte pilarer med åpent under. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Det er plassbygde dører.	

Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1940 Kilde: Ca. årstall opplyst på befaringsdagen Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Uthus

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er anvendt som privat lager/garasje.	Kr.	50 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	80	Garasjerom/lager
Sum bygning:	80	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus
Bygning, generelt
Bygning oppsatt på enkel og støpt fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med stein. Plassbygde dører.

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Gammelt - ukjent byggeår. Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Stabbur

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen og har historisk verdi. Tillagt begrenset verdi i taksten. Brukt til privat lager.	Kr.	100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	75	Stabbur
2. etasje	75	Stabbur
Loft	40	Stabbur
Sum bygning:	190	

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på befaringdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur
Bygning, generelt
Stabbur oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Deter lekkasjer i taktekking. Dører i treverk.

Matrikkel: Gnr 133: Bnr 1
Kommune: 3446 GRAN KOMMUNE
Adresse: Breigutua 17, 2760 BRANDBU

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938



Bod

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Flyttet til eiendommen - ukjent byggeår.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Lager/bod

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er anvendt som privat lager/bod.	Kr.	25 000
--------	--	-----	--------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	14	Bod/lager
Sum bygning:	14	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bod

Bygning, generelt

Enkel frittstående bod oppsatt på forenklet fundamentering.
Vegger i trekonstruksjoner kledd med malt trepanel. Mønet skråtak tekket med stein.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er for beregning av dyrket mark benyttet en gjennomsnittlig grunnrente på 370,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	1 900 000
Skog	Det er for beregning av skog benyttet et gjennomsnittlig årlig produksjonsevne på 220m ³ årlig og en gjennomsnittlig rotnetto på NOK 350/m ³ , fratrukket topp, avfall, planting og miljøhensyn.	1 920 000
Jakt og fiske	Det er i beregningen brukt en årlig inntekt på 2,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	40 000
Sum andre verdikomponenter:		3 860 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	5 200 000
	Driftsbygning	Kr.	700 000
	Garasje	Kr.	150 000
	Uthus	Kr.	50 000
	Stabbur	Kr.	100 000
	Bod	Kr.	25 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 900 000
	Skog	Kr.	1 920 000
	Jakt og fiske	Kr.	40 000
Samlet verdi:		Kr.	10 085 000



0 500 1500m
 Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 10.03.2026 08:22
 Eiendomsdata verifisert: 10.03.2026 08:16

GÅRDSKART 3446-133/1/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 133/1/0-133/4/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		207.4	
Fulldyrka jord		0.0	
Overflatedyrka jord		7.4	214.8
Innmarksbeite		811.7	811.7
Produktiv skog *		80.6	
Annet markslag		34.5	115.1
Bebygdt, samf., vann, bre		0.0	0.0
Ikke kartlagt			
Sum		1141.6	1141.6





* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Breigutua 17, 2760 BRANDBU
 GRAN kommune
 # gnr. 133, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 19185-1853

Eiendomsverdi ref nr: QH6835

Autorisert foretak: Factum Næringstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset



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

Norsk takst

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



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

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

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

Factum Næringstakst

Factum Næringstakst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 12 år og 4 500 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at oppdraget er i trygge hender. Vi takserer hovedsakelig landbruks- og næringseiendommer, men tar også med enkelte boligeiendommer selv om ikke dette er vårt fokusområde lenger. Vi er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom.

Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon, generasjonsskifter og kjøp/salg.

Vi påtar oss alle typer takseringsoppdrag og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk. Vi er godkjent som energirådgiver og kan bistå med å prosjektere energisparende tiltak på bygninger.

Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 359 m² over 2 etasje og kjeller. Det er i tillegg uinnredet loft.
Terrasse/Veranda/Balkong mot
Garasje/Uthus med X biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra antatt 1800 tallet og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid
Normal standard og god planløsning på mye av bygningen.
Oppvarming består av vedfyring og strøm - luft/luft varmpumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Tunet er som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass og adkosmtveg. Snødekket på befaringsdagen og begrenset vurdert.

Våningshus - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murt gtnnmur med kjeller, krypekjeller og blindkjeller under. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Yttervegger i tømmer/laft på oiprinnelig del. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet på tilbygget. Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av treflis. Konstruksjonen er plassbygget. Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Koblede trevinduer med 2-lags energiglass. og enkle vinduer med varevindu

Ytterdører i treverk.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Veranda med utgang fra kammer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Det er markise over. Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Trapper er støpt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, belegg og heltre.

Vegg: Trepanel, tapet, panelplater.

Himling: Trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører utført i malt treverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulv: Belegg

Vegg: Plater

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Enkelt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Bad:

Gulv: Belegg

Vegg: Fliser og panel.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegg og malte plater i himling. Gulvmontert toalett. Servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall ig plast rør i rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang i andre etasje.

Murte piper, antatt teglstein. Ildsteder er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Tomten er flatere.

Septiktank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

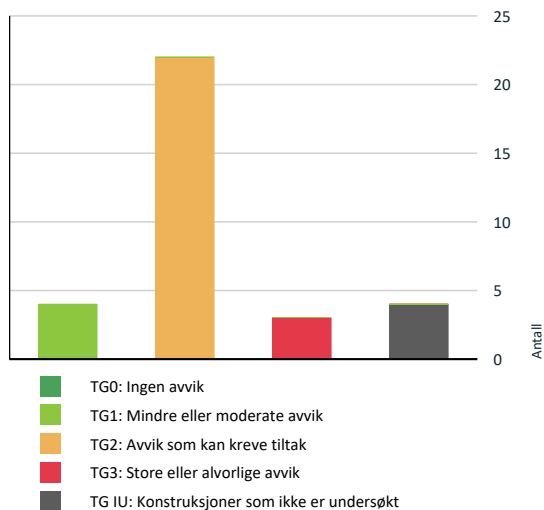
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

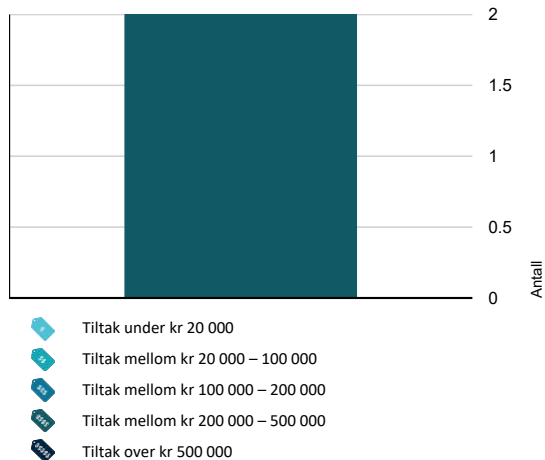
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Under befaringen var takteking, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1800

Kommentar

Ca årstall, opplyst på befaringsdagen.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Bygget takoverbygg ved inngang.
2000	Modernisering	Rehabiliter bad.
2013	Modernisering	Bygget takoverbygg veranda.
2018	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft.
2020	Modernisering	Rehabiliter kjøkken.
2026	Modernisering	Montert ny kloakkpumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Taktekking har oppnådd mer enn halv Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. parten av forventet brukstid. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og generelle opplysninger om alder. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og i tilstandsgraden er det også tatt hensyn til generell levetid på sløyfer og lekter, vindskier osv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er påregnelig med oppgradering/vedlikehold av tekking.

Tilstandsrapport

TE 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på hele taket, kun deler. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner/nedløp/beslag er oppnådd. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Det er pålegg fra feier om bedre innfesting av takstige. Begrenset inspisert som følge av snø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Snøfangere anbefales montert på hele taket. Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tømmer/laft på oiprinnelig del. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Konstruksjonene er ikke skadedyr-sikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer kan være påregnelig. Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyr-sikker.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av treflis. Konstruksjonen er plassbygget. Kaldt loft. Adkomst til loft fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

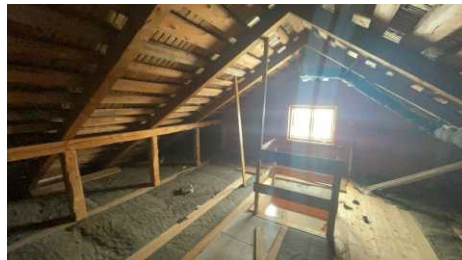
Spor av skadedyr er registrert, ansees som normalt i eldre hus. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen. Utover dette er ingen spesielle avvik registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre lufting anbefales etablert, dette vil kunne ha positiv virkning ift. kondens og problemer med ising på tak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Koblede trevinduer med 2-lags energiglass. og enkle vinduer med varevindu

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved beferingen. Punktering kan likevel forekomme. Enkelte tettelister er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Vinduer er besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra kammer. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Det er markise over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekket av snø befaringsdagen, tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes. Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes.

TG IJ Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Trapper er støpt.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat, belegg og heltre.
Vegg: Trepanel, tapet, panelplater.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker og noe slitasje er registrert. Forventet brukstid er nært forestående/oppnådd for flere overflater, det er påregnelig med moderniseringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

2 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg grenseverdier på skadelig fukt. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. Bedre lufting av kjeller anbefales etablert for å unngå fukt og råteskader.



3 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper, antatt teglstein. Ildsteder er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres. Det er ikke opplyst om eller synlige tegn til svekkelser/avvik, men dette kan ikke utelukkes da pipe ikke er kontrollert innvendig. Kostnader til utbedringer/oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Typisk "kjellerluft" i kjeller. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

TC 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Murt ringmur med kryperom og blindkjeller på deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller er begrenset inspisert. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Det presiseres at blindkjeller/krypekjeller er en type konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypekjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høye skadefrekvens. Ved god ventilering bør ikke dette være problematisk.

TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndløper på begge sider i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales håndløper på begge sider i trappeløp.

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører utført i malt treverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og enkelte lokale utbedringer må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg

Vegg: Plater

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Enkelt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk - rommet er ikke bygget som våtrom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

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

Fortsatt bruk frarådes da fritt vann på konstruksjonene ikke anbefales. Rommet er ikke bygget som våtrom og alle overflater og installasjoner må fornyes dersom rommet skal tilfredsstillе dagens krav til våtrom.

Ved lekkasje i- eller utett våtrom kan vann/fukt ut av rommet og trenge inn i tilliggende eller underliggende konstruksjoner. Dette kan føre råte- og soppdannelser og store og kostbare skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg

Vegg: Fliser og panel.

Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser. Fritt vann på konstruksjonene må unngås.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom.

Ved lekkasje i- eller utett våtrom kan vann/fukt ut av rommet og trenge inn i tiliggende eller underliggende konstruksjoner. Dette kan føre råte- og soppdannelser og store og kostbare skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er laminat/kitchenboard og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegg og malte plater i himling.

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov og krav til standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall ig plast rør i rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Lokale utbedringer er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Det er påregnelig med oppgraderinger/utskiftinger på deler av anlegget.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Det kan være soil/metallrør på deler av anlegget. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

1 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft er montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensvann fra varmpumpe er ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service, lokale utbedringer og evt. utskiftninger er påregnelig. Kondensvann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

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

Beskrivelse

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang i andre etasje. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger på hele eller deler av boligen elektriske anlegg.

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

IG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen har utlevd mye av sin levetid og det kan ikke forventes at den har tilfredsstillende effekt. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. rten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt gtmnmur med kjeller under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltu Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. tslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende. Det kan være påregnelig med utbedringer på deler av grunnmur/fundamentering.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flatere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1 TG III Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

1 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forv Anlegget er opplyst å fungere tilfredsstillende uten merknader/pålegg. . entet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

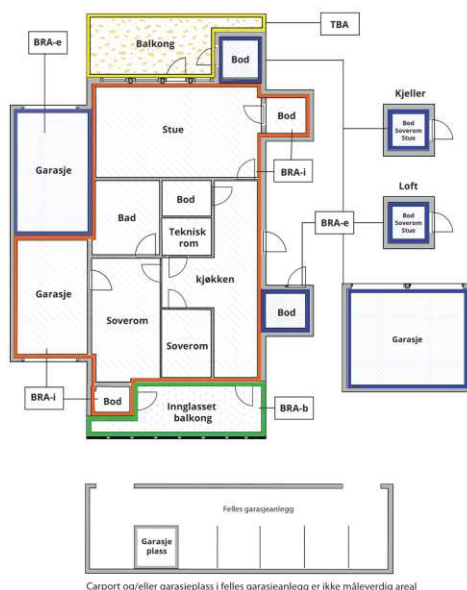
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	61			61	
1. etasje	150			150	21
2. etasje	148			148	
Loft					
SUM	359				21
SUM BRA	359				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom	Kryperom	
1. etasje	Hall m/trapp, stue, storstue, kjøkken, vaskerom, gang m/trapp, vindfang		
2. etasje	Bad, gang, bod med dusj., toalettrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Uinnredet og ikke målt

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,28 - 2,47m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,94m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Amund Forset	Takstingeniør
	Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	133	1		0	1124820.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breigutua 17

Hjemmelshaver

Kvande Tatiana Alexandra De La Piedra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Breigutua i området Tingelstad på Hadeland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: LNFR

Planidentifikasjon: KP2022

Verdifulle kulturlandskap:

Om tomten

Snødekket på befaringsdagen og begrenset vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH6835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Breigutua 17, 2760 BRANDBU

25 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breigutua 17	Breigutua 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg har bodd her siden mai 1999, sitter i uskiftet bo siden oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden mai 1999. Gården tilhørte familien til min avdøde mann. Jeg har sittet i uskiftet bo siden oktober 2022

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Kvande, Tatiana Alexandra de

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2000

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt oppussing av badet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2006

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legging vinylbelegg på vaskeromsgulv

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggtapetsermester Aage Wien

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2012

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



I forbindelse med tak over terrassen, ble vinduet på badet forminsket og skiftet.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kolbjørn Kittelsrud

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2005

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallering av stige-trinn

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M. Haug & sønn A/S

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2006

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak over inngangsparti

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kolbjørn Kittelsrud

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2012



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak over terrasse

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kolbjørn Kittelsrud

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2005

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt skjultanlegg på de tre soverommene på østsiden og i gangen utenfor de tre soverommene.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

M. Carlsen & Sønn A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppussing av kjøkkenet, alt det elektrisk ble skiftet og det ble lagt inn skjultanlegg

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Granberg & Nordengen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

i forbindelse med oppussing av kjøkkenet ble det lagt nye rør på kjøkkenet og vaskerommet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GB Rørleggermester AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus. Ingen skade

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28015365

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Tatiana Alexandra De La Piedra

2026-04-25

Kvande

Identification



Tatiana Alexandra De La Piedra Kvande



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tatiana Alexandra De La
Piedra Kvande

25/04-2026
22:44:17

BankID OIDC
High

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jnr. 1597/78/mh/503.1

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Randsfjorden Vestaida, syd for vestre Fløyta			133	1	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Skogshusvær	16/6-78	dato 7/7-78	sak	334/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Lars Skreberg		2760 Brandbu		1540	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Lars Skreberg		2760 Brandbu			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Byggetillatelsen gjelder i medhold av bygningsrådets vedtak i sak 334/78, den 7/7-78.

Bygningssjefen i Gran den 24/7-78

bygningssjef

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
-
-

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Eierrett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breigutua 17, 2760 BRANDBU								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

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%20riktlig%20sidetall).pdf
Delarealer	Delareal 80 412 m ² KPHensynsonenavn H320 KPFare Flomfare
	Delareal 559 686 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 12 539 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal	130 762 m ²
BestemmelseOmrådenavn#11	
KPB	forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
Delareal	349 412 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_2
Delareal	551 341 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNFR
Delareal	1 252 m ²
Arealbruk	Naturområde,Nåværende
Delareal	8 735 m ²
KPHensynsonenavn	H310_2023
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	54 141 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530_3

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breigutua 17, 2760 BRANDBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 758 000,00 kr
Skatt	2 243,00 kr
Bunnfradrag	50 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Landbruk m/konsesjon
Promillesats	1.9 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breigutua 17, 2760 BRANDBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5049150050	764	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Reguleringsplan



Spesifikasjon for tegneregler

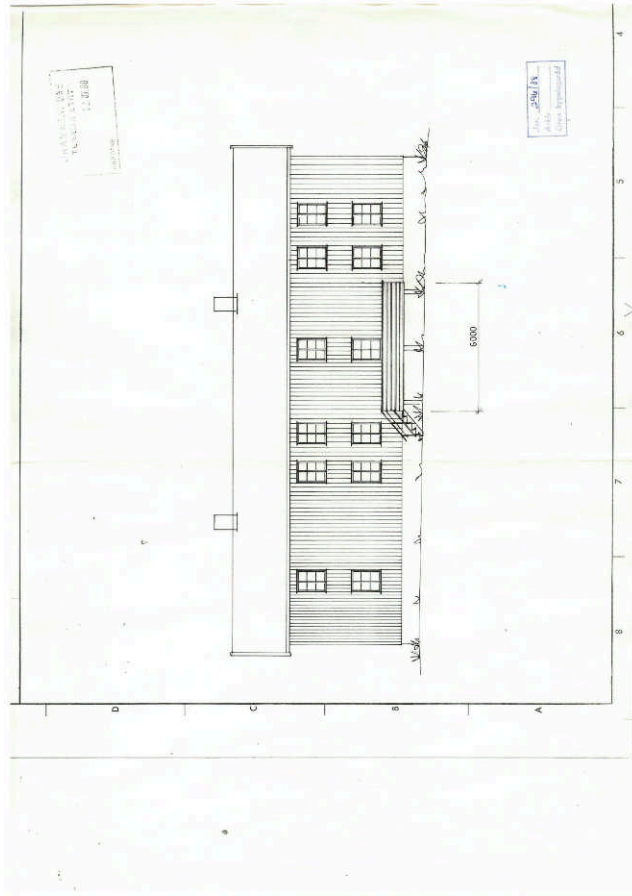
Mai 2011

AREALFORMÅL

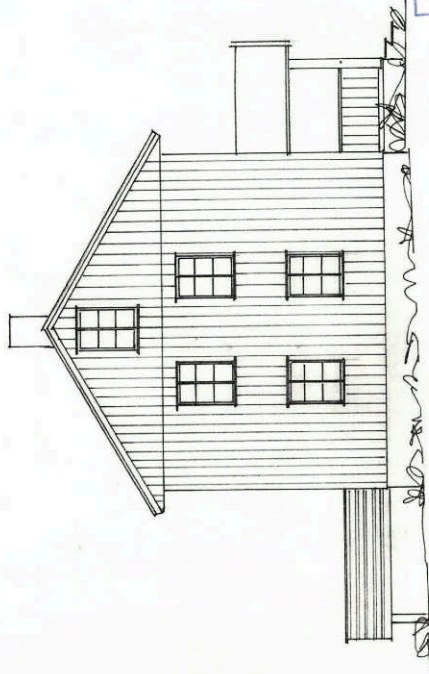
RELEVANTE OG ANLEGGE

Planformål	Planformålkode	Planformål	Planformål	Planformål
1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.2	1.1.1.3
1.2	1.2.1	1.2.1.1	1.2.1.2	1.2.1.3
1.3	1.3.1	1.3.1.1	1.3.1.2	1.3.1.3
1.4	1.4.1	1.4.1.1	1.4.1.2	1.4.1.3
1.5	1.5.1	1.5.1.1	1.5.1.2	1.5.1.3
1.6	1.6.1	1.6.1.1	1.6.1.2	1.6.1.3
1.7	1.7.1	1.7.1.1	1.7.1.2	1.7.1.3
1.8	1.8.1	1.8.1.1	1.8.1.2	1.8.1.3
1.9	1.9.1	1.9.1.1	1.9.1.2	1.9.1.3
1.10	1.10.1	1.10.1.1	1.10.1.2	1.10.1.3
1.11	1.11.1	1.11.1.1	1.11.1.2	1.11.1.3
1.12	1.12.1	1.12.1.1	1.12.1.2	1.12.1.3
1.13	1.13.1	1.13.1.1	1.13.1.2	1.13.1.3
1.14	1.14.1	1.14.1.1	1.14.1.2	1.14.1.3
1.15	1.15.1	1.15.1.1	1.15.1.2	1.15.1.3
1.16	1.16.1	1.16.1.1	1.16.1.2	1.16.1.3
1.17	1.17.1	1.17.1.1	1.17.1.2	1.17.1.3
1.18	1.18.1	1.18.1.1	1.18.1.2	1.18.1.3
1.19	1.19.1	1.19.1.1	1.19.1.2	1.19.1.3
1.20	1.20.1	1.20.1.1	1.20.1.2	1.20.1.3
1.21	1.21.1	1.21.1.1	1.21.1.2	1.21.1.3
1.22	1.22.1	1.22.1.1	1.22.1.2	1.22.1.3
1.23	1.23.1	1.23.1.1	1.23.1.2	1.23.1.3
1.24	1.24.1	1.24.1.1	1.24.1.2	1.24.1.3
1.25	1.25.1	1.25.1.1	1.25.1.2	1.25.1.3
1.26	1.26.1	1.26.1.1	1.26.1.2	1.26.1.3
1.27	1.27.1	1.27.1.1	1.27.1.2	1.27.1.3
1.28	1.28.1	1.28.1.1	1.28.1.2	1.28.1.3
1.29	1.29.1	1.29.1.1	1.29.1.2	1.29.1.3
1.30	1.30.1	1.30.1.1	1.30.1.2	1.30.1.3
1.31	1.31.1	1.31.1.1	1.31.1.2	1.31.1.3
1.32	1.32.1	1.32.1.1	1.32.1.2	1.32.1.3
1.33	1.33.1	1.33.1.1	1.33.1.2	1.33.1.3
1.34	1.34.1	1.34.1.1	1.34.1.2	1.34.1.3
1.35	1.35.1	1.35.1.1	1.35.1.2	1.35.1.3
1.36	1.36.1	1.36.1.1	1.36.1.2	1.36.1.3
1.37	1.37.1	1.37.1.1	1.37.1.2	1.37.1.3
1.38	1.38.1	1.38.1.1	1.38.1.2	1.38.1.3
1.39	1.39.1	1.39.1.1	1.39.1.2	1.39.1.3
1.40	1.40.1	1.40.1.1	1.40.1.2	1.40.1.3
1.41	1.41.1	1.41.1.1	1.41.1.2	1.41.1.3
1.42	1.42.1	1.42.1.1	1.42.1.2	1.42.1.3
1.43	1.43.1	1.43.1.1	1.43.1.2	1.43.1.3
1.44	1.44.1	1.44.1.1	1.44.1.2	1.44.1.3
1.45	1.45.1	1.45.1.1	1.45.1.2	1.45.1.3
1.46	1.46.1	1.46.1.1	1.46.1.2	1.46.1.3
1.47	1.47.1	1.47.1.1	1.47.1.2	1.47.1.3
1.48	1.48.1	1.48.1.1	1.48.1.2	1.48.1.3
1.49	1.49.1	1.49.1.1	1.49.1.2	1.49.1.3
1.50	1.50.1	1.50.1.1	1.50.1.2	1.50.1.3
1.51	1.51.1	1.51.1.1	1.51.1.2	1.51.1.3
1.52	1.52.1	1.52.1.1	1.52.1.2	1.52.1.3
1.53	1.53.1	1.53.1.1	1.53.1.2	1.53.1.3
1.54	1.54.1	1.54.1.1	1.54.1.2	1.54.1.3
1.55	1.55.1	1.55.1.1	1.55.1.2	1.55.1.3
1.56	1.56.1	1.56.1.1	1.56.1.2	1.56.1.3
1.57	1.57.1	1.57.1.1	1.57.1.2	1.57.1.3
1.58	1.58.1	1.58.1.1	1.58.1.2	1.58.1.3
1.59	1.59.1	1.59.1.1	1.59.1.2	1.59.1.3
1.60	1.60.1	1.60.1.1	1.60.1.2	1.60.1.3
1.61	1.61.1	1.61.1.1	1.61.1.2	1.61.1.3
1.62	1.62.1	1.62.1.1	1.62.1.2	1.62.1.3
1.63	1.63.1	1.63.1.1	1.63.1.2	1.63.1.3
1.64	1.64.1	1.64.1.1	1.64.1.2	1.64.1.3
1.65	1.65.1	1.65.1.1	1.65.1.2	1.65.1.3
1.66	1.66.1	1.66.1.1	1.66.1.2	1.66.1.3
1.67	1.67.1	1.67.1.1	1.67.1.2	1.67.1.3
1.68	1.68.1	1.68.1.1	1.68.1.2	1.68.1.3
1.69	1.69.1	1.69.1.1	1.69.1.2	1.69.1.3
1.70	1.70.1	1.70.1.1	1.70.1.2	1.70.1.3
1.71	1.71.1	1.71.1.1	1.71.1.2	1.71.1.3
1.72	1.72.1	1.72.1.1	1.72.1.2	1.72.1.3
1.73	1.73.1	1.73.1.1	1.73.1.2	1.73.1.3
1.74	1.74.1	1.74.1.1	1.74.1.2	1.74.1.3
1.75	1.75.1	1.75.1.1	1.75.1.2	1.75.1.3
1.76	1.76.1	1.76.1.1	1.76.1.2	1.76.1.3
1.77	1.77.1	1.77.1.1	1.77.1.2	1.77.1.3
1.78	1.78.1	1.78.1.1	1.78.1.2	1.78.1.3
1.79	1.79.1	1.79.1.1	1.79.1.2	1.79.1.3
1.80	1.80.1	1.80.1.1	1.80.1.2	1.80.1.3
1.81	1.81.1	1.81.1.1	1.81.1.2	1.81.1.3
1.82	1.82.1	1.82.1.1	1.82.1.2	1.82.1.3
1.83	1.83.1	1.83.1.1	1.83.1.2	1.83.1.3
1.84	1.84.1	1.84.1.1	1.84.1.2	1.84.1.3
1.85	1.85.1	1.85.1.1	1.85.1.2	1.85.1.3
1.86	1.86.1	1.86.1.1	1.86.1.2	1.86.1.3
1.87	1.87.1	1.87.1.1	1.87.1.2	1.87.1.3
1.88	1.88.1	1.88.1.1	1.88.1.2	1.88.1.3
1.89	1.89.1	1.89.1.1	1.89.1.2	1.89.1.3
1.90	1.90.1	1.90.1.1	1.90.1.2	1.90.1.3
1.91	1.91.1	1.91.1.1	1.91.1.2	1.91.1.3
1.92	1.92.1	1.92.1.1	1.92.1.2	1.92.1.3
1.93	1.93.1	1.93.1.1	1.93.1.2	1.93.1.3
1.94	1.94.1	1.94.1.1	1.94.1.2	1.94.1.3
1.95	1.95.1	1.95.1.1	1.95.1.2	1.95.1.3
1.96	1.96.1	1.96.1.1	1.96.1.2	1.96.1.3
1.97	1.97.1	1.97.1.1	1.97.1.2	1.97.1.3
1.98	1.98.1	1.98.1.1	1.98.1.2	1.98.1.3
1.99	1.99.1	1.99.1.1	1.99.1.2	1.99.1.3
2.00	2.00.1	2.00.1.1	2.00.1.2	2.00.1.3
2.01	2.01.1	2.01.1.1	2.01.1.2	2.01.1.3
2.02	2.02.1	2.02.1.1	2.02.1.2	2.02.1.3
2.03	2.03.1	2.03.1.1	2.03.1.2	2.03.1.3
2.04	2.04.1	2.04.1.1	2.04.1.2	2.04.1.3
2.05	2.05.1	2.05.1.1	2.05.1.2	2.05.1.3
2.06	2.06.1	2.06.1.1	2.06.1.2	2.06.1.3
2.07	2.07.1	2.07.1.1	2.07.1.2	2.07.1.3
2.08	2.08.1	2.08.1.1	2.08.1.2	2.08.1.3
2.09	2.09.1	2.09.1.1	2.09.1.2	2.09.1.3
2.10	2.10.1	2.10.1.1	2.10.1.2	2.10.1.3
2.11	2.11.1	2.11.1.1	2.11.1.2	2.11.1.3
2.12	2.12.1	2.12.1.1	2.12.1.2	2.12.1.3
2.13	2.13.1	2.13.1.1	2.13.1.2	2.13.1.3
2.14	2.14.1	2.14.1.1	2.14.1.2	2.14.1.3
2.15	2.15.1	2.15.1.1	2.15.1.2	2.15.1.3
2.16	2.16.1	2.16.1.1	2.16.1.2	2.16.1.3
2.17	2.17.1	2.17.1.1	2.17.1.2	2.17.1.3
2.18	2.18.1	2.18.1.1	2.18.1.2	2.18.1.3
2.19	2.19.1	2.19.1.1	2.19.1.2	2.19.1.3
2.20	2.20.1	2.20.1.1	2.20.1.2	2.20.1.3
2.21	2.21.1	2.21.1.1	2.21.1.2	2.21.1.3
2.22	2.22.1	2.22.1.1	2.22.1.2	2.22.1.3
2.23	2.23.1	2.23.1.1	2.23.1.2	2.23.1.3
2.24	2.24.1	2.24.1.1	2.24.1.2	2.24.1.3
2.25	2.25.1	2.25.1.1	2.25.1.2	2.25.1.3
2.26	2.26.1	2.26.1.1	2.26.1.2	2.26.1.3
2.27	2.27.1	2.27.1.1	2.27.1.2	2.27.1.3
2.28	2.28.1	2.28.1.1	2.28.1.2	2.28.1.3
2.29	2.29.1	2.29.1.1	2.29.1.2	2.29.1.3
2.30	2.30.1	2.30.1.1	2.30.1.2	2.30.1.3
2.31	2.31.1	2.31.1.1	2.31.1.2	2.31.1.3
2.32	2.32.1	2.32.1.1	2.32.1.2	2.32.1.3
2.33	2.33.1	2.33.1.1	2.33.1.2	2.33.1.3
2.34	2.34.1	2.34.1.1	2.34.1.2	2.34.1.3
2.35	2.35.1	2.35.1.1	2.35.1.2	2.35.1.3
2.36	2.36.1	2.36.1.1	2.36.1.2	2.36.1.3
2.37	2.37.1	2.37.1.1	2.37.1.2	2.37.1.3
2.38	2.38.1	2.38.1.1	2.38.1.2	2.38.1.3
2.39	2.39.1	2.39.1.1	2.39.1.2	2.39.1.3
2.40	2.40.1	2.40.1.1	2.40.1.2	2.40.1.3
2.41	2.41.1	2.41.1.1	2.41.1.2	2.41.1.3
2.42	2.42.1	2.42.1.1	2.42.1.2	2.42.1.3
2.43	2.43.1	2.43.1.1	2.43.1.2	2.43.1.3
2.44	2.44.1	2.44.1.1	2.44.1.2	2.44.1.3
2.45	2.45.1	2.45.1.1	2.45.1.2	2.45.1.3
2.46	2.46.1	2.46.1.1	2.46.1.2	2.46.1.3
2.47	2.47.1	2.47.1.1	2.47.1.2	2.47.1.3
2.48	2.48.1	2.48.1.1	2.48.1.2	2.48.1.3
2.49	2.49.1	2.49.1.1	2.49.1.2	2.49.1.3
2.50	2.50.1	2.50.1.1	2.50.1.2	2.50.1.3
2.51	2.51.1	2.51.1.1	2.51.1.2	2.51.1.3
2.52	2.52.1	2.52.1.1	2.52.1.2	2.52.1.3
2.53	2.53.1	2.53.1.1	2.53.1.2	2.53.1.3
2.54	2.54.1	2.54.1.1	2.54.1.2	2.54.1.3
2.55	2.55.1	2.55.1.1	2.55.1.2	2.55.1.3
2.56	2.56.1	2.56.1.1	2.56.1.2	2.56.1.3
2.57	2.57.1	2.57.1.1	2.57.1.2	2.57.1.3
2.58	2.58.1	2.58.1.1	2.58.1.2	2.58.1.3
2.59	2.59.1	2.59.1.1	2.59.1.2	2.59.1.3
2.60	2.60.1	2.60.1.1	2.60.1.2	2.60.1.3
2.61	2.61.1	2.61.1.1	2.61.1.2	2.61.1.3
2.62	2.62.1	2.62.1.1	2.62.1.2	2.62.1.3
2.63	2.63.1	2.63.1.1	2.63.1.2	2.63.1.3
2.64	2.64.1	2.64.1.1	2.64.1.2	2.64.1.3
2.65	2.65.1	2.65.1.1	2.65.1.2	2.65.1.3
2.66	2.66.1	2.66.1.1	2.66.1.2	2.66.1.3
2.67	2.67.1	2.67.1.1	2.67.1.2	2.67.1.3
2.68	2.68.1	2.68.1.1	2.68.1.2	2.68.1.3
2.69	2.69.1	2.69.1.1	2.69.1.2	2.69.1.3
2.70	2.70.1	2.70.1.1	2.70.1.2	2.70.1.3
2.71	2.71.1	2.71.1.1	2.71.1.2	2.71.1.3
2.72	2.72.1	2.72.1.1	2.72.1.2	2.72.1.3
2.73	2.73.1	2.73.1.1	2.73.1.2	2.73.1.3
2.74	2.74.1	2.74.1.1	2.74.1.2	2.74.1.3
2.75	2.75.1	2.75.1.1	2.75.1.2	2.75.1.3
2.76	2.76.1	2.76.1.1	2.76.1.2	2.76.1.3
2.77	2.77.1	2.77.1.1	2.77.1.2	2.77.1.3
2.78	2.78.1	2.78.1.1	2.78.1.2	2.78.1.3
2.79	2.79.1	2.79.1.1	2.79.1.2	2.79.1.3
2.80	2.80.1	2.80.1.1	2.80.1.2	2.80.1.3
2.81	2.81.1	2.81.1.1	2.81.1.2	2.81.1.3
2.82	2.82.1	2.82.1.1	2.82.1.2	2.82.1.3
2.83	2.83.1	2.83.1.1	2.83.1.2	2.83.1.3
2.84	2.84.1	2.84.1.1	2.84.1.2	2.84.1.3
2.85	2.85.1	2.85.1.1	2.85.1.2	2.85.1.3
2.86	2.86.1	2.86.1.1	2.86.1.2	2.86.1.3
2.87	2.87.1	2.87.1.1	2.87.1.2	2.87.1.3
2.88	2.88.1	2.88.1.1	2.88.1.2	2.88.1.3
2.89	2.8			

 <p>Gran kommune</p>	<p style="text-align: center;">Reguleringsplankart</p> <p>Eiendom: 133/1 Adresse: Breigutua 17 Dato: 02.03.2026 Målestokk: 1:100000</p>	<p style="text-align: center;">N</p>  <p style="text-align: center;">UTM-32</p>
<p style="text-align: left;">©Norkart 2026</p>		
<p><small>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</small></p>		



GRAN KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 1.07.00
 ARSTAD

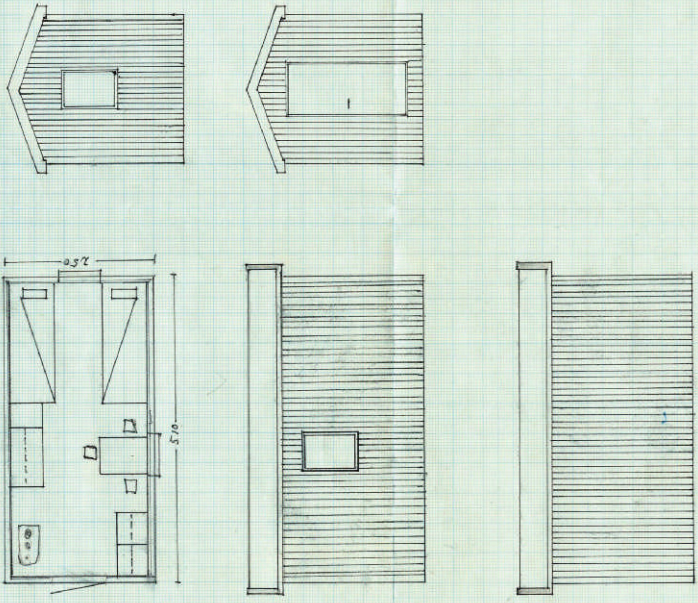


Jnr. 294/88
 Arkiv
 Gren bygningråd

3500

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godekjent	1:100
LARS SKREBERG			
Henviisning:		Beregning:	
		2	
		3	
Erstatning for:			Efs

GRAN KOMMUNE
INNSØKNINGSTORET
01.05.2011 10:37
ARKIV NR.





Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	69920704	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140325392	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Breigutua 17, 2760 BRANDBU

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
8	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1.etasje:	Vedovn		
1.etasje:	Åpent ildsted		
1.etasje:	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul - 118
2.etasje:	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 602

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.03.2023	tilsyn	15.05.2024	feing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 9.Ukjent. Modell: 1/1-Stein

Beskrivelse	Løs takstige må festes bedre (min 3 steder)
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 69920704

BruksenhetId	69946573	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157453114	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69946573.

BruksenhetId	69946572	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157453106	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69946572.

BruksenhetId	69946571	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157453092	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69946571.

BruksenhetId	69920775	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140325406	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 69920775.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	3446	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breigutua 17, 2760 BRANDBU								

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
Eiendomsskatt	3 768,00 kr
Feiing	920,00 kr
Slam	1 939,20 kr
Vann	6 661,30 kr
Sum	13 288,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsynsavgift	0%	2 stk	494.00	1/1	0 %	988,00 kr	0,00 kr
Avregn forbrukVann	25%	60.5 m ³	34.71	1/1	0 %	2 100,11 kr	0,00 kr
Tidl InnbetVann	25%	-68.5 m ³	34.71	1/1	0 %	-2 377,81 kr	0,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2760.00	1/1	0 %	2 760,00 kr	0,00 kr
avregn forbruk vann	15%	60.5 m3	31.94	1/1	0 %	1 932,10 kr	0,00 kr
tidl innbet vann	15%	-68.5 m3	31.94	1/1	0 %	-2 187,59 kr	0,00 kr
a konto vann	15%	127 m3	34.50	1/1	0 %	4 381,50 kr	0,00 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	747.50	1/1	0 %	747,50 kr	0,00 kr
Kontrav priv avløp	0%	1 Anl	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
årsgebyr tøm septik	15%	4 m3	362.25	1/1	0 %	1 449,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	1180600 0/00	1.90	1/1	0 %	2 243,00 kr	0,00 kr
					Sum	12 535,81 kr	0,00 kr

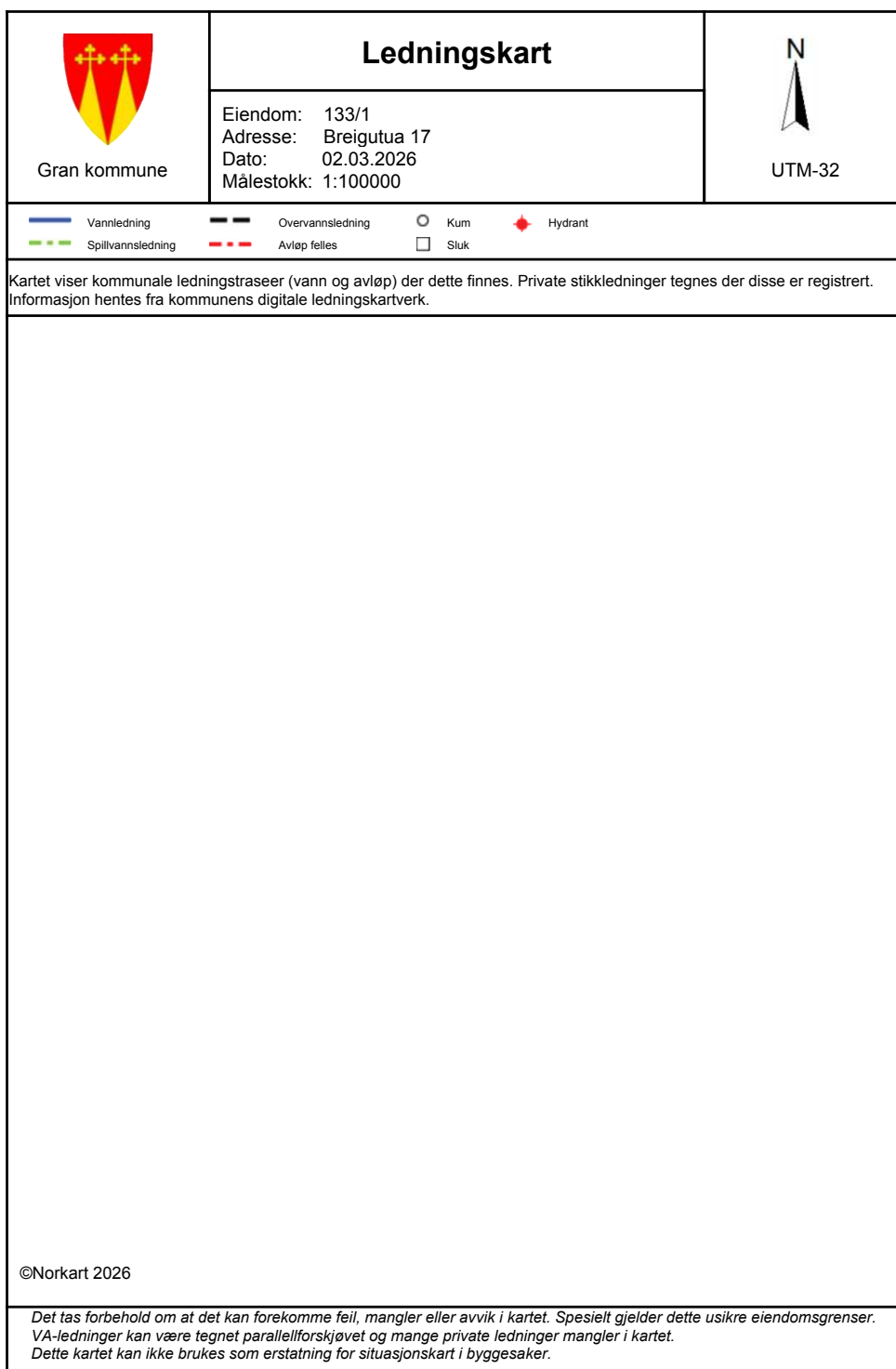
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3446-133/1, Breigutua 17, 2760 BRANDBU



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Radonutsatt område	23.02.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	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.

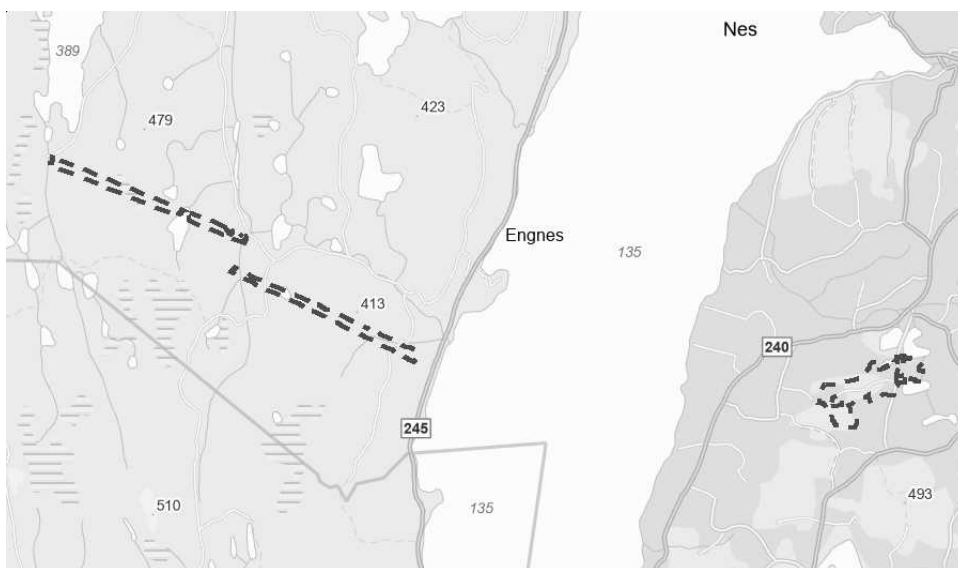
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	2.9 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	15.7 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	51.9 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.24 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.


Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 16.02.2026

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

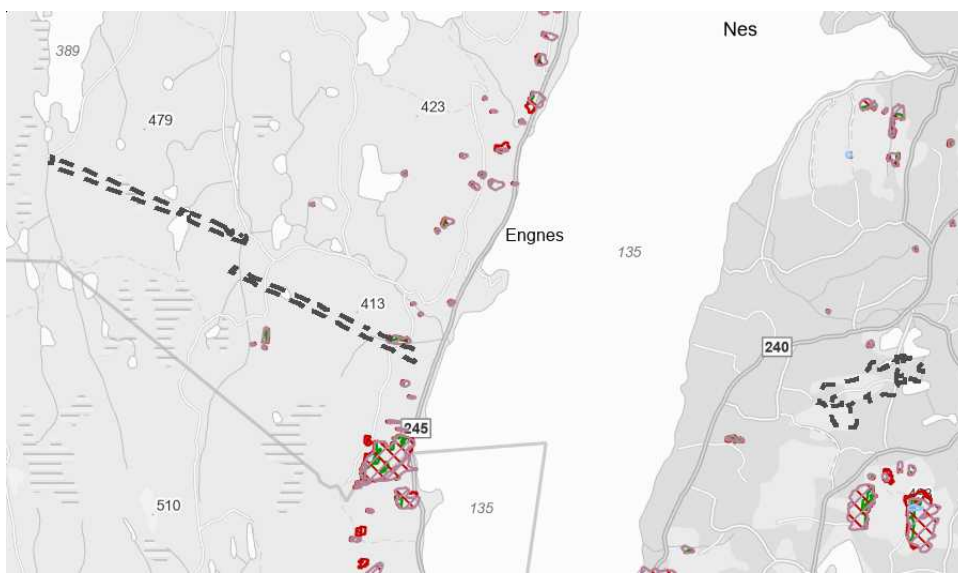
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetszone for snøskred Nei S3 **S2 uten skogeffekt** S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

	Aktsomhetszone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetszone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetszone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

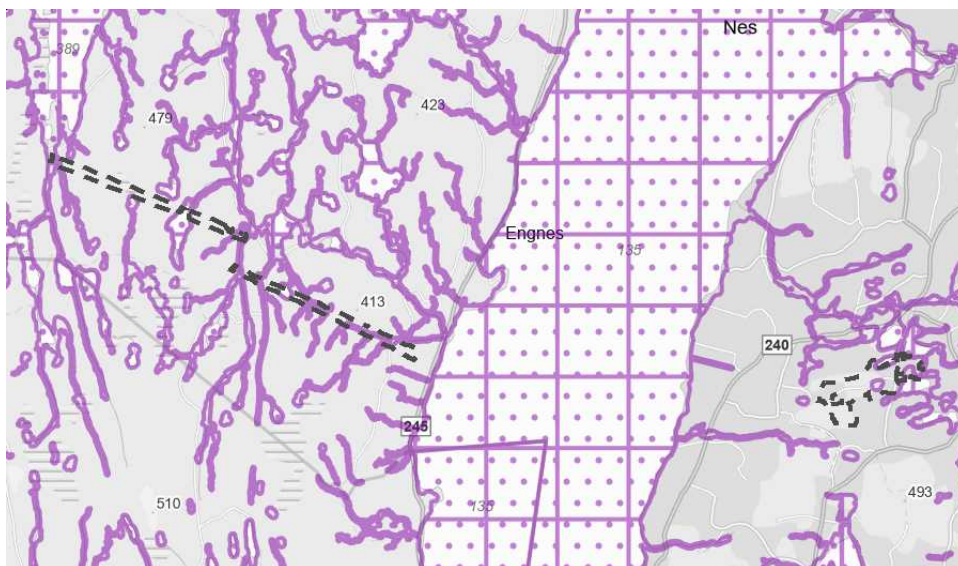
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentakintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	23.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

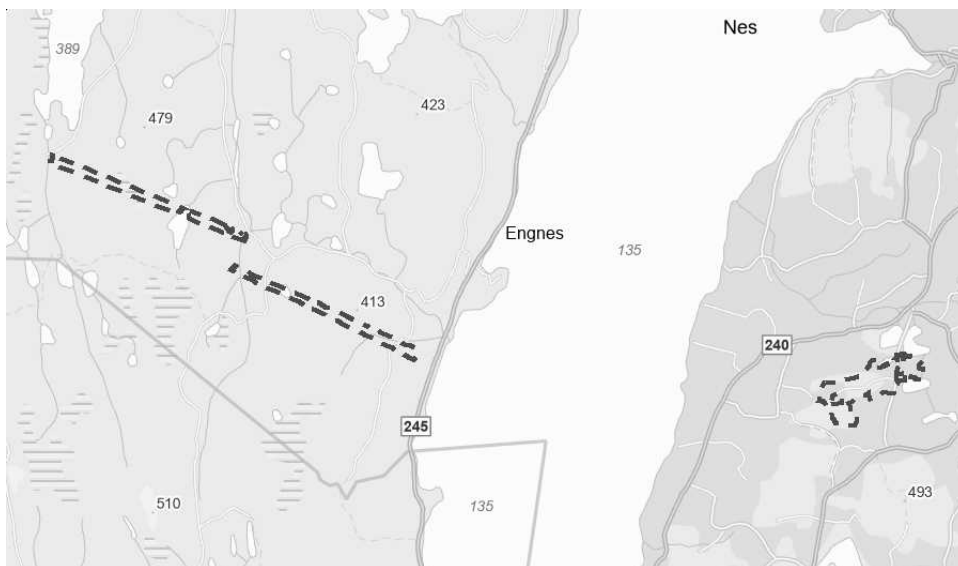
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	23.02.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

- Ruin eller fjernet objekt
- Annet SEFRAK-bygg
- Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

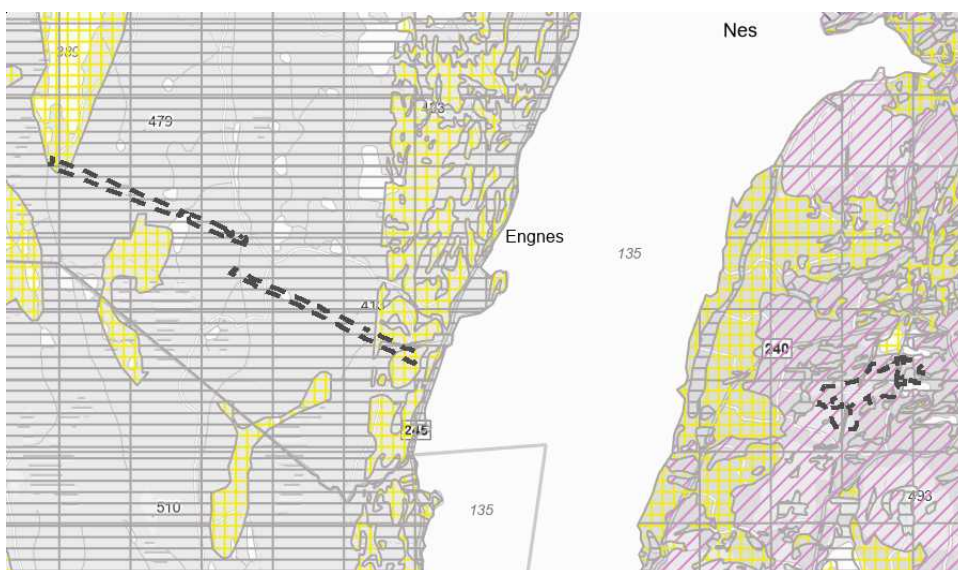
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

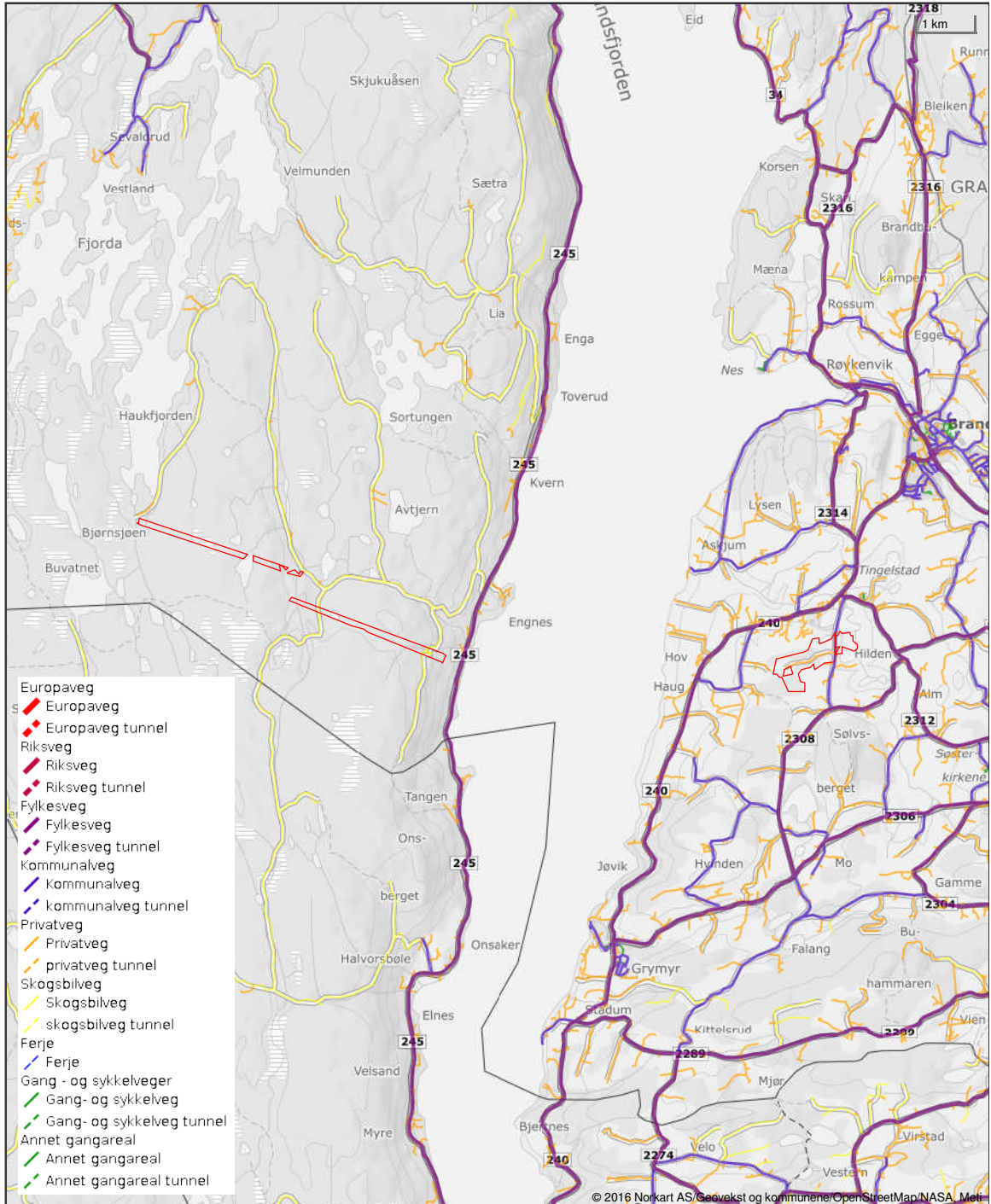
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

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)

Vegstatuskart for eiendom 3446 - 133/1//



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.



Landkredit