

SALGSOPPGAVE

BOLIGEIENDOM PÅ ÅDALSVEGEN 52, 3522 BJONEROA



EIENDOM: Ådalsvegen 52, 3522 BJONEROA
Gnr 18 bnr 12 i Gran kommune

EIER: Lars-Peter Aaseth

VERDITAKST: Markedsverdi kr 800 000
Låneverdi kr 700 000

PRISANTYDNING: Kr 800 000

SELGES VED: Advokat Nils Mugaas, Advokatfirmaet Bentzen AS
Storgata 28, 2750 GRAN
Tlf 32 12 32 12 faks 32 13 35 70
e-post: nils@advb.no

ER AVERTERT PÅ: Finn.no

Beliggenhet: Eiendommen ligger i eksisterende boligområde i Bjoneroa på vestsiden av Randsfjorden. Kort avstand til skole og dagligvarebutikk. Noe utsikt mot Randsfjorden og relativt gode solforhold.

Adkomst: Offentlig, men tilknyttet privat veg ved innkjøring.

Eiendommen: Eiet tomt ca. 0,75 dekar. Målebrev ikke opprettet . Ca areal anslått ut fra skylddelingsforretning.

På eiendommen er enebolig, oppført ca. 1949. Uthus antatt oppført ca. 1975 samt en garasje av eldre årgang. Sydøst vendt skrånende tomt, delvis opparbeidet med plen og beplantning, delvis naturtomt. Gruset innkjøring.

For nærmere opplysninger om eiendommen og dens bebyggelse vises til verdi- og lånetakst fra takstmann Hans Bech som følger som vedlegg til dette salgsprospekt. Videre vises det til vedlagte megleropplysninger innhentet fra Gran kommune. Eiendommen selges uten innbo.

Særlige forhold: Kommuneplan: Eksisterende boligområde. Ikke reguleringsplan.
Privat vann og avløpsanlegg.
Enkel standard. Boligen er generelt i stort behov for modernisering og vedlikehold. Uthus er i relativt bra stand. Eldre garasje er i behov for omfattende vedlikehold.
Naboeiendom har tinglyst rett til vann fra felles borehull på eiendommen.
Vann til naboeiendom får gjennom kjeller.



- Ligningsverdi:** For 2015:
kr 261 321,- (som primærbolig)
kr 914 623,- (som sekundærbolig)
- Kommunale avgifter:** Feieavgift pr pipe kr 500 pr år.
Renovasjonsavgift betales til Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA).
- Eiendomsskatt:** Kr 282,- pr. år (takst kr 566 000,- for inneværende år).
- Pengeheftelser:** Samtlige pengeheftelser som hviler på eiendommen vil bli slettet.
- Bruksretter:** Naboeiendom har tinglyst rett til vann fra felles borehull på eiendommen.
Vann til naboeiendom får gjennom kjeller.
- Tvangssalg:** Gjøvik tingrett har etter begjæring fra Sparebank 1 BV besluttet at eiendommen skal tvangs selges. Advokat Nils Mugaas, Storgata 28, 2750 GRAN, er oppnevnt som tingrettens medhjelper og forestår salget.

Ved tvangssalg gjelder særlige regler for budgivning. For at et bud skal komme i betraktning må budet være bindende for byderen i minst 6 uker og minst 4 uker fra foreleggelsen av akseptert bud sendes Gjøvik tingrett, partene og øvrige be rettighetshavere i eiendommen. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. fastsatt oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.m. for rettighetshaveren og tingretten. Betalingsplikten inntreer dog ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Tingrettens stadfestelse av et bud løser samtidig andre bydere fra sine bud.

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen eventuelt med tillegg av renter blir kjøperen eier av eiendommen. Når kjøpesummen er betalt og tingrettens stadfestelseskjennelse er blitt rettskraftig utsteder tingretten på begjæring fra kjøperen skjøte på eiendommen.

Ved tvangssalg har kjøperen begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen. Mangler kan bare påberopes dersom:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelperen har gitt om vesentlige forhold ved eiendommen og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold ved eiendommen, som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysninger om.
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Selv om prisavslag kreves, må kjøpesummen betales på oppgjørsdag.

**Medhjelpers
vederlag:**

Vederlaget dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Kjøpesum:

Når medhjelper har mottatt et eller flere bud som kan godtas, skal budene forelegges for saksøker. Aksepteres et bud må budet begjæres stadfestet av Gjøvik tingrett. Begjæres et bud stadfestet, skal parter, rettighetshavere og evt. andre interesserte motta skriftlig melding om budet m.m., med 14 dagers frist for å komme med innsigelser mot at budet stadfestes. Deretter avgjør tingretten om budet skal stadfestes. Tingretten kan etter nærmere regler i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 nekte å stadfeste et bud dersom det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til høyere bud og budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn den enkelte saksøkers krav. Tingretten kan også av andre grunner nekte budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper nødvendige utgifter ved tiltredelsen og overtakelsen av eiendommen, herunder tinglysningsomkostninger i forbindelse med tinglysning av skjøtet og eventuelle pantedokumenter.

Første visning:

Tirs. 4. juli 2017 kl. 17-18.

Vedlegg:

Takst av 14. juni 2017.
Kommunale eiendomsopplysninger.
Budskjema





**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

Siv.ing Hans Bech
Fjordlinna 217, 2760 Brandbu
Tlf: 911 13 990
E-post: hans.bech@hebb.no
Org.nr: 880193392

Verdi- og lånetakst

over

Ådalsvegen 52
3522 Bjøneroa
Gnr. 18 Bnr. 12
GRAN KOMMUNE



Utført av:
Siv.ing. Hans Bech
Fjordlinna 217, 2760 Brandbu
Tlf: 911 13 990
E-post: hans.bech@hebb.no

Befaringsdato: 07.06.2017



Verdi- og lånetakst over

Ådalsvegen 52

3522 Bjonerua

Gnr. 18 Bnr. 12

GRAN KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Verditaksering av eiendom i forbindelse med tvangssalg.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var møblert når befaringen ble utført, eventuelle feil kan derfor være skjult.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har kontrollert byggene mot byggeforskriftene, og at arealangivelsen er foretatt uten hensyn til gjeldende byggeforskrifter.

Fullstendig grunnbokutskrift er ikke innhentet, og det er derfor ikke kjent om den inneholder flere opplysninger enn opplyst om forhold som har betydning for verditaksten.

Sammenfattet beskrivelse

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i eksisterende boligområde i Bjonerua på vestsiden av Randsfjorden. Kort avstand til skole og dagligvarebutikk. Noe utsikt mot Randsfjorden. Relativt gode solforhold.

TOMTEN:

Areal ca. 0.75 dekar. Sydøst vendt skrånende tomt. Delvis opparbeidet med plen og beplantning, delvis naturtomt. Gruset innkjøring.

BEBYGGELSEN:

-Enebolig, oppført ca. 1949. Oppført i bindingsverk på støpt grunnmur. Salet tak i tre, tekket med korrugerte plater. Totalt bruttoareal (BTA) ca. 149 m². Totalt bruksareal (BRA) ca. 129 m². Totalt bruksareal av primærdelen (P-ROM) ca. 83 m².

-Uthus, antatt oppført ca. 1975, tilbygd og innredet senere. Oppført i bindingsverk på støpt grunnmur og støpte pillarer. Salet tak i tre, tekket med korrugerte plater. Grunnflate ca. 49 m².



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran

Adresse: Adalsvegen 52, 3522 Bjønøra

-Uthus/garasje, eldre årgang. Oppført i uisolert bindingsverk. Salet tak i tre, tekket med betongtakstein.
Grunnflate ca. 13 m2.

STANDARD/VEDLIKEHOLD:

Enkel standard.

Boligen er generelt i stort behov av modernisering og vedlikehold.

Uthus er i relativt bra stand.

Eldre garasje er i behov av omfattende vedlikehold.

ANDRE FORHOLD:

Naboeiendom har tinglyst rett til vann fra felles borehull på eiendommen. Vann til naboeiendom går gjennom kjeller.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	700 000

Brandbu, 14.06.2017

Siv.ing. Hans Bech

Fjordlinna 217, 2760 Brandbu

Tlf. 911 13 990

E-post: hans.bech@hebb.no



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran
Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 Bjøneroa

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirmaet Bentzen AS v/Nils Mugaas

Besiktigelse, tilstede

Dato: 07.06.2017

- Lars-Peter Aaseth Eier
- Nils Mugaas Advokat
- Hans Bech Takstmann

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Tidligere takst Eier Teknisk etat eiendomsdata.no Skylddelingsforetning	Opplysninger fra tidligere eier er gjengitt fra tidligere takst. Deltok ved befaring og ga opplysninger. Dagbokført 23.08.49. Sett i forb. med tidligere befaring.
---------------------------	---	--

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 18 Bnr. 12
Hjemmelshaver:	Lars-Peter Aaseth
Tomt:	Eiet tomt. Ca. 0.75 dekar. Målebrev ikke opprettet. Ca. areal anslått ut fra skylddelingsforetning.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Privat.
Avløp:	Privat.
Kommuneplan:	Eksisterende boligområde.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 500 Ca. avgift stipulert av takstmann
Kjøpesum:	Kr 580 000 År/dato: 2009 Tvangssalg

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 5 000
Kommentar:	Forsikringsopplysninger ikke fremlagt. Premie anslått av takstmann.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1949. Iflg. tidligere eier.
-----------------	-----------------------------



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran
Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 Bjonerøa

Uthus

Byggeår:	1975. Ca. iflg. tidligere eier.
Anvendelse:	Opprinnelig garasje og bod, ombygd i senere tid.
Tilbygd:	Tilbygd, isolert og innredet i senere tid.

Uthus/garasje

Byggeår:	Eldre. Byggeår ikke oppgitt
-----------------	-----------------------------

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	56	42		42	4 kjellerrom. Adkomst via innvendig trapp og via dør til terreng. Yttervegger i kjeller er delvis tykkere på nedre del av vegg, noe som gir lav takhøyde i denne delen av rom. Denne del er likevel medregnet i areal, dvs. i angitt areal er regnet full kjeller.
1. etasje	56	52	50	2	Gang, kjøkken, 2 sammenhengende stuer, kjellernedgang. I tillegg innbygd inngangsparti/veranda, areal ca. 4 m ² , og overbygd veranda med adkomst fra stue, areal ca. 5 m ² .
2. etasje	37	35	33	2	Gang, 2 soverom, bad/wc, kott. Kott utenfor knevegger. Arealer er basert på innvendige målinger. Utvendig areal (BTA) korrigeret for veggtykkelse.



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran
Adresse: Adalsvegen 52, 3522 Bjonerøa

Sum bygning	149	129	83	46
--------------------	------------	------------	-----------	-----------

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, stue 2	Kjellernedgang
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/wc	Kott

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	49	46		46	Disponibelt innredet rom, delvis inndelt.
Sum bygning	49	46		46	

Uthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Disp. innredet rom

Uthus/garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	13	12		12	Oppbevaringsrom (opprinnelig garasje).
Sum bygning	13	12		12	

Uthus/garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Oppbevaringsrom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Bindingsverkhus i 1 1/2 etasje på støpt kjeller. <i>Påkostninger:</i> Iflg tidligere eier er i hovedsak flg. større påkostninger utover generelt vedlikehold utført i senere tid (før 2004): -Tilbygd tram ved inngang, årstall uklart. -1980: Etterisolerte yttervegger med innblåst mineralull. -Skiftet vinduer i 1. og 2. etasje unntatt i et soverom. Vinduer produsert 1978 og 1989.</p> <p>I senere tid er foretatt noe oppussing, bla. legging av laminatgulv, innsatt eldre brukt kjøkkeninnredning.</p>





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran

Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 Bjonerøa

Vedlikehold ol:

Huset er generelt i behov av modernisering/oppgradering/vedlikehold.

Kun spesielle feil utover det generelle og det som er naturlig for et hus med denne alder er påpekt under de enkelte bygningsdeler.

210 Grunn og fundamenter, generelt

Støpt grunnmur på antatt fast grunn.

221 Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.

224 Frittstående dekker

Trebjelkelag, isolert med sagflis.

225 Yttervegger

Kjeller: Støpte vegger.

Overbygg: Bindingsverk, isolert med innblåst mineralull.

Vedlikehold ol:

Saltutslag og indikasjon på fuktighet på kjellervegger. Årsak antatt mangelfull drenering.

227 Takkonstruksjoner

Saltak av tre (sperretak). Isolert med mineralull mot kaldt loft.

Vedlikehold ol:

Loft er kun inspisert fra loftluke. Det er tilsynelatende lite lufting av loftrum.

232 Takteking og membraner

Taket er tekket med korrugerte plater av metall.

233 Vinduer

Hovedsakelig vinduer med to lags isolerglass i trekarmen. Noen eldre koblede og dobbelte vinduer.

235 Ytterdører og porter

Edeltre ytterdør med glassfelt. Dør med isolerglass til veranda.

236 Utvendige beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vedlikehold ol:

Takrenner og nedløp er delvis defekte på begge sider av bygget.

244 Innvendige dører

Hovedsakelig malte finerdører.

251 Utvendige overflater

Huset er utvendig kledd med stående trepanel.

Vedlikehold ol:

Mye avflassing, behov for vedlikehold.

254 Gulv og overflate

1. og 2. etasje: Gulvbelegg, laminatgulv, malt tregulv.

Kjeller: Delvis oppforet tregulv i et rom, forøvrig betong.

Vedlikehold ol:

Tregulv i kjeller er delvis fjernet/avskåret.



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran

Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 Bjøneroa

	<p>254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger 1. og 2. etasje: Tynnpanel, malt panel, malte plater. Malt glassfiberstrie i bad. Kjeller: Et rom er delvis innvendig panelt.</p> <p>255 Overflater på innvendig himling Hovedsakelig malt panel, noe malte plater og malt glassfiberstrie. Stubbleft og plater i kjeller.</p> <p>261 Trapper og ramper Lakkert tretrapp til 2. etasje. Enkel tretrapp til kjeller. Utvendig strekkmøtalltrapp ved inngang. <i>Vedlikehold ol:</i> Bratt kjellertrapp, delvis løs. Lav takhøyde i trapp til kjeller.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Ved inngang: Trebjelkelag med malt tregulv. Enkle vinduer. Pulttak tekket med korrugerte plater. Fundamentert på pilarer av betongblokker. Veranda på baksiden: Trebjelkelag med tregulv. Malt rekkverk i tre. Saltak tekket med korrugerte plater. Fundamentert på støpte pilarer.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Teglsteinpipe, innvendig pusset og malt, isolert gjennom loft. Tilknyttet peisovn i stue.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Innredning med profilerte fronter av tre, delvis med glass i fronter. Laminat benkeplate. Fliser over benk. Ventilator.</p> <p>274 Skap og reoler Garderobeskap i gang og i soverom i 2. etasje.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt Borevann på eiendommen, felles med nabo. Felles trykktank og egen 200 l. varmtvannsbereider i kjeller. Avløp til 2 betongkummer. <i>Vedlikehold ol:</i> Eldre avløpsanlegg. Oppgradering må påregnes. Noe kloakklukt i kjeller.</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Wc, servant, badekar. Opplegg for vaskemaskin i kjeller.</p> <p>360 Luftbehandling, generelt Hovedsakelig naturlig ventilasjon.</p> <p>400 Elkraft, generelt 35 amp. overbelastningsvern. 4 kurser. Automatsikringer.</p> <p>450 Elvarme, generelt Stråleovn i bad.</p>
--	--

Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus	



MEDLEM



Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran

Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 Bjonerøa

	200 Bygning, generelt Oppført i bindingsverk, iflg. tidligere eier isolert, utvendig kledd med trepanel. Delvis fundamentert på støpt ringmur, delvis på støpte pilarer. Delvis støpt guly, delvis trebjelkelag. Saltak teknet med korrugerte plater. Innvendig er det sponplater på guly og vegger, trepanel i himling. Gangdør og 2-fløyet port. Innlagt strøm. <i>Vedlikehold ol:</i> Konstruksjoner og overflater er hovedsakelig som fra byggeår, normalt vedlikeholdt. En del gjenstående vedr. innredning (bla. omramming av vinduer). Delvis manglende vindskier.
--	---

Uthus/garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus/garasje	200 Bygning, generelt Oppført i enkelt bindingsverk kledd med trepanel. Saltak teknet med betongtakstein. Enkel fundamentering. <i>Vedlikehold ol:</i> Konstruksjoner og overflater er antatt som fra byggeår. Bygget er generelt i behov av vedlikehold.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	2 500	
	Forsikring:	5 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Renovasjon	3 163	
	Sum kostnader Kr:		25 663
Nødvendige oppgraderingskostnader er ikke medtatt i vedlikeholdsutgifter.			

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	2 600 000
Uthus	230 000
Uthus/garasje	30 000
Sum normale byggekostnader:	2 860 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 600 000
Teknisk verdi bygninger:	1 260 000





Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 12 KOMMUNE Gran
Adresse: Adalsvegen 52, 3522 Bjonerøa

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: 200 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 1 460 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	800 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	700 000



Eiendomsdata

Bruksnavn	SMEBY	Beregnet areal	0
Etablert dato	19.08.1949	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	05.09.2009	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	0
Arealmerknader			

<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst	<input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom	<input type="checkbox"/> Grunnforurensing	<input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.ervert
<input checked="" type="checkbox"/> Bestående	<input type="checkbox"/> Under sammenslåing	<input type="checkbox"/> Kulturminne	
<input type="checkbox"/> Seksjonert	<input type="checkbox"/> Klage er anmerket	<input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring: <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Har fester	<input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd	<input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting: <input type="text"/>

Forretninger

Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Involverte
Skylddeling (SK)	19.08.1949		18/2, 18/12

Tinglyste eiere

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
AASETH LARS-PETER F220775*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅDALSVEGEN 52 3522 BJONEROA	Bosatt i Norge (B)

Adresse**Vegadresse: Ådalsvegen 52****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn	Tettsted
3522 BJONEROA	105 BJONEROA	5 BJONEROA	03090203 Bjoneroa	

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	157500066		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	157500031		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	157500058		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 157500066: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	0
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	0
Har heis	Nei	BTA Annet	0
Vannforsyning		BTA Totalt	0
Avløp		Bebygd areal	0
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig	Ådalsvegen 52	H0101	18/12	127	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0

2: Bygning 157500031: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	0
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	0
Har heis	Nei	BTA Annet	0
Vannforsyning		BTA Totalt	0
Avløp		Bebygd areal	0
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	0

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert			18/12	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

3: Bygning 157500058: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	0
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	0
Har heis	Nei	BTA Annet	0
Vannforsyning		BTA Totalt	0
Avløp		Bebygd areal	0
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	0

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert			18/12	0	0	0	0	

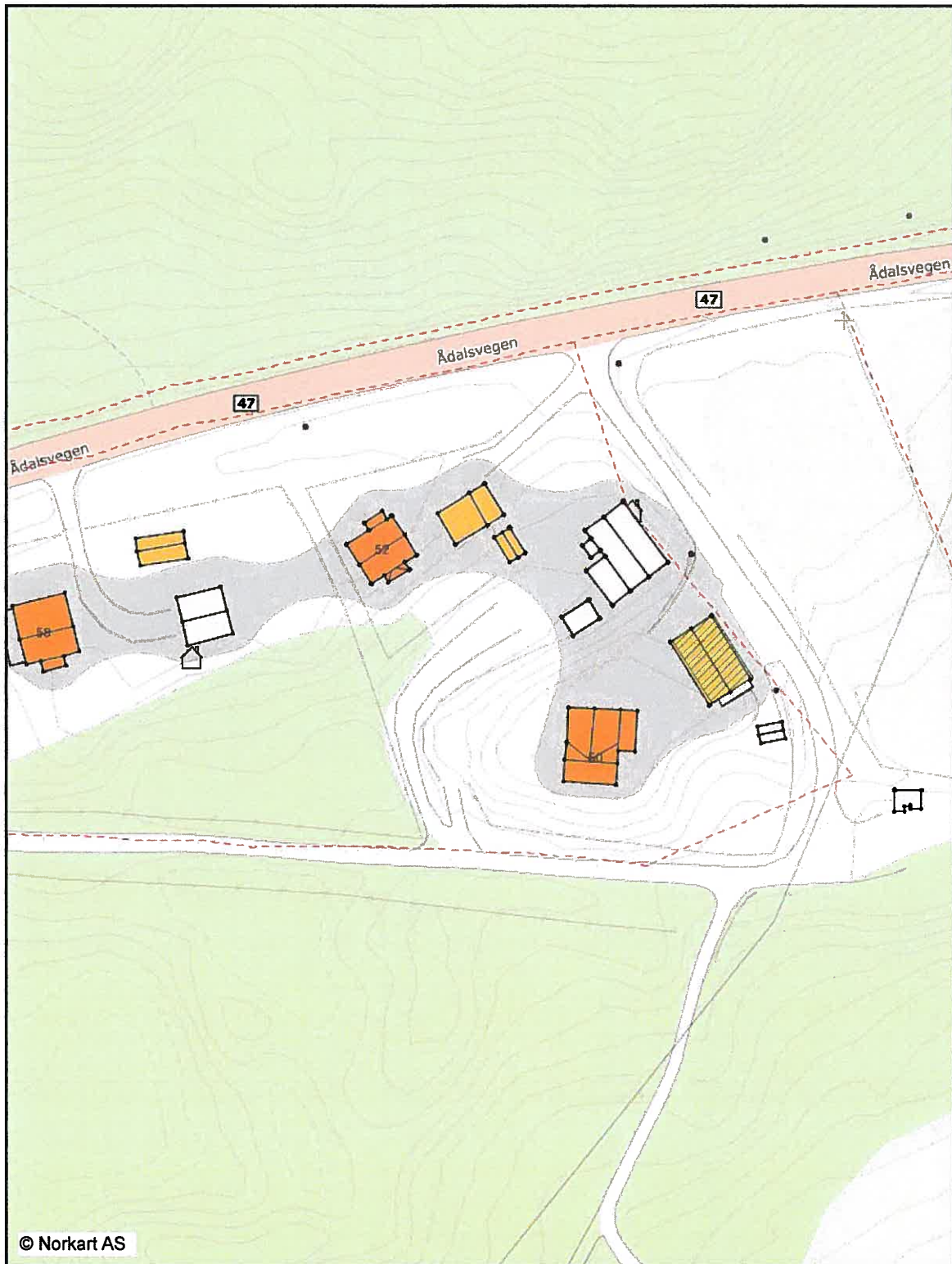
Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0



1:1000









09.06.2017



© Norkart AS

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Innsjøer og vassdrag

	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk usikker
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk kant usikker
	Elv/Bekk kant
	Kanal/Grøft

Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrænse usikker
	Eiendomsgrænse
Abc	Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkt. Nybygg
	Omriss Tiltak

Adresser

Abc	Gateadresse
Abc	Adressepunkt tekst



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 07.06.2017

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	0534	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ådalsvegen 52, 3522 BJONEROA								

Avtale 165 (Avgiftsadresse: Ådalsvegen 52)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 1 andre

Tilsyn og feiing

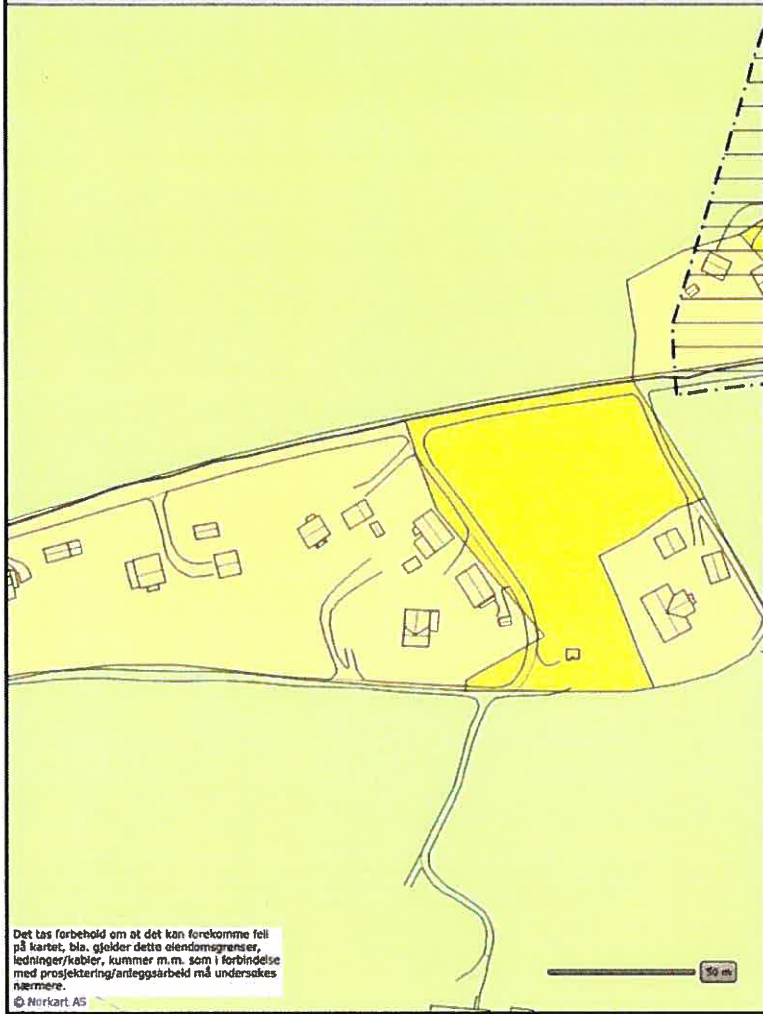
Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status
1	1	16.08.2013	11.08.2015	Ingen hjemme

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/utleggstarbeid må undersøkes nærmere.

© Merkart AS



GRAN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i Gran kommunestyre 26. mai 2011

Revidert i henhold til vedtak i kommunestyret den 21.10.2014

BESTEMMELSER	2
§ 1 GENERELT (jfr. PBL § 11-9):.....	2
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (jfr. PBL § 11-10).....	6
§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jfr. PBL § 11-10).....	8
§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (jfr. PBL § 11-11).....	8
§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jfr. PBL § 11-11).....	10
§ 6 HENSYNSSONER (jfr. PBL § 11-8).....	11
RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING	13
UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER OG UTBYGGINGSPROSJEKTER.....	13
PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS.....	15
Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i LNF-områdene	15
Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene	15
Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene	16
Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNF-områdene	16
Fradeling av nye boligtomter	16
Fradeling av nye fritidsboligtomter	17
Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidsboligtomter	17
Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål	18
Kårboliger	18
Skogshusvær	18
Dispensasjonssaker i vassdragsnære områder	19
TILKNYTNING TIL FJERNVARME, DISPENSASJONSPRAKSIS.....	20
ESTETISKE RETNINGSLINJER.....	20
HENSYNSSONER.....	21
Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen - Tingelstad - Røykenvik	21
Regionalt / nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda	21
Regionalt viktig friluftsområde Øståsen	21
Lokalt viktige friluftsområder Dæhlemoen og Skjervumsmoen	22
Langs Randsfjorden	22
VEDLEGG (<i>Vannkilde Grøa og Suppleringsvannkilde Skyten</i>).....	23

BESTEMMELSER

§ 1 GENERELT (jfr. PBL § 11-9):

§ 1.1 Rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 26.05.11.

Kommuneplanens arealdel i henhold til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i Plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL) rettslig bindende for all arealdisponering i Gran kommune.

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer (jfr. PBL § 11-8, bokstav f)

Vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner som allikevel gjelder foran kommuneplanens arealdel er listet opp i § 6.5.

§ 1.3 Forhold til jordloven

Jordlovens § 9 og § 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordlovens § 2 annet ledd.

§ 1.4 Plankrav

For områder som er avsatt til områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg, skal tiltak i henhold til PBL § 1.6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. PBL Kapittel 12 (se Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter).

Unntatt fra plankravet er fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.

Unntatt fra plankrav er tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter PBL § 20-2, med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

§ 1.5 Utbyggingsavtaler

Før tiltak igangsettes i områder vist som nye områder for bebyggelse og anlegg, kan det kreves at det inngås utbyggingsavtale.

Følgende forhold kan tas inn i utbyggingsavtaler (jfr. PBL Kapittel 17):

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven
 - Veg, vann, avløp, fjernvarmenett, fortauer, gang- og sykkelveger, flomsikringstiltak, friområder, lekearealer og grøntstruktur og spesielle infrastrukturiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming
 - Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelser
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)
 - Forkjøpsrett for andel av boliger til markedspris (kommunen eller andre)
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være til stede.
 - Miljø- og kulturiltak
 - Organisatoriske tiltak
 - Utbyggingstakt

De til en hver til gjeldende retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Gran kommune, skal legges til grunn ved utarbeidelse av avtaler.

§ 1.6 Tilknytning til fjernvarme

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et område hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, gjelder følgende bestemmelse om tilknytning til fjernvarmeanlegget:

- Gran kommune krever at alle byggetiltak over 400 m² (BRA-bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m² omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
- For å oppnå en raskest mulig utbygging av fjernvarmenettet, vil utbyggere følge prissetting i Energiloven § 5-5, hvor det åpnes for tilknytningsavgift og for fast årlig avgift.
- Tilknytningsavgifter og årsavgifter skal på årsbasis hver for seg og i et samlet levetidsperspektiv ikke overstige billigst mulig pris for elektrisk oppvarming i konsesjonsområdene. Dette inklusive offentlige avgifter.
- Det skal i alle tilknytningsavtaler forhandles mellom konsesjonær og kjøper om eget punkt om konsekvenser av for sen levering av fjernvarme i forhold til avtaletidspunkt. Det samme gjelder for utelatelse av levering i driftssituasjonen.
- Det er et krav at vannbåren varme skal kunne dekke alt varmebehov i byggetiltaket som omfattes av vedtekten.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor virkeområdet skal det i planbestemmelsene tas med eget punkt om tilknytningsplikten.

§ 1.7

Rekkefølgebestemmelser

I områder avsatt til byggeområder kan ikke tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, jfr. PBL Kapittel 18. I behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Innenfor følgende områder gjelder i tillegg følgende rekkefølgebestemmelser:

A. Rekkefølge innenfor utbyggingsområdene

- I området Rognebakken (Rognekollen) skal tidligere regulert område Rognebakken og område B Rognebakken Sør være ferdig utbygd før det tillates oppstart av område B Rognebakken Nord.
- I området Lauvli i Moen skal området bygges ut fra vest (Movegen) mot øst, og bestemmelser om dette innarbeides i reguleringsplan for området.
- I området Tomtehaugen skal det nye inntegnede friområdet sørvest for Tomtehaugen (erstatningsareal) være opparbeidet og klart til bruk før det kan gis brukstillatelse for nye boliger på Tomtehaugen.
- I området N Mohagen skal området bygges ut fra nord mot sør, og bestemmelser om dette innarbeides i reguleringsplan for området.
- Bjoneroa: Før tiltak kan igangsettes for de nye sentrale byggeområdene i Bjoneroa, skal det utarbeides en områdereguleringsplan, jfr. PBL § 12-2, som omfatter alle områdene. Ved eventuell utbygging av ny idrettsplass i Bjoneroa skal eksisterende idrettsplass tilbakeføres til LNF-område.
- I hytteområde Lygna Sør innføres rekkefølgebestemmelser slik at Brandbu og Tingelstad Almennings del av området må utbygges nordfra, mens Lygnalia Grunneierlags område utbygges vestfra, fra Rv.4 der vann og avløp ligger inntil området.

B. Rekkefølge i forhold til infrastruktur:

- Områdene B Sandbekkhagan og B Gullabakken kan ikke bygges ut før det er etablert ny gang- og sykkelveg (fortau) langs Kjølvegen fra Brandbu sentrum og til Torstein Treholts veg.
- Område H Lygna Sør kan ikke bygges ut før det er etablert en godkjent kryssløsning (godkjent av Statens Vegvesen) på Rv.4 ved Lygnasæter.

§ 1.8

Universell utforming

(jfr PBL § 11-9 pkt. 5)

- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming.

- Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Nye boliger skal bygges slik at de egner seg i alle livets faser.
- Arbeid som er nevnt i § 20-1 og § 20-2 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan disse hensynene er ivaretatt.

§ 1.9 Hensynet til barn og unge

Ved regulering til boliger i nye byggeområder eller fortetting i bestående skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholds plasser som er brukbare og gir gode aktivitetsmuligheter for alle; jfr PBL § 11-9 pkt. 5. Fortetting bør kunne skje innenfor foreslåtte områder etter en vedtatt plan. Med en "fortettingsplan" vil en over tid kunne beholde et helhetlig preg på området.

§ 1.10 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsarealer gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan går foran kravene i disse bestemmelsene.

I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til uteoppholdsarealer:

- Områder med eneboliger: 100 m² pr. boenhet
- Områder med rekkehus og flermannsboliger: 80 m² pr. boenhet
- Områder med sentrumsbebyggelse og blokker: 30 m² pr. boenhet

Halvparten av dette behovet skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet, resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

For sentrumsbebyggelse og blokker kan halvparten av utearealet godkjennes som private arealer, for eksempel terrasse. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friluftområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

§ 1.11 Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, går foran kravene i disse bestemmelsene.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligene eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Planutvalget kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne / tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstillende minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

Institusjoner, sykehus, kiosker/gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens nærmere bestemmelser.

For omsorgsboliger som tinglyses til formålet og for forretningsvirksomhet med spesielt plasskrevende varer, kan kommunen etter skjønn redusere kravene med inntil 30%.

For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

Ved publikumsrettede virksomheter må minst 5 % av kravet i henhold til tabell nedenfor, dog minimum 1 plass, tilrettelegges for funksjonshemmede. For virksomheter hvor det kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter, med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.

Ved alle formål med unntak av boliger og barnehager, kan det når kravet i henhold til tabell nedenfor er større enn 10 plasser, kreves at en av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbil.

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i vedtekten, kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus (kan være overbygget).

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig < 60 m ² bruksareal	1,0	Boenhet
Bolig ≥ 60 m ² bruksareal	2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretning	1,0	50 m ² bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m ² bruksareal
Kontor	1,0	50 m ² bruksareal
Industri / Lager	1,0	100 m ² bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1,0	10 m ² bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m ² bruksareal
Uteservering	0,0	
Barnehager	6,0	Avdeling
Treningsstudio	1,0	50 m ² bruksareal

Det tillates ikke parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 7,5 tonn i boligområdene.

§ 1.12 Frikjøp

Jfr. PBL §§ 11-9, pkt. 5. og 28-7.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen som frikjøp.

Frikjøp av biloppstillingsplasser er ikke kurant og skal i prinsippet bare kunne godkjennes der det er nærhet til parkeringsanlegg åpne for allmennheten.

Frikjøp av biloppstillingsplasser for boligbebyggelse tillates normalt ikke.

Frikjøpet gjennomføres ved innbetaling pr. plass til kommunalt parkeringsfond. Dette gir ingen rettigheter til biloppstillingsplass, men kommunen forplikter seg til å styrke det offentlige parkeringstilbudet for beløpet, enten gjennom utbygging av offentlige anlegg eller ved kjøp av offentlige plasser i private anlegg.

Ved inngåelse av frikjøpsavtale må tiltakshaver underskrive erklæring som angir vilkårene for frikjøp og at disse godtas. Erklæring vedlegges søknaden om tiltak. Det aktuelle beløp innbetales eller avtales innbetalt til kommunen før byggearbeidet tillates igangsatt.

Formannskapet har fullmakt til å fatte enkeltvedtak om avvik fra betalingssettene.

- § 1.13 Radon**
Gran kommune ligger i en sone med høye konsentrasjoner av radon (gjennomsnittsverdi på 307 Bq/m³). Tiltak skal iverksettes ved konsentrasjon over 100 Bq/m³. Det skal derfor som minimumstiltak ved nybygging installeres radonsperre (sikre gasstetthet mot grunnen) og radonbrønn (passivt trykkreduserende tiltak). Påfølgende kontrollmålinger utføres når bygget er oppført.
- § 1.14 Høyspent**
Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer <66kV, 50 meter ved høyspentlinjer fra og med 66kV til og med 132 kV og 75 m ved høyspentlinjer >132 kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål.
Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes nærmere.
Tilbygg til eksisterende bygninger skal så lang det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.
- § 1.15 Støy**
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jfr T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.
Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt enkelttiltak, nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy vurderes og det kan kreves at det skal foretas støyberegninger.
- § 1.16 Flom**
Flomutsatte områder:
For tiltak langs vann og vassdrag må et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200- årsflom legges til grunn, jfr NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag
- § 1.17 Energi**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder skal bruk av vannbåren varme vurderes (jfr. PBL § 11-9 nr.8). Tilrettelegging for vannbåren varme kan kreves gjennom reguleringsbestemmelser.
- § 1.18 Holdningsklasser for avkjørsler langs riks- og fylkesveger**
Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger, merket A – D, legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs de gitte vegstrekningene. Holdningsklassenes gradering er merket på plankartet som:
A – Meget streng holdning
B – Streng holdning
C – Mindre streng holdning
D – Lite streng holdning

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (jfr. PBL § 11-10)

- § 2.1 Eksisterende boligområder**
Tiltak i eksisterende byggeområder for boliger kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:
- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
 - Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal

ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK). Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=25%, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.
- Tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag (jfr. § 5) skal ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.
- Ved fradeling av tilleggsarealer eller nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 600 og 1.500 m². Etter fradeling skal avgivereiendommen ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnyttning skal ikke overstiges. Tomter som fradeles skal være egnet til boligbebyggelse, både med hensyn til størrelse, topografi og avgrensning.

§ 2.2 Eksisterende områder for fritidsbebyggelse:

Tiltak i eksisterende byggeområder for fritidsboliger skal behandles i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

I eksisterende byggeområde for fritidsboliger vest for Fjorda (Svartjern/Espetjern) tillates ikke nye fritidsboliger nærmere vannet enn 100 meter – og nye fritidsboliger kan ikke godkjennes før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Uten godkjent reguleringsplan kan tiltak tillates under følgende forutsetninger:

- Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene og bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader, Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK) og opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 m.
- Bebygd areal (NS 3940) må ikke overstige BYA=120 m² og største bygning skal ikke være større enn BYA=100 m². Maks. antall bygninger er 3 og det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal.
- Tilbygg på bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag (jfr. § 5) skal ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 10 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 12 meter.
- På fritidseiendommer i byggeforbudssonen langs vassdrag (jfr. § 5) skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m². På eiendommer utenfor byggeforbudssonen skal samlet areal for terrasser/verandaer ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Ved fradeling av tilleggsarealer eller etablering/regulering av nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være maks. 1.000 m².
- Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.

§ 2.3 Områder for fritids- og turistformål

I områdene kan det etableres turistbasert virksomhet.

§ 2.4 Områder for råstoffutvinning

For områder som er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, kan tiltak som definert i PBL § 1-6 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jfr. § 1.4.

For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives eller er drevet råstoffutvinning kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan før driften videreføres eller tas opp igjen.

§ 2.5 Eksisterende områder for næringsbebyggelse

Tiltak i eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Næringsbebyggelse skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).
- For eksisterende næringseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=70%, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jfr. PBL § 11-10)

§ 3.1 Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal dersom ikke avkjørsel er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til holdningsklasser gitt av Statens vegvesen, jfr. § 1.18 ovenfor og plankartet.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (jfr. PBL § 11-11)

§ 4.1 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og pelsdyravl (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår. Før overgang til annen bruk må det søkes bruksendring.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates, jfr. § 4.2 og Retningslinjer for saksbehandling.

§ 4.2 Kårboliger

Det kan tillates bygging av kårbolig på landbrukseiendommer der det av hensyn til driften av eiendommen er nødvendig med to boliger på bruket, under følgende forutsetninger:

- Kårboliger skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.
- Kårboligene skal plasseres og utformes på en slik måte at de blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet i området, jfr. estetiske retningslinjer.
- Kårbolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht takvinkler, materialvalg, farger og stilart.
- Det kan bare tillates fradeling av kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i framtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for resteieendommen.

§ 4.3 Arealer for ny spredt boligbebyggelse i LNF-områdene (benevnt SB)

Områder innenfor LNF-områdene, der spredt boligbygging er tillatt, jfr. PBL §§ 11-7 pkt.5 bokstav b) og 11-11 pkt.2. Andre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Dersom det planlegges for mer enn 3 boliger innen et begrenset område eller en avgivereiendom, skal det utarbeides en detaljreguleringsplan, eventuelt områdereguleringsplan (jfr. PBL § 11-9 og Kapittel 12).
- Det tillates ikke ny bebyggelse i byggeforbudssonen langs vassdrag (jfr. § 5).
- Bygging skal skje på de deler av området som er dårligst egnet for landbruksdrift og skal ikke berøre dyrket mark.
- Boligtomtene begrenses til ca. 2 dekar. Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 25 %, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 350 m², parkeringsareal inkludert.
- Bestemmelsen om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.7 gjelder.
- Bebyggelsen skal tilpasses byggeskikken i området.
- Kommunen kan kreve at det framlegges en tomtedelingsplan for området eller deler av området, før det kan tillates fradeling. Det kan også kreves dokumentasjon og planer for tekniske løsninger (veg, vann, avløp m.m.) i tråd med kommunens regler og retningslinjer innenfor disse fagfeltene.
- Før arbeid kan igangsettes skal forholdet til eventuelle kulturminner være avklart.
- Dersom det er ønske om flere boliger enn oppgitt antall, skal det inngås grunneiersamarbeid (jfr. PBL § 11-8 bokstav e) og utarbeides reguleringsplan for hele området (jfr. PBL § 11-9 og Kapittel 12).

I tabellen nedenfor er det oppgitt totalareal i dekar og antall boliger innenfor områdene:

SB Fredheim:	ca. 275 dekar	– maks. 20 nye boliger
SB Hammarenga:	ca. 115 dekar	– maks. 20 nye boliger
SB Eidsand:	ca. 42 dekar	– maks. 15. boliger totalt
SB Julibakka:	ca. 48 dekar	– maks. 20 boliger totalt
SB Forten:	ca. 67 dekar	– maks. 24 boliger totalt
SB Åsenga:	ca. 30 dekar	– maks. 10 boliger totalt
SB Klæstad:	ca. 9 dekar	– maks. 4 boliger totalt

§ 4.4

Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene (benevnt SF)

Områder innenfor LNF-områdene, der spredt fritidsbebyggelse er tillatt, jfr. PBL §§ 11-7 pkt.5 bokstav b) og 11-11 pkt.2. Andre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Dersom det planlegges for mer enn 3 fritidsboliger innen et begrenset område eller avgivereiendom, skal det utarbeides en detaljreguleringsplan, eventuelt områdereguleringsplan (jfr. PBL § 11-9 og Kapittel 12).
- Tomtene begrenses til ca. 1 dekar. Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 20 %, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 120 m², største bygning 100 m² om maksimalt 3 bygninger.
- Bebyggelsen skal tilpasses byggeskikken i området.
- Kommunen kan kreve at det framlegges en tomtedelingsplan for området eller deler av området, før det kan tillates fradeling. Det kan også kreves dokumentasjon og planer for tekniske løsninger (veg, vann, avløp m.m.) i tråd med kommunens regler og retningslinjer innenfor disse fagfeltene.
- Før arbeid kan igangsettes skal forholdet til eventuelle kulturminner være avklart.
- Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde skal være av tre og grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
- Dersom det er ønske om flere fritidsboliger enn oppgitt antall, skal det inngås grunneiersamarbeid (jfr. PBL § 11-8 bokstav e) og utarbeides reguleringsplan for hele området (jfr. PBL § 11-9 og Kapittel 12).

Nedenfor er det oppgitt totalareal i dekar og antall fritidsboliger innenfor området:

- **SF Lynnebakka (hytter):** ca. 140 dekar – maks. 10 nye fritidsboliger

§ 4.5

Kjøreveger

I LNF-områder tillates det ikke bygd andre kjøreveger enn landbruksveger og nødvendige veger til godkjente byggeområder (for eksempel boligområder).

Kjøreveger til eksisterende skogshusvær og fritidsboliger behandles i tråd med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel.

§ 4.6 Kantsoner langs vassdrag (jfr. PBL § 11-11 nr.5)

Langs alle vassdrag i kommunen avsettes en hensynssone for sikring av kantvegetasjon. Hensynssonens bredde settes til 6 meter på hver side målt horisontalt regnet fra kanten ved normalvannføring.

Innenfor hensynssonen skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jfr. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal godkjennes av kommunen. Hogst som medfører biotopendring tillates ikke.

(Jfr. ny veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland, mars 2011)

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (jfr. PBL § 11-11)

§ 5.1 Byggeforbud langs vassdrag

Med vassdrag forstås vann og elvestrekninger, mens mindre bekker unntas fra definisjonen.

I LNF-områdene settes en generell byggeforbudssone (forbud mot tiltak i hht. PBL § 20-1, § 20-2 og § 20-3) langs vassdrag på 50 meter.

Langs følgende vassdrag settes byggeforbudssonen til 100 meter:

- Fjorda
- Sortungen og Butvatnet
- Randsfjorden (se retningslinjer til hensynssone langs Randsfjorden)
- Vigga / Jarenvatnet
- Leira / Hurdalssjøvassdraget
- Kransalgesjøene (naturvernområder i vassdrag):
 - Bråtåjern
 - Oksetjern
 - Rokotjern
 - Skirstadtjern
 - Øyskogtjern
 - Grunningen
 - Jarenvatnet
 - Bergstjern
 - Glorudtjern
 - Høybytjernet
 - Løntjern
 - Vientjern (Østtjernet)
 - Espen
 - Hildebrenna
 - Hundenga
 - Langtjern
 - Falangtjern
 - Søndre Falangtjern (øvre)
 - Stortjern

Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak (PBL § 20-1, § 20-2 og § 20-3) gjelder ikke områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense.

I Leira-/Hurdalsvassdraget skal rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag følges.

§ 6 HENSYNSSONER (jfr. PBL § 11-8)

§ 6.1 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a)

Følgende hensynssoner i henhold til PBL § 11-8 bokstav a) er vist i kommuneplanens arealdel:

- Sikringssone nedslagsfelt vannkilde Grøa (se også § 6.3 og vedlegg på side 25)
- Sikringssone nedslagsfelt vannkilde Lygna
- Støysoner rundt skytebanen på Lygna (kun grensene vises på plankartet)

§ 6.2 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav c)

Følgende hensynssoner i henhold til PBL § 11-8 bokstav c) er vist i kommuneplanens arealdel:

- Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde Granavollen – Tingelstad – Røykenvik
- Regionalt / nasjonalt viktig friluftsområde Fjorda
- Regionalt viktig friluftsområde Øståsen
- Lokalt viktig friluftsområde Dæhlenmoen
- Lokalt viktig friluftsområde Skjervumsmoen
- Langs Randsfjorden
- Varig vern av vassdrag: Leira- og Hurdalsvassdraget

Ved søknader om tiltak innenfor hensynssonene skal tilhørende retningslinjer der det finnes, legges til grunn ved behandlingen.

For varig verna vassdrag og naturvernområdene gjelder bestemmelser nedfelt i forskrifter for de enkelte områder.

§ 6.3 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner i henhold til PBL § 11-8 bokstav d) er vist i kommuneplanens arealdel:

- Kortungen, Lygna: Vurderingsområde for råstoffutvinning. Reguleringsplan skal utarbeides.
- Vannkilde Grøa: Klausuleringsbestemmelser for Grøa, vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIF) i 1981, se vedlegg.
- Suppleringsvannkilde Skyten: Klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIF), se vedlegg.
- Naturvernområder:
 - Jarevatnet
 - Marifjell
 - Hovstjern
 - Puttmyra
 - Røykenvika
 - Tønnerudtangen
 - Gullenhaugen
 - Kjørkjetangen
 - Lysen
 - Maurtvedt

For områder som båndlegges for seinere reguleringsplanlegging må det foreligge godkjent reguleringsplan innen en frist på 4 år (+ evt. 2 år forlengelse). Hvis dette ikke skjer går området automatisk tilbake til LNF-område.

§ 6.4 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav e)

Det stilles krav om grunneiersamarbeid innenfor et angitt område, se § 6.4.1 og § 6.4.2. Samarbeidet skal omfatte alle grunneiere innen området vist på plankartet, og hensynssonenes begrensning følger områdebegrensningene (vises ikke særskilt).

§ 6.4.1 Områder for spredt bolig- og fritidsboliger i LNF-områder (SB og SF)

Områdene pålegges krav om grunneiersamarbeid i henhold til PBL § 11-8 bokstav e dersom det ønskes å bygge ut flere enheter enn det planen tilsier i perioden, innen et gitt område (jfr. §§ 4.7 og 4.9).

§ 6.4.2 Områder for ny fritidsbebyggelse Lygna Sør

Områdene pålegges krav om grunneiersamarbeid i henhold til PBL § 11-8 bokstav e i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

§ 6.5 Hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav f)

Kommunedelplan for Gran sentrum, godkjent 24.10.2007, gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel:

<u>Plannavn:</u>	<u>Vedtaksdato:</u>
• Grinaker boligfelt	23.11.2009
• Granumstranda	10.09.2009
• Utsikten Julibakka	18.06.2009
• Hadeland videregående skole	30.04.2009
• Røysumtunet	30.04.2009
• Hovsbekken	30.04.2009
• Gang-sykkelveg Kjølvegen	26.03.2009
• Hofsbro	12.02.2009
• Kongsli	21.10.2008
• Møllekvartalet	21.10.2008
• Golfbane Hjertebo	21.10.2008
• Kvernstad	21.10.2008
• Hagaelva	18.09.2008
• Trintom skole	18.09.2008
• Rundkjøring rv 4	19.06.2008
• Bæssfarjordet	19.06.2008
• Granstunet	27.03.2008
• Gang- sykkelveg Eggelinna	27.03.2008
• Jaren Park	14.02.2008
• Kortungen	14.02.2008
• Lindheim	19.09.2007
• Skogskolen	16.05.2007
• Bjørkli boligfelt	21.02.2007
• Sandbekkhagan	21.02.2007
• Rv4 Roa - Jaren	13.12.2006
• Bleiken Øst gnr. 44 bnr. 1	25.10.2006
• G/s-veg Rognstadvegen	03.05.2006
• Rv 240 Tingelstad – Brandbu	14.12.2005
• Stensrudhavna	16.11.2005
• Rognebakken	26.10.2005
• Mohagen vest	21.09.2005
• Bjerke	16.03.2005
• Endring av Blokhus	08.09.2004
• Rv 4 Amundrud - Almenningsdelet	06.05.2004
• Råstadstykket	19.12.2002
• Endring av Rækstad	19.02.2002
+ Brandbu sentrum og andre nyere planer godkjent i 2010 og 2011	

For øvrig gjelder tidligere godkjente reguleringsplaner så langt de ikke er i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Når det vurderes om det er samsvar mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, må det tas hensyn til forskjell i detaljeringsgrad og målestokk.

RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER OG UTBYGGINGSPROSJEKTER

I arbeidet med reguleringsplaner og konkrete utbyggingsprosjekter skal følgende forhold vurderes spesielt – og disse hensynene skal innarbeides i alle nye reguleringsplaner så langt det passer:

- **Planområde:** Planområdet skal omfatte arealer som er nødvendig bl.a. for å sikre adkomst og grøntarealer til nye byggeområder, samt nødvendige tiltak langs skoleveg.
- **Kulturminner:** Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- **Byggegrunn:** Deler av sentrumsområdene i Brandbu og Gran og en del nye utbyggingsarealer i og nær sentrumsområdene har dårlig byggegrunn. Fare for ras og flom skal vurderes. Den enkelte tiltakshaver må undersøke grunnforholdene og eventuelt foreslå forebyggende tiltak mot skader og / eller ekstra samfunnsmessige kostnader før byggetillatelse kan gis. NVE's retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder legges til grunn.
- **Materialbruk:** Bruk av tre som byggemateriale skal vurderes ved alle utbyggingsprosjekter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes å gi bestemmelser angående bruk av tre som byggemateriale.
- **Veg, vann og avløp:** Før oppstart av reguleringsplanarbeid skal prosjektet vise løsninger med veg, vann og avløp som måtte berøre naboer. Kommunens standard for kommunale veger må følges for veger som skal overtas av kommunen.
- **Gang- og turveger:** Ved etablering av nye boligområder skal det i reguleringsplan vises sikker adkomst til leke- og aktivitetsområder, samt tilfredsstillende adkomstveg til skole (del av skoleveg utenom planområdet skal beskrives). Ved regulering av nye byggeområder i nærheten av jernbanelinje, skal planoverganger registreres og vurderes sikret/sanert. I reguleringsplaner for de enkelte utbyggingsområdene skal det tas hensyn til gjennomgående turveger, eksisterende gutuer og andre adkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.
- **Kantvegetasjon:** Retningslinjene for Hensynssone Vigga legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Stedlige tilpassninger til eksisterende situasjon kan innarbeides, men NVE's retningslinjer tilsier at kantvegetasjonen bør være minimum 5 m på hver side. (Jfr. ny veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland, mars 2011)
- **Boligosiale tiltak:** For boligområder avsatt i kommuneplanens arealdel skal det i reguleringsplanarbeidet avklares behovet for boliger til ulike målgrupper, henrunder boligosiale tiltak.
- **Energibruk:** Bruk av fornybar energi og fjernvarme er et viktig tema i alt plan- og utviklingsarbeid i Gran kommune. Vannbåren varme og bruk av bioenergi skal vurderes dersom det planlegges for mer enn 40 boenheter. Gran kommune kan forplikte tiltakshavere av byggetiltak å knytte det til fjernvarmenettet i sentrum der slik tilknytning er å anse som mulig.
- **Husdyr i boligområder:** Regulerte boligfelt skal være fritt for husdyr. Med "husdyr" menes i denne forbindelse dyrearter som normalt ikke bor sammen med eieren i en menneskebolig, men holdes i fjøs, stall eller liknende.

- Større kjøretøyer: Regulerte boligfelt skal være fri for parkering av tunge kjøretøyer over 7.5 tonn.
- Parkeringsbehov: Krav til parkering framgår av bestemmelsene til kommuneplanenes arealdel (jfr. § 1.11). Disse innarbeides i reguleringsplaner for de enkelte utbyggingsområdene, evt. med justeringer ved behov etter nærmere vurderinger.
- Råstoffutvinning: Ved utarbeiding av reguleringsplan for områder for råstoffutvinning skal hensyn til landskap og naturelementer tillegges stor vekt, jfr. estetiske retningslinjer. Det er spesielt viktig å innarbeide gode regler om tilbakeføring av området til landbruksområde (eller evt. annet nærmere definert reguleringsformål) etter at uttaksperioden er avsluttet. Miljøhensyn, nabohensyn og konsekvenser av knusing, opplasting og transport m.m. skal tillegges stor vekt i vurderingen av om og eventuelt når det skal tillates drift i slike områder.
- Kommunestyrets vedtak 23. november 2009 legger føringer for utbygging av følgende nye område for fritidsbebyggelse:
 - Lygna Sør: Området beholdes i sin helhet slik det i dag ligger i planen, under forutsetning om grunneiersamarbeid mellom Brandbu og Tingelstad Almenning og Lygnalia Grunneierlag. Det innføres rekkefølgebestemmelser slik at Brandbu og Tingelstad Almenning del av området må utbygges nordfra, mens Lygnalia Grunneierlags område utbygges vestfra, fra Rv.4 der vann og avløp ligger inntil området. Det forutsettes at det innenfor det avsatte hytteområdet legges inn hensynssoner rundt fuglebeiteområdet, spillplasser etc. i reguleringsplaner.

PLANLEGGING OG UTBYGGING I LNF-OMRÅDER, DISPENSASJONSPRAKSIS

Landbruks-, natur- og friluftsområder er områder der det etter reglene i plan- og bygningsloven ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næring. Dette innebærer at det i utgangspunktet ikke er tillatt med spredt boligbygging i LNF-områdene.

Dersom det allikevel kommer søknader om bygging av nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg i LNF-områdene, eller tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, skal disse behandles som søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Ved fradeling av nye bolig- eller fritidseiendommer i LNF-områdene eller tillegg til eksisterende, skal tomtestørrelse totalt ikke overskride ca. 2 dekar for boligtomter og ca. 1 dekar for hyttetomter, jfr. bestemmelsene i § 4.3 (SB) og § 4.4 (SF). Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskaps-tilpasning og bruk av gjerder.

I LNF-områdene er arbeid og tiltak som gjelder stedbunden næring i tråd med planen, og kan behandles i henhold til PBL Kapittel 20. Andre arbeid og tiltak i henhold til de samme paragrafene er ikke i tråd med arealbruken, og kan bare godkjennes gjennom dispensasjon (jfr. PBL Kapittel 19), endring av planen eller utarbeidelse av reguleringsplan. Berørte statlige og fylkeskommunale myndigheter skal gis mulighet til å uttale seg før det eventuelt gis dispensasjon.

Krav til reguleringsplan kan utgå dersom utbyggingen ikke omfatter mer enn 2 boliger / fritidsboliger. Krav til reguleringsplan kan utgå for fradeling dersom det antas at fradelingen ikke vil skape vansker for senere reguleringssak. Det presiseres at slike saker må behandles som dispensasjonssaker og at søknaden må begrunnes.

Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i LNF-områder:

- Tiltak skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Dersom det er kjent automatisk fredede kulturminner i nærheten må det planlagte tiltaket vurderes i forhold til kulturminnets nærmiljø og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune.
- Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tiltak skal ikke berøre områder som i landbruksplanen for Hadeland er definert som A- eller B-jord.
- Tiltak skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonen mot vann og vassdrag, jfr. § 5, men hvis det unntaksvis gis dispensasjon skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg bør fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 10 meter, og med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 12 meter.

Eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene:

Tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områdene må behandles som dispensasjonssaker i forhold til LNF-formålet. Det vedtas følgende retningslinjer for behandling av slike dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i disse punktene:

- Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor en bygningskropp pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Boliger bør ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøne-retning som følger byggets lengderetning. Bygning bør ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og taket bør være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 7,5 meter målt fra planert

terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK), og opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.

- Prosent bebygd areal fastsettes til %-BYA = 25 %, men maks. bebygd areal pr. boligtomt må ikke overstige 350 m² parkeringsareal inkludert.

Eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF-områdene:

Tiltak på eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF-områdene må behandles som dispensasjonssaker i forhold til LNF-formålet. Det vedtas følgende retningslinjer for behandling av slike dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i disse punktene:

- Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom og deling tillates ikke.
- Fritidsboliger bør ha en klar lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøne-retning som følger byggets lengderetning. Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 36 grader. Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK), og opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal BYA=120 m², største bygning 100 m², maks 3 bygninger. Innenfor byggeforbudssonen mot vann og vassdrag er maksimal BYA= 80 m², største bygning 60 m², maks 3 bygninger. Arealgrensene gjelder ikke innenfor Hensynssone Fjorda.
- Det presiseres at det er byggeforbud i 100-meters beltet på Fjorda, og det fastsettes derfor ikke noen maks.grense for hyttestørrelse innenfor Hensynssone Fjorda.
- På fritidseiendommer i byggeforbudssonen langs vassdrag (jfr. § 5) bør samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m², og på eiendommer utenfor byggeforbudssonen bør samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.
- Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet rundt en fritidsbolig, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Gjerde bør være av tre og grind/port bør slå utover og kunne åpnes innenfra av dyr.

Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNF-områdene:

Tiltak på eksisterende bebygde næringsseiendommer i LNF-områdene må behandles som dispensasjonssaker i forhold til LNF-formålet. Det vedtas følgende retningslinjer for behandling av slike dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i disse punktene:

- Næringsbebyggelse bør ha en klar lengderetning som følger høydekotene og bygning bør ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning bør ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og taket bør være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøyde bør ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jfr. TEK).
- For eksisterende næringsseiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maksimalt %-BYA=70%, parkeringsareal inkludert.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.

Fradeling av nye boligtomter:

Søknader om etablering av nye boligeiendommer beliggende i LNF-områdene er i strid med LNF-formålet og må behandles som dispensasjon (jfr. PBL Kapitlene 19 og 26). Kommunens holdning til slike søknader skal i utgangspunktet være restriktiv. Slik spredt boligbygging kan imidlertid vurderes i spesielle tilfeller, dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt.

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

Kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer Endelig vedtak Gran kommunestyre 26. mai 2011

- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tomta eller adkomstveg til tomte skal ikke berøre dyrka mark og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tomta skal ligge inntil eksisterende bebygg(e) boligeiendom(mer).
- Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Tomta skal ikke godkjennes dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikksikkerhetsplanen – jfr. Trafikksikkerhetsplanen og opplæringsloven.
- Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.

Fradeling av nye fritidsboligtomter:

Framtidige felt for fritidsboliger bør utvikles mest mulig konsentrert, slik at det ikke går med for mye tomtearealer. Spredt bygging av fritidsboliger krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jfr. PBL Kapitlene 19 og 26). Det er mulig å fremme søknad om enkelte fritidsboliger i tråd med disse retningslinjer.

- Nye fritidsboliger må ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder. Nye fritidsboliger tillates ikke innenfor hensynssonene for viktige friluftsområder.
- Tomta skal ikke være mer enn ca. 200 m fra eksisterende bilveg.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Nye fritidsboliger må ikke forstyrre trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler
- Utbygger må avklare forhold til eventuelle beiterettigheter.
- Ved plassering av fritidsboliger i utmarka skal følgende vurderes og søkes tatt hensyn til:
 - Interesserte utbyggere må før bygging skjer, bli gjort oppmerksom på at de er i et område med beitedyr, enten det er tale om lovfestet beiterett eller streifbeiting. Av dette følger at de må tolerere beitingen og innrette seg som en følge av denne.
 - Eier av fritidsboliger som ønsker et fysisk skille mellom beitedyr og hytte må gis anledning til å sette opp gjerde i henhold til § 4.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og være ansvarlig for et framtidig forsvarlig vedlikehold av det. Det kan tillates å gjerde inn en naturlig del av tunet, inntil 200 m², hvor bygningene danner en del av inngjerdingen. Av hensyn til risikoen for fastgåing i gjerdet, skal det fortrinnsvis være satt opp av trematerialer og i hvert fall ikke i noen form for trådgjerde. Grind/port skal slå utover og skal kunne åpnes innenfra av dyr.
 - Nødvendigheten av overholdelse av båndtvang for hunder og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til i retningslinjene for hyttebygging.
 - Ved utstikking av tomter må det tas hensyn til at naturlige stier og gjennomgangsveger i området ikke blir stengt eller bebygd.
 - Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidsboligtomter:

Dersom følgende vilkår er til stede kan kommunen godkjenne bygging på eksisterende tomter:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomte er lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for bolig eller fritidsbolig (ikke tilleggsareal).
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.

- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssonene langs vassdrag (jfr. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5), dersom dette er tilfelle skal søknaden behandles som dispensasjonssak.
- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold.
- Tomta skal ikke berøre dyrka mark.
- Tomta skal ligge inntil eller i rimelig nærhet til eksisterende bebyggd(e) boligeiendom(mer) / fritidseiendom(mer).
- Vann og avløp skal være sikret i samsvar med kravene i PBL Kapittel 27.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte støysoner, jfr. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Bolig skal ikke etableres dersom vegen mellom bolig og skole eller bolig og nærmeste busstoppested er definert som særlig trafikkfarlig av kommunen – med hjemmel i opplæringsloven.

Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål:

Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boliger, skal behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jfr. PBL Kapittel 19). Unntatt er dersom det dreier seg om bolig nr.2 på eiendommer som ikke oppfyller kriteriene for kårbolig, jfr. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 4.2. Dersom forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt, kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.
- Eiendommen har ikke mer enn 2 boliger fra før.
- Bygningen skal ligge i tilknytning til tunet.
- Ved bruksendring av eksisterende driftsbygninger skal det ved eventuell ombygging tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende med tanke på plassering av vinduer og dører, taktekking og farge. Vinduer kan være større, men vinduenes oppdeling skal være tilnærmet de originale.

Kårboliger:

I tillegg til bestemmelsene i § 4.2 gjelder følgende retningslinjer for kårboliger:

- Kårbolig bør ikke overskride $BYA=120\text{ m}^2$
- Det bør ikke tillates til fradeling av kårboliger som ligger på tunet.
- Ved eventuell fradeling av kårbolig bør det ikke tillates ny kårbolig i framtiden.

Skogshusvær:

Det kan tillates bygging av skogshusvær når det av hensyn til driften er behov for det.

- Skogteigen(e) som skal nås fra skogshusværet må til sammen ha over 200 daa produktiv skog, og det må være en reisetid på mer enn en ½ time fra boligen på eiendommen til disse skogarealene. Det må være betydelig enklere å arbeide i skogen med utgangspunkt i husværet enn fra boligen på gården.
- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bruksareal, $BRA=50\text{ m}^2$ inkl. uthus, boder etc. Maks. antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold og friluftslivet. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Skogshusværet kan bare tillates fradelt dersom det ikke forventes å være behov for det i framtida og dersom fradeling kan skje uten store ulemper for resten av eiendommen. Dersom skogshusvære blir fradelt skal det ikke tillates nytt skogshusvære.

Dispensasjonssaker i vassdragsnære områder:

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag (jfr. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5) er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Momentene her skal vurderes sammen med de enkelte saksspesifikke punktene ovenfor.

Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

- En søknad om tiltak og dispensasjon må vurderes på bakgrunn av det omkringliggende miljøet og graden av urørthet i området.
- Tiltak som forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området bør vurderes positivt.
- Ved behandling av søknad om dispensasjon skal det vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Det bør ikke innvilges dispensasjon for tiltak som kan danne en uheldig presedens for behandlingen av fremtidige søknader om dispensasjon.
- Etablering av nye hytter i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag bør bare skje i samsvar med vedtatt plan. Det bør ikke dispenseres for etablering av nye hytter eller legges til rette for dette gjennom fradeling av tomt.
- Ved behandling av søknad om fradeling av tomt eller tilleggsareal til bebygd eiendom skal strandlinjen ikke tillates fradelt, og hensynet til fiske- og ferdselsinteressene skal vektlegges.
- Gjenoppføring av bygning er i utgangspunktet formelt å anse som nybygg. Gjenoppføring etter brann vil kunne vurderes som grunn i dispensasjonssammenheng. Ved gjenoppføring av bygning etter brann, riving eller lignende, må det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som plan- og bygningsloven skal ivareta. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/skjernet sted bør alltid vurderes.

Avløpsanlegg: Ut i fra dette skal dispensasjonspraksisen være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer. Dispensasjonspraksisen skal også være streng ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for et ulovlig etablert anlegg.

Brygger: Under forutsetning av at bryggen er et felles tiltak for flere eiendommer og under forutsetning av at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten, og at det kan vurderes dit hen at det ikke vil ha for stor inngrepen i det biologiske mangfoldet, kan kommunen gi dispensasjon fra byggeforbudssonen utenom hensynssonene for Fjorda og Øståsen, for anleggelse av brygge.

Stedbunden næring: Ved behandling av tiltak i byggeforbudssonen langs vassdrag knyttet til stedbunden næring, skal følgende klargjøres / vektlegges:

- Er annen plassering av tiltaket mulig?
- Er tiltaket knyttet til eksisterende bebyggelse eller virksomhet?
- Hindrer tiltaket allmennhetens tilgang til vassdraget eller fører tiltaket til privatisering av området?
- Fører tiltaket til fare for økt forurensning?

TILKNYTNING TIL FJERNVARME, DISPENSASJONSPRAKSIS

Søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal fremmes i tråd med plan- og bygningslovens Kapittel 19.

Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Både fjernvarmeleverandør og mottaker kan søke om dispensasjon.

Krav om tilknytning til fjernvarme kan i tråd plan- og bygningslovens § 1-9 påklages til Fylkesmannen. Klagen rettes til Gran kommune for behandling og eventuell oversendelse.

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Kommunen ønsker å bevare de miljø- og trivselsmessige kvaliteter som både tettstedene og spredtbygde områdene representerer. Estetikk skal ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner og landskapshensyn legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er derfor supplert med egne estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak, slik:

- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
- Sentrumsområdene benyttes av en stor del av befolkningen og det skal legges særlig vekt på de estetiske kvaliteten ved alle tiltak.
- Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.
- Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.
- Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
- All skilting og reklame skal vurderes og behandles med tanke på estetikk. Skilt skal være lette å lese, forstå og opplysende for orienteringshemmede.
- Ved beplantning og bygging av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.
- Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Ved større byggetiltak i LNF-områder, landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at etiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.

HENSYNSSONER

NASJONALT VERDIFULLT KULTURLANDSKAPSOMRÅDE GRANAVOLLEN – TINGELSTAD – RØYKENVIK

Hensynssonen avgrensner området som ble utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i 1994. På plankartet er det markert et indre kjerneområdet hvor de biologiske-, kulturhistoriske- og landskapsverdiene er spesielt store. Retningslinjene under gjelder for hele området. Innenfor kjerneområdet skal en være ekstra varsom siden verdiene her er spesielt store.

- Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- De registrerte verdiene skal legges til grunn for saksbehandling av enkeltsaker innenfor det verdifulle kulturlandskapet.
- Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.
- Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis.
- Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til fylkesmannen og berørte sektormyndigheter, som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.
- For å ta vare på biologisk mangfold, forekomster og arter skal variasjonen av naturtyper opprettholdes. Alle typer inngrep skal unngås på registrerte lokaliteter.
- Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal beholdes og dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kant-vegetasjon skal i hovedtrekk bevares. Der det av hensyn til trafiksikkerheten eller framkommelighet for landbruksmaskiner må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.
- Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre kraftledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

REGIONALT / NASJONALT VIKTIG FRILUFTSOMRÅDE FJORDA

Områdene på Fjorda er friluftsområder av stor lokal og regional betydning, og også med til dels nasjonal betydning.

- I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet.
- Friluftslivstiltak skal ikke iverksettes dersom de kommer i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.
- Nye områder for fritidsbebyggelse skal avklares gjennom kommuneplanens arealedel.
- Hensynet til friluftslivet skal tillegges spesiell vekt, også sett i forhold til adkomst til områdene.
- Det tillates ikke ny spredt fritidsbebyggelse.
- I henhold til Levende skog standarden og Skogbruksstandarden skal det ved etablering av nye driftsveger for skogbruket tas hensyn til eksisterende skiløyper og merkede turstier. Ved kryssing av slike skal det tilrettelegges for nødvendig passasje av skjæringer og fyllinger langs vegen. Etter avsluttet skogsdrift i området skal skiløyper og merkede turstier ryddes og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand.

REGIONALT VIKTIG FRILUFTSOMRÅDE ØSTÅSEN

Områdene på Øståsen er friluftsområder av stor lokal og regional betydning.

- I disse områdene kan det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet.

- Friluftslivstiltak skal ikke iverksettes dersom de kommer i konflikt med kulturminner, biologisk mangfold eller driftsmessige forhold i skogbruket.
- Nye områder for fritidsbebyggelse skal avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Hensynet til friluftslivet skal tillegges spesiell vekt, også sett i forhold til adkomst til områdene.
- Det tillates ikke ny spredt fritidsbebyggelse.
- For eksisterende eiendommer for fritidsbebyggelse i dette området gjelder samme arealgrense for fritidsbebyggelse som i LNF-områdene generelt, d.v.s. at det skal ikke være fritidsbebyggelse som er større enn BYA=80 m², største bygning 60 m² og maksimalt 3 bygninger.
- I henhold til Levende skog standarden og Skogbruksstandarden skal det ved etablering av nye driftsveger for skogbruket tas hensyn til eksisterende skiløyper og merkede turstier. Ved kryssing av slike skal det tilrettelegges for nødvendig passasje av skjæringer og fyllinger langs vegen. Etter avsluttet skogsdrift i området skal skiløyper og merkede turstier ryddes og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand.

LOKALT VIKTIGE FRILUFTSOMRÅDE DÆHLENMOEN OG SKJERVUMSMOEN

Områdene er viktige nærfriluftsområder som er mye brukt og av stor betydning for befolkningen i nærområdet.

- Områdene må tas vare på og det kan gjennomføres tiltak som tilrettelegger for friluftslivet.
- Disse nærfriluftsområdene skal ikke vurderes som potensielle utbyggingsområder før det eventuelt er foretatt en omfattende vurdering av arealenes kvaliteter og verdier i en grundig planprosess i forbindelse med en framtidig revisjon av kommuneplanens arealdel.
- Etter avsluttet skogsdrift i området skal turstier ryddes og i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig stand.

LANGS RANDSFJORDEN

Gran kommune ønsker å ta vare på de naturkvalitetene, friluftslivsverdiene, landskapskvalitetene, fiskeressursene m.m. som Randsfjorden representerer – og samtidig ønsker kommunen å legge til rette for utvikling og verdiskaping, basert på de kvalitetene fjorden og strandområdene gir.

I kommuneplanens arealdel er dette fulgt opp på følgende måte:

- På arealplankartet er områder langs fjorden som inneholder viktige kvaliteter avmerket som hensynssoner (PBL § 11-8 pkt. c) og områder der en ønsker å legge til rette for utvikling bør avsettes som byggeområder, friområder, spesialområder m.m., se punktene nedenfor.
- I bestemmelsene er det en byggeforbudssone langs Randsfjorden på 100 meter, jfr. PBL §§ 1-8 og 11-11 (se bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 5).
- Retningslinjene for planlegging og utbygging i LNF-områder, dispensasjonspraksis, gitt i kommuneplanens arealdel, fastlegger rutiner for behandling av enkeltsaker.

Gran kommune kan vurdere om det bør tillates utvikling av konkrete områder ved Randsfjorden der en ønsker å legge til rette for utbygging, for å legge til rette for å utnytte de verdiene Randsfjorden har med tanke på verdiskaping. Slike områder kan være områder for reiselivsanlegg, friluftsliv (bading, fritidsfiske, turgåing m.m.), hyttebygging (bl.a. utleiehytter) m.m. – og de bør primært lokaliseres i tilknytning til eksisterende reiselivsanlegg, tettsteder, områder med mye hytter eller lignende, eller i rimelig avstand fra slike anlegg, f.eks. i Bjonerøa, Røykenvik, Grymyr, Eidsand eller Gjervika.

Hovedregelen er at alle vesentlige bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs Randsfjorden skal avklares i kommuneplanens arealdel. Bare unntaksvis kan slike utbyggingstiltak avklares gjennom reguleringsplan i strid med gjeldende kommuneplan, men da bare etter avklaring med berørte fagmyndigheter, nabokommuner m.fl. og gjennom utarbeidelse av Konsekvensutredning (KU) etter gjeldende forskrift. Det kan bli aktuelt å utarbeide nærmere retningslinjer som sier noe om hvilke type tiltak der det skal stilles krav om reguleringsplan og hvilke type mindre enkeltsaker som kan behandles som dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

VEDLEGG:

Vannkilde Grøa

Klausuleringsbestemmelser for Grøa ble vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIF) i 1981. Følgende bestemmelser har betydning for arealer inne Gran kommune:

- All bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt fjernes. Dessuten fjernes all eksisterende bebyggelse på halvøy mellom Grøa og Skytten, utenfor Grøas lokale nedbørsfelt.
- Ny bebyggelse i Grøas lokale nedbørsfelt, samt i områdene mellom nedbørsfeltet og Skjellbreia, Våja og Skytten, er forbudt.
- Nye veger for allmenn ferdsel tillates ikke bygget i Grøas lokale nedbørsfelt.
- Avløp fra bebyggelse eller annen aktivitet til Grøa og dets lokale nedbørsfelt er forbudt. Slam fra kloakkrenseanlegg tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet. Bark, søppel eller andre forurensende stoffer/produkter tillates ikke nyttet eller deponert i/på Grøa og nedbørsfeltet.
- Gjødsling av Grøa for opphjelning av fisket er forbudt.
- Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.
- Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsling, som tillates benyttet i begrenset mengde (ca. 20-30 g fullgjødsling pr. plante) for å akselerere veksten av barte som er plantet. Dette unntaket gjelder for de første 2-5 årene etter planting. Gjødsling av skog utenfor Grøas lokale nedbørsfelt må, hvis fly nyttes, bare finne sted når vindforholdene ikke tilsier fare for at gjødselen kan falle på Grøa eller dets lokale nedbørsfelt.
- Oppdyrking av kulturbeite og dyrking av Grøas lokale nedbørsfelt er forbudt.
- Lagring av olje og bensin i Grøas nedbørsfelt er forbudt.
- Transport av drivstoff til skogsmaskiner kan skje som fattransport på tilhenger med tett plan. Arrangementet skal godkjennes av Mattilsynet.
- Leirslagning og campingplasser, og dessuten stevner av enhver art i Grøas nedbørsfelt og på Grøa er forbudt.
- Bading, fiske og bruk av båt i Grøa er forbudt. Bruk av båt er tillatt for drift og kontroll av vannverket.
- Ferdsel på isen i Grøa med motorkjøretøy er forbudt.

Suppleringsvannkilde Skyten

Klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIF) i 1981.

- Området er vist på Hydroconsults tegning datert 12. juni 1978
- Eksisterende hytter i området kan bli stående under forutsetning av at betryggende hygieniske forhold blir etablert. Hva som kan anses som betryggende avgjøres av Mattilsynet.
- Smedsrudsetra kan bibeholdes som hytte i samme utstrekning som i 1981. Utleie av hytta og kultivering av setervollen er forbudt.
- Fornyelse av leieavtaler for hytter i sikringssonen avvises og hyttene fjernes ved utløp av leieavtalene.
- Kommunale myndigheter forutsettes ved hjelp av lovverk og forskrifter å begrense hyttebyggingen i Skyttens nedbørsfelt. Større hyttekonsentrasjoner tillates ikke. Hva som anses som "større" avgjøres av Mattilsynet.
- Skogsbilvegen nordøst for Skyten stenges med låsbar bom ved avkjørselen fra "Vassbråavegen".
- Nye veger i lokalfeltet mellom fylkesvegen og Skyten som etableres for skogsdriften skal være avsperrt med låsbar bom ved fylkesvegen.
- Nøkkel til bom skal bare de ha som har næringsinteresser eller hytter i det skogsområdet bommen betjener.
- Deponering av bark skal ikke skje med omtanke for vannkilden. Deponering i sikringssonen eller nærmere vannkildens tilløp enn 100 m er forbudt. All avfallsdeponering for øvrig i nedbørsfeltet er forbudt.
- Bruk av pesticider er forbudt i sikringssonen.
- Gjødsling av skog i sikringssonen er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsling, som tillates benyttet i begrenset mengde (ca. 20-30 g fullgjødsling pr. plante) for å akselerere veksten av barte som er plantet. Dette unntaket gjelder for de første 2-5 årene etter planting.
- Opparbeidelse av kulturbeite og dyrking i sikringssonen er forbudt.

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffullvinning
- Næringsvirksomhet
- Idrætsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Parkeringsplasser
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDBONE (PBL § 11-7, nr 8)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandeone
- Småbåthavn
- Naturområde
- Fritidsområde

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn frikultiv
- Hensyn landekap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDEGGINGSONE

- Båndlegging for regulert eller PBL

FARESONE

- Skytebane

SIKRINGSONE

- Nedlagstelt drikkevann

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for båndleggingsone
- Grense for detaljeringsone
- Grense for faresone
- Grense for sikringsone

HOLDNINGSKLASSER FOR VEGAVKJØRSLER

- A - Meget streng holdning
- B - Streng holdning
- C - Mindre streng holdning
- D - Lite streng holdning

Framtidig

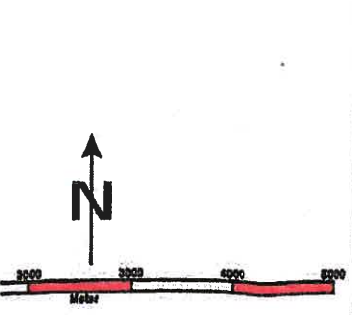
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffullvinning
- Næringsvirksomhet
- Idrætsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg

- Veg
- Kollektivknutepunkt
- Parkeringsplasser
- Hovedveg - På bakken

- Grønnstruktur

- Friområde

- LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse



Målestokk 1:50000



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 12.6.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 12

Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 BJONEROA

Referanse: NM-45660/3466

Det finnes ingen ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.6.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 12

Adresse: ådalsvegen 52, 3522 bjonerøa

Referanse: NM-45660/3466

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp	Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank. Det er etablert utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.6.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 12

Adresse: ådalsvegen 52, 3522 bjonerøa

Referanse: NM-45660/3466

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud:

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp	Gebyr	1576
Renovasjon	Ekstern leverandør	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap
Brannsyn, feiing	Avgift pr. pipe	500
Eiendomsskatt		282

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørser.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.6.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 12

Adresse: ådalsvegen 52, 3522 bjonerøa

Referanse: NM-45660/3466

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	5748	
Eiendomsskatt	1471	

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.14.06.2017

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter	5748		5748
Eiendomsskatt	1471		1471

Kommentar

Gebyrer og renter i tillegg ved oppgjørsmøte.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 07.06.2017

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	0534	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ådalsvegen 52, 3522 BJONEROA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	566 000,00 kr
Skatt	282,00 kr
Bunnfradrag	425 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD:

Kjøpesum kr _____

Beløp med bokstaver: kr _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (som dokumentavgift (2,5 %) , tinglysningsgebyr (kr 525)).

Budet er gyldig frem til dato: _____ kl _____

(er det ønskelig å sette tidsfrist anbefales det at dette pga. de særlige regler som gjelder på området avklares med medhjelper først).

Ved tvangssalg gjelder særlige regler for budgivning. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen og minst 4 uker fra foreleggelsen av akseptert bud sendes Gjøvik tingrett.

Dersom tingretten stadfester budet gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper adv. Mugaas til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

FOR FØLGENDE EIENDOM:

Adresse: Ådalsvegen 52, 3522 BJONEROA

Gnr/bnr: 18/12

Kommune: Gran (0534)

FINANSIERINGSPLAN:

Lån:

kr

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf. nr.:

(medhjelper gis fullmakt til å innhente opplysninger om finansiering)

Egenkapital:

kr

Som består av:

_____ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

kr

_____ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

kr

_____ Annen finansiering

kr

Totalt:

kr

BUDGIVER(E):	
Navn (budgiver 1)	Navn (budgiver 2)
Fødselsnr. (11 siffer)	Fødselsnr. (11 siffer)
Adresse	Adresse
Telefon	Telefon
E-postadresse	E-postadresse

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgaven.

UNDERSKRIFT:	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Budet sendes skriftlig til Advokatfirmaet Bentzen AS, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss. Eller pr. e-post til nils@advb.no (scannet)

(Alle bud skal inngis skriftlig til medhjelper. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelige også for ettertiden. Før formidling av bud til saksøker skal medhjelper innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver – dette bes derfor vedlagt når første bud gis.)

ORIENTERING TIL BUDGIVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten og ikke eier som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingsretten før kjennelse ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjøret skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret og i den forbindelse be om fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysning.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøper ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg med medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.