



STORBRENNNA 10

04

Velkommen til Storbrenna 10

08

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

18

Eiendommen

23

Tekniske dokumenter



STORBRENNNA 10

Her har du ei stor hyttetomt beliggende i et etablert hytteområde, felt 3, på populære Lygna. Her er det flotte friluftsmuligheter hele året. Det er kort vei til turløyper og umiddelbar nærhet til ski in & out, akebakke med skibånd og gapahuk. Videre har du sykkelstier, fiskevann, bensinstasjon med ladestasjoner og Lygnasæter Hotell hvis du ønsker en bedre middag.

Tomten er forholdsvis flat med areal på 1064,4 kvm beliggende i åpent skogsterreng. Tomten er en naturtomt og skal i hovedsak bevares som naturtomt. Grunnarbeider må påregnes for ny eier før bygging kan påbegynnes. Tomten har optimale solforhold og når tåka kommer snikende i lavlandet bader fortsatt Lygnalia i sol.

Alle fasiliteter er tilrettelagt med vei, vann og avløp. Privat bilvei frem til tomtegrensen.

Ca. 15 minutter til Gran.

Ca 45 minutter til Gjøvik.

Ca. 1 time til Eidsvoll.

Ca. 1 time og 15 minutter til Lillestrøm.

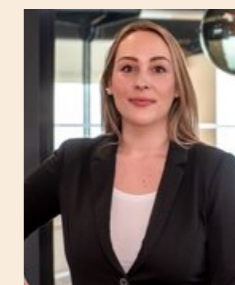
Ca. 1.5 time til Oslo.

Ca. 1.5 time til Lillehammer.



STORBRENNNA 10

Prisantydning	890 000
Omkostninger	23 622
Totalpris	913 622
Eierform	Selveier
Fellestomt	1064 m2



Lill Cathrin Vaule Dagrød

Eiendomsmeglerfullmektig

95 78 62 99 / lill@partnerseiendomsmegling.no



John Morten Engø

Fagansvarlig/ Ansvarlig megler

92 20 22 73 / engo@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
Hamar

Torgata 73 2317 Hamar







BELIGGENHET

Lygna kan by på flotte omgivelser og ligger ca. 1 times kjøretur fra Oslo. Området er, med alle sine aktiviteter og fasiliteter, et yndet reisemål både sommer og vinter. I sommerhalvåret kan terrenget by på fine turstier, fiskevann, sykkelstier, trasé for rulleski, fatbikeløype, gode jaktmuligheter, samt bær-og soppturer. På vinteren er området snøsikkert med tidlig snø og et flott ski- og friluftsområde med over 200 km oppkjørte løyper som prepareres jevnlig ved behov. Sesongen varer til over påske. Det er eget turkart for Gran med alle løyper, fiskevann og andre fasiliteter. Det arrangeres ofte renn av ulike grener.

Nærområdet ellers består av annen fritidsbebyggelse. Enkelte eiendommer er ferdigstilt, mens andre er under oppføring. På Lygnasæter Hotell, kun 2 km fra hyttefeltet, finner du utmerket kro med hadelandsmat og andre gode retter, hotell og bensinstasjon. Nærmeste handelssenter ligger en kort kjøretur fra eiendommen og befinner seg i Brandbu. I Brandbu er det et godt utvalg av forskjellige forretninger som tilfredsstiller de daglige behov.

Storbrenna 10

Høyde over havet

663 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚗
🚆 Jaren stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x	12 min 🚗 11 km
🚆 Jaren stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x	12 min 🚗 11.4 km
🚆 Lygna Linje 103, 458	18 min 🚶 1.6 km

Avstand til byer

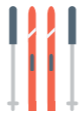
Raufoss	30 min 🚗
Gjøvik	38 min 🚗
Oslo	1 t 25 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lygnasæter Hotell	15 min 🚶
🚗 Mohagalia 2	9 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 172 m
 - 247 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Helgaker Gård	19 min 🚗
Knaisætra	25 min 🚗

Sport

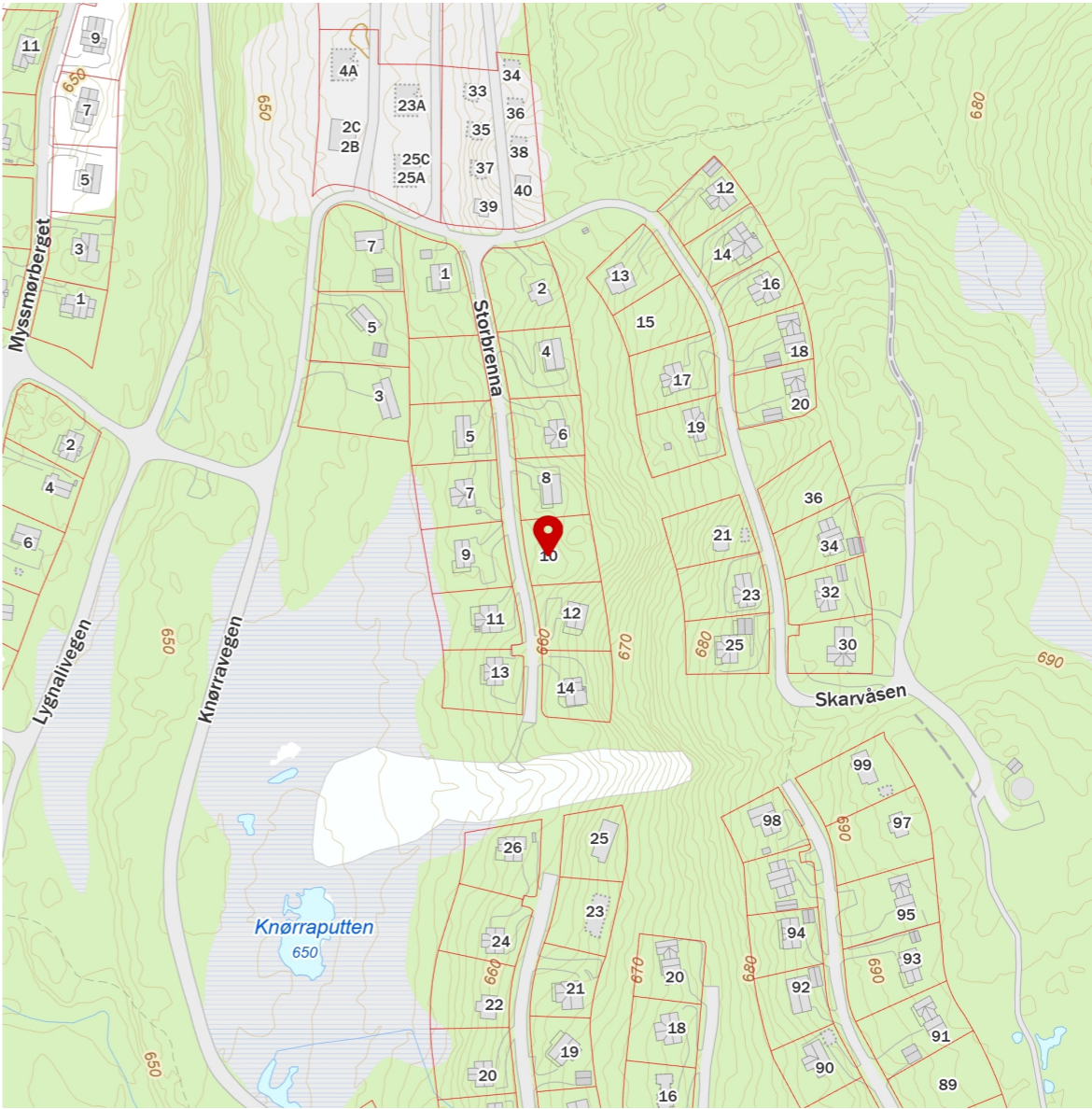
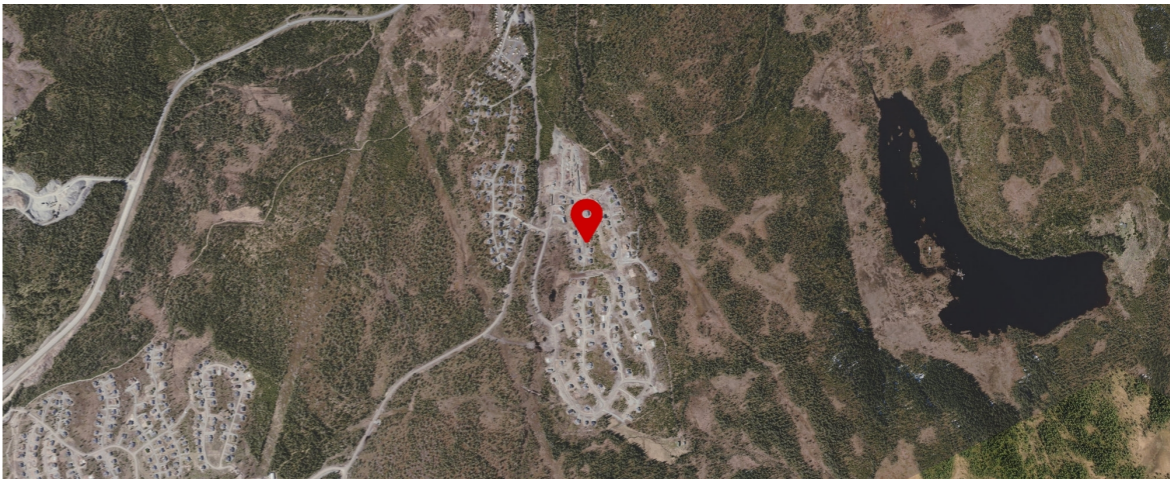
⚽ Moen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 🚗 8.2 km
⚽ Trulserud nærmiljøanlegg Ballspill	10 min 🚗 9.4 km
🏋️ Avancia Sport Center Brandbu	13 min 🚗
🏋️ EVO Gran	15 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Jaren Post i butikk	12 min 🚗 11.1 km
Rema 1000 Brandbu	12 min 🚗

Varer/Tjenester

🛒 Granstunet Kjøpesenter	15 min 🚗
🏪 Apotek 1 Brandbu	14 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

23 622,- (Omkostninger totalt)

913 622,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Løpende kostnader

Vel/forening gebyr ca. 550,- pr. år

Snøbrøyting, vedlikehold vei, serviceavgift ol.

Lygnalia Drift kr. 6600,- pr. år.

Listen er ikke uttømmende

Vann og avløpsgebyr i 2022

Abonnementsgebyr vann per eiendom: 2.218,75

Abonnementsgebyr avløp per eiendom: 2.096,25

Forbruksgebyr for vann pr m3 målt forbruk kr 23,09

Forbruksgebyr for avløp pr m3 målt forbruk kr 37,33

Vannmålerleie pr år kr 500,-. (Det er krav om

vannmåler for fritidsbebyggelse)

Tilknytningsgebyr

For vann pr boenhet kr 12.000,-.

For avløp pr boenhet kr 13.000,-.

Gebyrsatsene fastsettes hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen. Det må forventes en økning av vanngebyrene utover prisstigningen, i årene framover. Det kan bli endringer av systemet framover. Kommunens forskrift skal revideres. Hvilken virkning det eventuelt vil få for fritidseiendommer er for tidlig å si noe om.

Byggesaksgebyr

Fritidsbolig - høy standard, m/innlagt vann - inntil

200 m2 BRA: kr 19.550,- (med ev. tillegg).

Pr/ m² utover 200 m²: kr 42,- pr m². Der det er flere boenheter, skal det betales et tillegg på 50% for hver enhet f.o.m. 2.enhet

Eiendomsskatt

Bunnfradraget per boenhet for 2022 er 50 000 kroner. Promillesatsen er satt til 3.

Feie- og tilsynsgebyr kr 350,- pr. år.

For fullstendig prisliste: se www.gran.kommune.no

Adkomst

Lygna ligger ca. 620 meter over havet midt i mellom Hadeland og Toten. Fra Oslo følger man Riksveg 4 til Hadeland og fortsetter i retning nord mot Toten. Når man kommer til Lygnasæter Hotell/Shell tar man av riksvegen. Ta så første avkjøring til høyre og kryss skiparkeringen. Det er skiltet til Lygna Hyttegrender. Hyttetomten ligger ca. 600 meter over havet. Feltet er avgrenset med elektrisk bom.

Eiendommen kan fritt besiktiges på egenhånd eller sammen med megler. Før besiktigelse må det tas kontakt med megler for å få tilgang til hyttefeltet

Ferdigattest / brukstillatelse

Ved oppføring av ny bolig må det søkes Gran kommune for tillatelse til tilak. Det må også søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest hos Gran kommune når arbeider er slutført.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplan.

Eiendommen er regulert til områdeplan for Hyttefelt Lygna Sør.

Plan-ID: E-229.

Vedtatt: 25.09.2014.

På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m².

Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 m2. Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt. Maksimalt tillatte høyder: Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng. Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak. Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m2 innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

For ytterligere informasjon om hyttefeltets reguleringsbestemmelser se detaljreguleringsplan for Lygna, datert 31.05.2018. Tomten ligger i felt 3.

Konsesjon / odel

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut av kjøper ved ovedragelse av ubebygd tomt.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1919/900629-1/20 Skjønn
21.02.1919
VELMUNDENS REGULERING
Overført fra: 3446-299/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/4239-3/20 Skjønn
09.09.1964
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3446-299/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/5301-1/20 Erklæring/avtale
25.10.1968
Grensegangssak
Overført fra: 3446-299/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/5403-1/20 Bestemmelse om veg
04.08.1977
Rettighetshaver Fallhaugen Seter
Overført fra: 3446-299/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/127-3/20 Bestemmelse om veg
07.01.1997
Rettighetshaver LYGNA SKISENTER
LYGNA OLE SEIGERUD
Overført fra: 3446-299/1

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Kjøper oppfordres til å undersøke med kommunene i forhold til kapasitet på offentlige hovedledninger. Tilknytningsavgiften for vann og kloakk betales av kjøper.

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.

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 på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 20 22 73 . 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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.

Overtagelse

Etter avtale. Vi oppfordrer budgivere å oppgi ønsket tidspunkt for overtagelse i budskjema.

Diverse

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, 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.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

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 har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

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 bygningssakkyndig 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 standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

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

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

- (1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
- (2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
 - b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
 - c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Storbrenna 10, 2770, Jaren, Gnr. 299 bnr. 81 i Gran kommune.

Eier

Cavu Eiendom AS v. Olav Loso-Nguyen

Oppdragsnummer

95-22-0062

Meglers vederlag

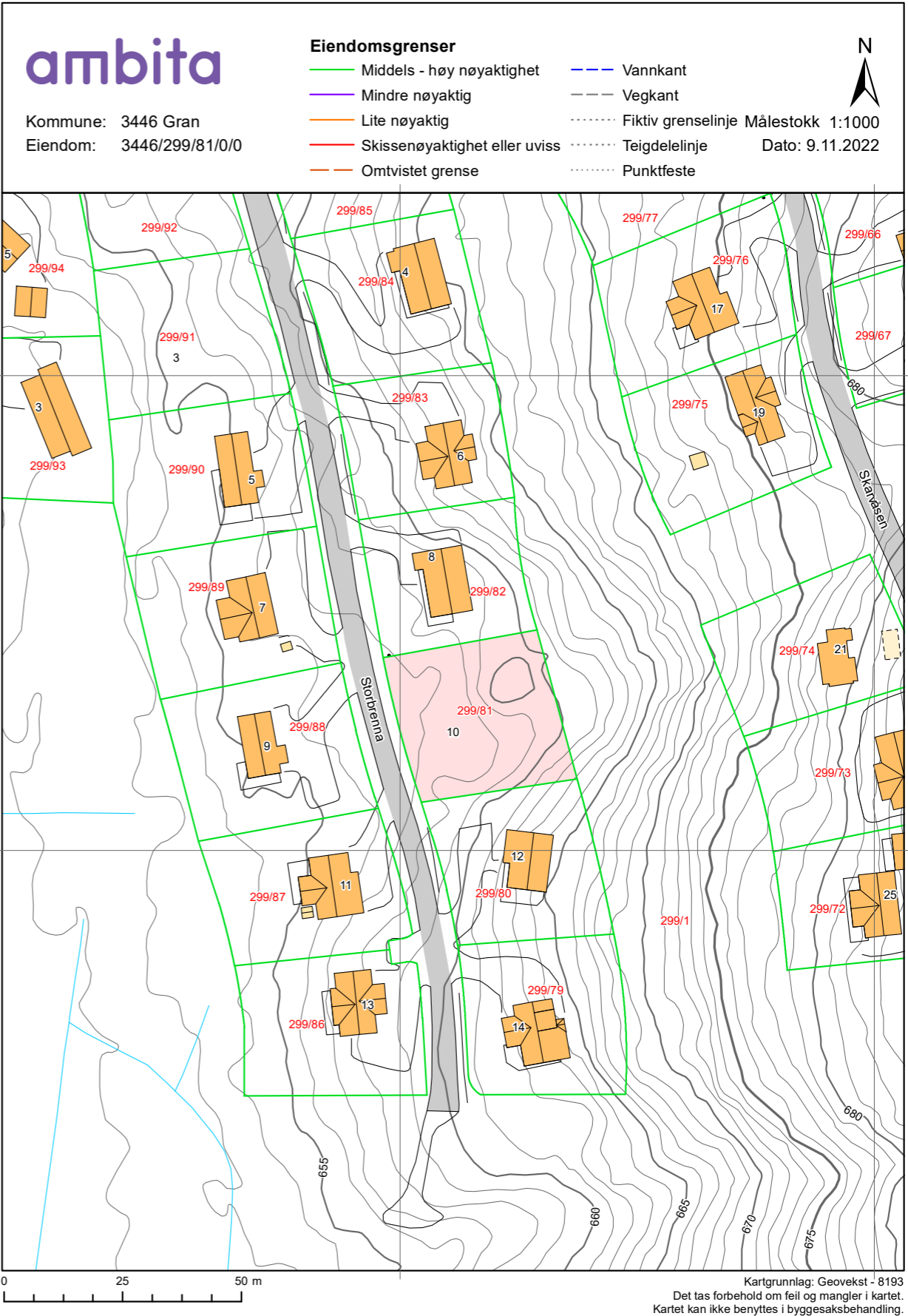
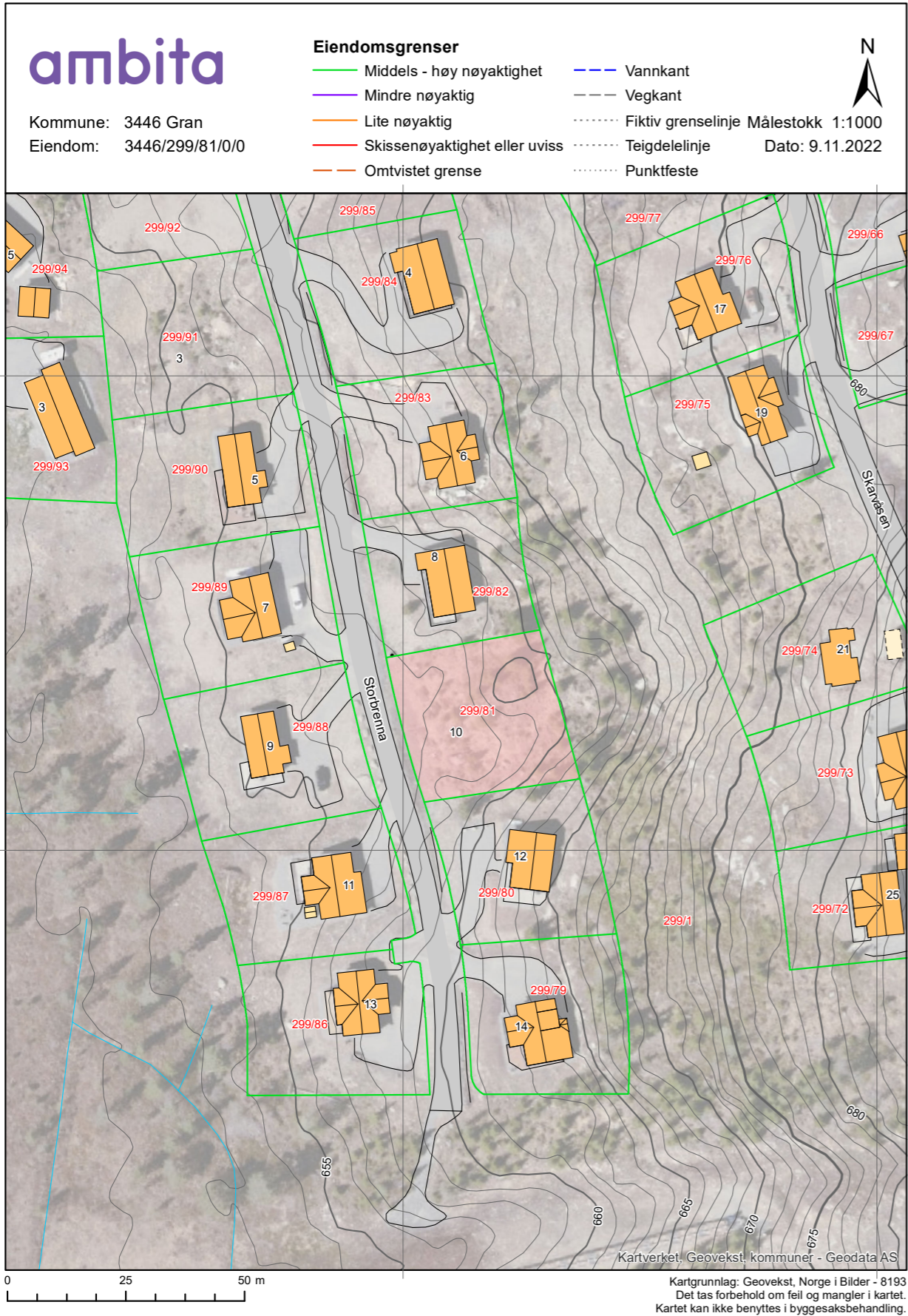
Om meglers vederlag er det avtalt 25.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.250,-, Tilrettelegging 15.900,- markedsføringspakke kr. 17.900,- . Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

TEKNISKE DOKUMENTER



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

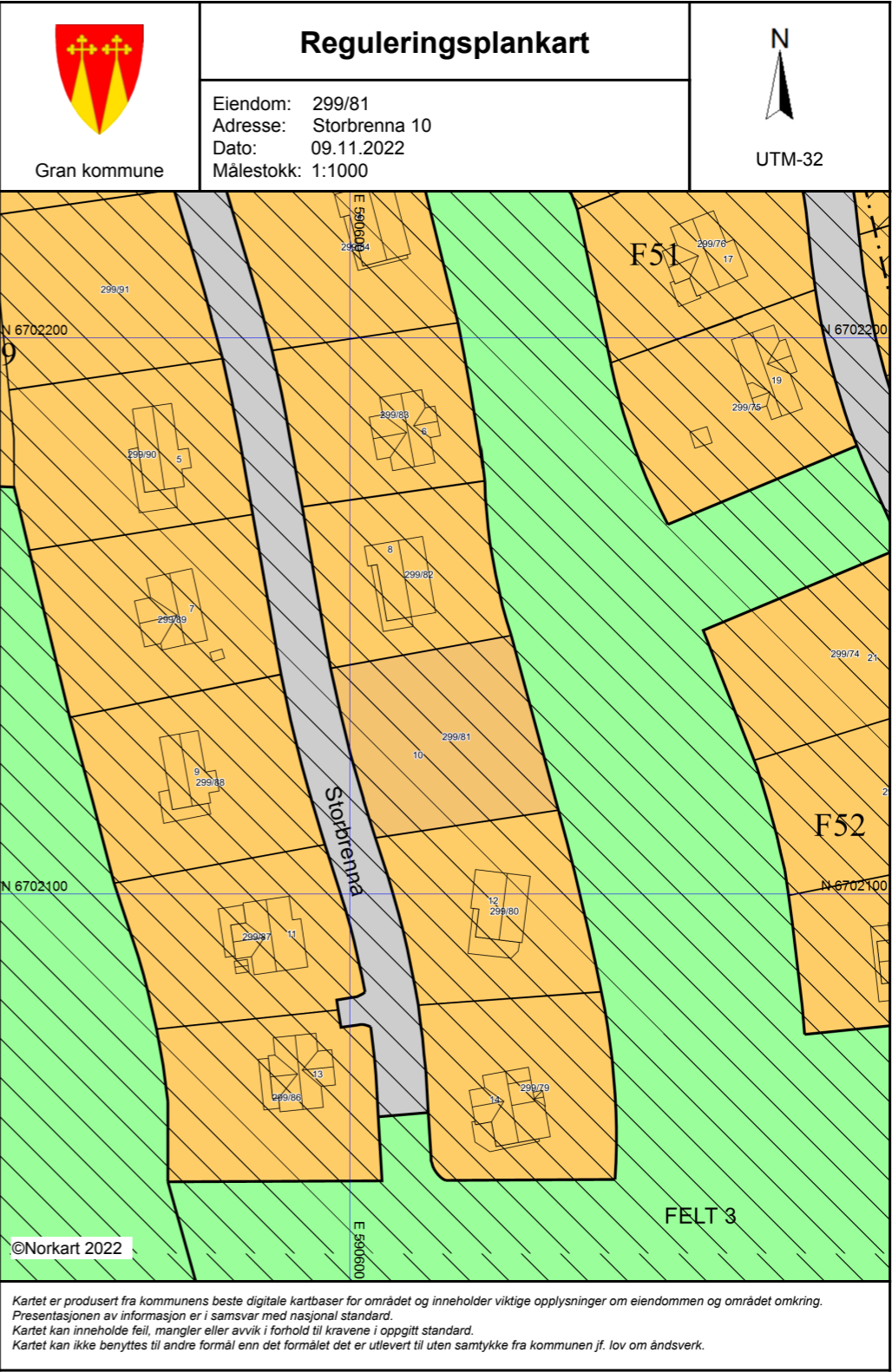
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg



OMRÅDEPLAN FOR LYGNA SØR I GRAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

Plankart er datert: 04.09.2013 Sist revidert / endret:

Kommunestyrets vedtak 25.09.2014 Behandling / saksnr. 81/14

1 HENVISNING TIL ANNEN LOV

Lov om kulturminner

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

2 AVGRENSNING

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

3 AREALFORMÅL

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

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

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

Grønnstruktur § 12-5 2.ledd nr.3
Turvei, TV
Friområde, FO

Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift § 12-5 2.ledd nr.5
Landbruksformål, L
Friluftformål, FR

Sikringssoner § 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Nedslagsfelt drikkevann
Frisikt

Faresone § 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Høyspenningsanlegg
Flomfare

Sone med særlige angitte hensyn § 12-6 jfr. § 11-8 bokstav c
Hensyn friluftsliv
Bevaring naturmiljø

Båndleggingssone § 12-6 jfr. § 11-8 bokstav d
Båndlegging etter lov om kulturminner

Sone for videreføring av reguleringsplan § 12-6 jfr. § 11-8 bokstav f
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Radon

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Frisikt

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

4.4 Kryss skiløype/veg og skiløype/vassdrag

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

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

4.5 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Behandling av ubebygde arealer

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

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

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

4.7 Byggegrense

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

4.8 Plankrav

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

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

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

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

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

4.9 Teknisk plan

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

4.10 Skiløyper

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

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

- 5.1.3 De viste tomtegrenser kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning.
- 5.1.4 Bygninger skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.
- 5.1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomtene. Det er tillatt å gjerde inn terrasse.
- 5.1.6 Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.
- 5.1.7 Alle hytter skal ha pipe og ha mulighet til vedfyring som hovedenergikilde i bruksperioden.
- 5.1.8 Flaggstenger, frittstående portaler og frittstående utelys er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.
- 5.1.9 På hver tomt kan det tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført 3 bygninger pr tomt. Eventuell sidebygning skal ikke være større enn 50 m².
- Innenfor tillatt BYA kan det bygges terrasse på maks 30 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 1 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.
- Maksimalt tillatte høyder:
Mønehøyde 6,5 m, gesimshøyde 6 m. Gesims - og mønehøyde regnes fra opprinnelig terreng.
- Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.
- Det skal opparbeides atkomst og to biloppstillingsplasser på hver 18m² innenfor hver tomt. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.
- 5.1.10 Garasje/uthus/anneks skal oppføres samtidig med, eller senere enn, hovedhytte.
- 5.2 Fritidsbebyggelse felt 4, 5, B, C, D, E og F (F72-79)**
- 5.2.1 Arealbruken i disse feltene fastsettes gjennom detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.
- 5.2.2 Ved detaljregulering av felt 5 og felt F skal det tas særlige hensyn til naturverdier i området.
- 5.2.3 To atkomst-alternativer til felt 4 er vist i plankartet.
- 5.3 Skiløypetrase (SKT)**
- 5.3.1 Formålet omfatter eksisterende lysløype.
- 5.4 Energinett (E1-5)**
- Innenfor området kan det plasseres trafo/nettstasjon. Trafoer skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger evt grått.
- 5.5 Vannforsyningsanlegg (VFA 1 -2)**

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

5.6 Avløpsanlegg (AA)

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

5.7 Renovasjonsanlegg (REA)

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

6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFØRMÅL

6.1 Fritidsbebyggelse /utleiehytter

- 6.1.1 Innenfor området kan bebyggelse oppføres med BYA = 35 %, inkludert biloppstillingsplasser og boder.
- 6.1.2 I området kan det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) for salg og utleie.
- 6.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved gavlbredde over 12 m aksepteres ikke saltak.
- 6.1.4 Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken.
- 6.1.5 Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak kan aksepteres.
- 6.1.6 Innenfor området kan det alternativt bygges ut med annen bebyggelse i form av frittstående hytter med utgangspunkt i bestemmelser gjeldende for fritidsbebyggelse felt A og 3.
- 6.1.7 Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter må det utarbeides en samlet situasjonsplan for området som viser bebyggelse, vegger, parkering og grønnstruktur for dette området. Dette gjelder enten området bygges ut med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) eller med frittstående fritidsboliger.
- 6.1.8 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal alle enheter som har inngang fra bakkeplan ha alle hovedfunksjoner på ett plan.
- 6.1.9 Ved oppføring av konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter) innenfor dette formålet, skal vannbåren varme vurderes.
- 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- 7.1 Kjøreveg (KV1- 7)**
- 7.1.1 Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

- 7.1.2 Ved kryssing av vassdrag skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 20 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering.
- 7.1.3 Vegnavn er som angitt i plankartet.
- 7.1.4 Halmbråtåvegen skal være stengt med bom rett øst for Skjerva. Vegen skal bare benyttes av utrykningskjøretøyer og i forbindelse med drift og vedlikehold.
- 7.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 -7)**
- 7.2.1 Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Alle sideinngrep skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Innenfor AVG7 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 8 GRØNNSTRUKTUR**
- 8.1 Friområde (FO1-13)**
- 8.1.1 Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og tilplanter med stedegen vegetasjon.
- 8.1.2 Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.
- 8.1.3 Innenfor FO4 og FO11 kan det etableres vannspeil i myrområdet. Før dette kan gjøres må det foreligge en faglig vurdering av tiltaket og tiltakets konsekvenser.
- 8.2 Turvei (TV1- 4)**
- 8.2.1 TV1, TV2 og TV3 kan trafikkeres med bil om sommeren. TV3 kan benyttes som atkomst til eiendommene 299/68, 299/69, 299/70 og 299/71 via Skarvåsen hele året.
- 9 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT**
- 9.1 Landbruksformål (L1-3)**
- 9.1.1 Området skal brukes til landbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre tiltak for å tilrettelegge for skiløyper og turstier. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep i skal istandsettes og vegetasjonen skal forynges. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin. Innenfor L3 kan det etableres terrengvoll som støyskjerm mot nye Rv 4. Vollen skal etableres i samråd med Statens vegvesen.
- 9.1.2 Randvegetasjon langs bekkeløp skal bevares i en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet.
- 9.2 Friluftformål (FR1 - 11)**
- 9.2.1 Friluftsområdene inntil og i tilknytning til fritidsbebyggelsen kan brukes til aktivitetsområder og kan tilrettelegges for friluftaktiviteter. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i disse områdene. Alle inngrep skal istandsettes og tilplanter med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerm og tilstrekkelig utsikt. Innenfor området kan det opparbeides turveg, sykkelsti og skiløype. Innenfor FR4 kan det anlegges to felles atkomstveger hhv KV 8 til eiendommene 299/68 og 299/69, og KV9 til eiendommene 299/70 og 299/71 fra Finnskjeggholven. Atkomstvegene skal utformes slik at de ikke hindrer ferdsel i FR4.

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

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

10 SIKRINGSSONER

10.1 Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

10.2 Frisiktsone vilt (H140_1, H140_2)

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

11 FARESONE

11.1 Høyspenningsanlegg

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

11.2 Flomfare

Innenfor hensynssone H32 0_1, 2, 3, 4 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen.

12 SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN

12.1 Hensyn friluftsliv

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder innenfor området.

12.2 Bevaring av naturmiljø

- 12.2.1 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres hovedatkomstveg til hyttefelt 4 (F72).
- 12.2.2 Det kan framføres turvei/skiløype for preparering med løypemaskin gjennom sone bevaring av naturmiljø H560_1 på østsiden av F72. Før traseen fastlegges endelig skal det gjøres nærmere registreringer av naturmiljøkvalitetene, som grunnlag for detaljert planlegging.
- 12.2.3 Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_2 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep. Gjennom området kan det framføres en skiløypetrase i retning nord-sør, som kan prepareres med løypemaskin. Før traseen fastlegges endelig skal det

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

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

13 BÅNDELEGGINGSSONE

13.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

14 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

14.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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

15 OMRÅDEBESTEMMELSER

15.1 Anlegg og riggområde

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Bransjeforeningen for eiendomsmeglere

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.

GENNOMFØRING 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte 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 megleren 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 95220062

Adresse: Storbrenna 10, 2770 Jaren

Betegnelse: GNR 299, BNR 81 i 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.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

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:

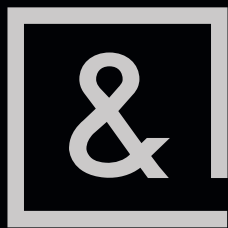
ADR: POSTNR/STED:

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)



PARTNERS.NO