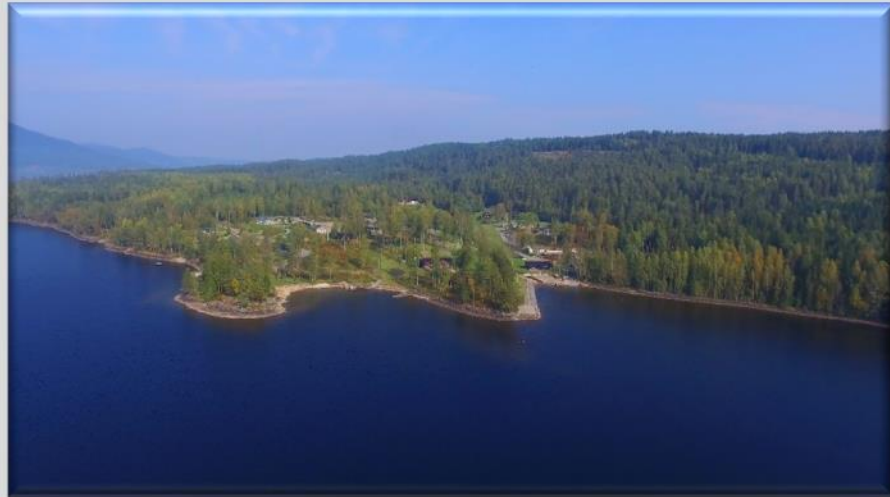




Velkommen til Bogen Brygge  
Kortreist hytteglede



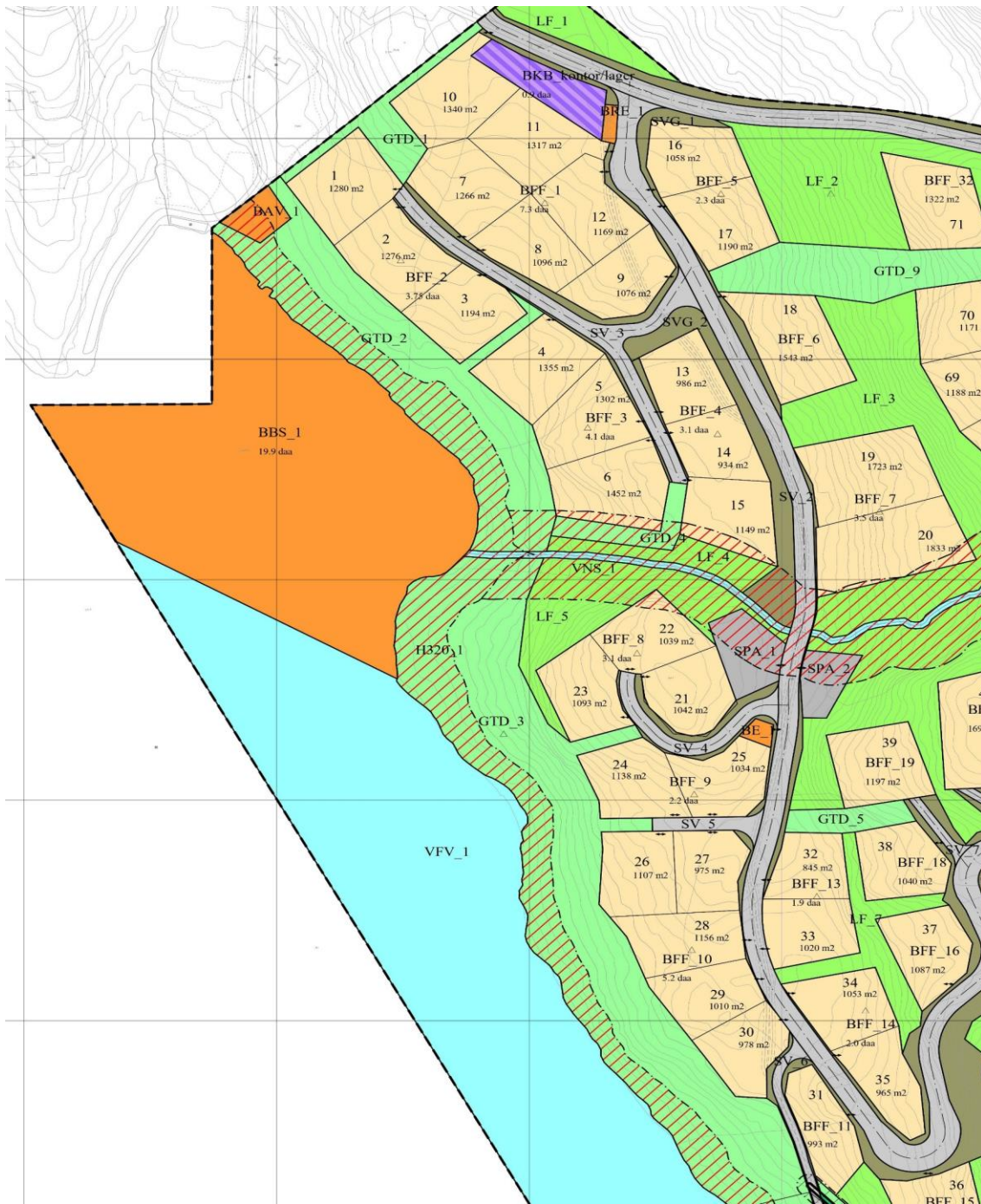


# Beliggenhet

Stedet Bogen var et småbruk under Eidsvoll Prestegård.

Småbruket ble drevet fram til ca. 1990. Det gamle våningshuset og låven er bevart og ble restaurert ferdig 2011. Låven er innredet som forsamlingslokale med storkjøkken og blir utleid som selskapslokaler.

Vestvendt ved vakre Hurdalssjøen ligger Bogen Brygge i Hurdal kommune. Området har ca. 600 meter strandlinje, og gården er på 100 dekar hvor ca. 40 dekar er lagt ut til fritidseiendommer. Ca. 50 dekar er til allmenn benyttelse og vil fremstå som åpne områder med landbrukspreg.



# Bogen Brygge II

## Salgstrinn I:

- 35 flotte selveiertomter.
- Regulert til frittliggende fritidsbebyggelse.
- Infrastruktur i tomtegrensen.
- Størrelser fra 845 kvm til 1.833 kvm.
- Tilknytning til godkjent vann- og avløpsløsning.
- Byggeplikt innen 3 år fra overskjøting.
- Forutsatt bebygget med hytte fra BogenHytta.

Se prislisen I vedlegget til salgsoppgaven..

# Beskrivelse av tomtene, priser og betaling

## Hjemmelshaver / selger: Bogen Brygge AS

Matrikkel: Utskilte parseller av Gnr. 21 Bnr. 47.  
Eierforhold: Selveier.

Tomtene vil bli utskilt og gitt egne bruksnumre før overskjøting.

## Opparbeidelse:

Tomtene leveres som råtomter med vei, vann, avløp og strøm i tomtegrensen.

I tillegg inkluderer kjøpesummen avgifter for påkobling til Bogen VA AS som leverer vann og avløpstjenester til alle eiendommer innenfor Bogen Brygge. Tomtekjøper er selv ansvarlig for kostnader for tilknytning av strøm fra Elvia AS.

Opparbeidelse av tomtene til byggeklar status leveres av Tigre AS som del av hytteleveransen.

Alle interne veier vedlikeholdes, strøs og brøytes av Tigre AS.

## Tomtearealer, priser og betaling:

Tomtearealer, priser, omkostninger og totalpris pr. tomt er beskrevet i ett eget vedlegg til salgsoppgaven.

Dersom det kun er en kjøper til en tomt, selges denne til prisantydning. Dersom flere ønsker å kjøpe samme tomt åpnes det for budrunde hvor høyeste bud får kjøpt tomten.

I tillegg til selve tomteprisen, tilkommer dokumentavgift på 2,5%, pantattest kjøper kr. 172, tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,- og tinglysningsgebyr for eventuell pantobligasjon kr. 585,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pant på eiendommen. Og at tomten selges til prisantydning.

Hele kjøpesummen med tillegg av alle omkostninger innbetales til oppgjørsadvokat sin klientkonto og skal være disponibelt ved overtakelse. Beløpet vil stå på oppgjørsadvokat sin klientkonto til kjøper har fått rettsvern for sitt erverv.

# Matrikkel, størrelse og forbehold.

## **Matrikkel og fradeling:**

De enkelte tomtene skal fradeles fra det opprinnelige gårds- og bruksnummeret til det totale tomteområdet Gnr. 21 Bnr. 47 i Hurdal kommune. Alle fritidsboligtomtene vil bli selveiertomter tildelt eget bruksnummer og adresse av Hurdal kommune. Endelig matrikkel vil foreligge ved overtakelse.

## **Tomtestørrelse:**

Areal på tomtene vist i kart og i prislisten er omtrentlige og mindre avvik vil kunne forekomme. Endelig areal vil bli klart etter Hurdal kommunes oppmåling og fradeling.

## **Overtakelse:**

Overtakelse vil skje så snart tomtene er fradelt av Hurdal kommune. Fradelingen er avhengig av kommunal prosess, men forventes gjennomført raskt etter vedtatt detaljregulering. Kjøper vil få 7 dagers varsel før overtakelse.

## **Forbehold om kommunal godkjenning:**

Da forslag til endelig detaljregulering er levert til endelig kommunal behandling, men ikke ennå behandlet og vedtatt selges tomtene med forbehold om at det fremlagte forslag til detaljregulering vedtas av Hurdal kommune i det planlagte møte i Hurdal kommunestyre i januar 2021. Dersom den fremlagte detaljreguleringen endres vesentlig eller

ikke vedtas i løpet av første kvartal 2021 faller kjøpers forpliktelse bort og kjøpet kan heves uten kostnad for kjøper.

## **Forbehold om bygging / bygge plikt:**

Det foreligger bygge plikt på tomtene innen 3 år regnet fra dato for overskjøting. Byggeplikten vil bli tinglyst. Dersom en tomteeier ikke bebygger tomten med en fritidsbolig innen fristen forplikter tomteeier seg til å tilbakelevere tomten til selger for 90% av kjøpesummen, eventuelt til en lavere markedspris.

## **Forbehold om valg av fritidsboligleverandør:**

For å skape ett harmonisk miljø, og for å få ett samlet og godt utbyggingsprosjekt med fokus på natur, miljø, flyt og fremdrift har tomteeier og utvikler vedtatt at alle tomteeiere må forplikte seg til å bygge fritidsbolig fra katalogen Bogen Hytta.

Bak Bogenhytta står selskapet Gusterud Bygg AS i Eidsvoll som også er den lokale VestlandsHus forhandleren.

Bogenhytta vil kunne tilby en rekke planløsninger, levert i forskjellige visuelle uttrykk og med store muligheter for individuell tilpasning / tilvalg så vel på fritidsboligen som på eventuelle anneks, garasje og utomhus arbeider.

Se ytterligere vedlagte presentasjon av de enkelte hyttemodeller.



# Utdrag av forslag til kommunal detaljregulering.

## **Bebyggelse:**

Bebyggelsen skal være lavtliggende og tilpasses eksisterende terreng slik at hovedtrekkene i landskapet opprettholdes.

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling.

Tak skal fortrinnsvis ha jordfarger/duse farger.

Åpenbart skjemmende signalfarger er ikke tillatt på fasader.

Det er tillatt med takstein, skifer, papp/shingel, torvtak, tretak, flistak og taksteinplater.

Byggegrenser innen byggeområdene mot Hurdalssjøen er vist på plankartet. For øvrig gjelder PBL's regler.

Bygninger med saltak skal ha maksimal takvinkel 34 grader. Annen takform kan tillates, som mindre takvinkel eller flate tak. Det tillates ikke ark og takoppløft.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig. Beplantning skal være lokal. Fremmed vegetasjon tillates ikke. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta i større utstrekning enn det som er nødvendig for oppføring av bebyggelsen.

Det tillates ikke planering/fylling i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Herunder også atkomst og biloppstillingsplasser. Atkomst og biloppstillingsplasser skal fortrinnsvis ha skjæringer der det er mulig. Uteoppholdsareal tilpasses bebyggelse og terreng.

Fyllinger begrenses til en maksimal høyde 3 meter over eksisterende terreng målt fra fremkant av fylling, og skal trappes for hver 1,5 høydemeter og tilpasses sideterreng og tilstøtende eiendommer.

Skjæringer. Rette skjæringer begrenses til maksimal høyde 2 meter. Det tillates ikke sammenhengende rett skjæring i hele tomtens bredde.

Det tillates støttemurer for å sikre bebyggelse og uteoppholdsområde. Støttemurer begrenses til en maksimal høyde 2 meter. Ved særskilt krevende forhold kan det anlegges høyere murer. Alle støttemurer og fyllinger over maksimum 1 meter er søknadspliktige i byggemelding.

Hyttene skal knyttes til offentlig ledningsanlegg (og erstatte det midlertidige VA-anlegget) så snart offentlig ledningsanlegg er ført fram til planområdet.

# Utdrag av forslag til kommunal detaljregulering.

## **Byggeområdet for frittliggende fritidsbebyggelse:**

Tillatt bebygd areal (BYA) på hver tomt må ikke overstige 235 m<sup>2</sup> på hver tomt, inkl. 2 parkeringsplasser. Det skal være minst 2 parkeringsplasser pr. tomt. Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres med inntil 3 bygninger (hytte, anneks og uthus/garasje/carport).

Dersom bebyggelsen på en eiendom oppføres som flere frittstående bygninger, skal disse plasseres som i tunløsning, med maksimal innbyrdes avstand på 8 meter. Garasje kan anlegges hensiktsmessig i forbindelse med atkomst med mer enn 8 meter fra annen bebyggelse.

Det er ikke tillatt å gjerde inn eller beplante tomtegrenser med hekk på de enkelte tomtene. I tilknytning til hytten kan et område inntil 200m<sup>2</sup> avgrenses med gjerde/hekk med maksimal høyde 1m. Eiendommen gbnr 21/46, Svendsgaardshytta, skal kunne ha gjerde med port.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,2 meter og 5,5 meter over grunnmur. Høyeste tillatte grunnmurshøyde er 1,0 meter over ferdig planert terreng. Bebyggelse med flate tak eller pult-tak skal øverste del av gesims ikke overstige 4,5 m.

På skrånende tomter kan det tillates hytter med underetasje. Plan 1 og plan 2 skal trappes med tilpasning til terrenget. For hytter med 2 plan og saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige

henholdsvis 6,0 meter og 7,5 meter over ferdig planert terreng for den høyeste delen av fasaden. For hytter i skrånende tomter med flate tak tillates det en maksimal høyde på 6,5 meter og for pult-tak skal øverste (del av) gesims ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng for underetasje. I hytter med 2 plan er det ikke tillatt med hems eller rom i takkonstruksjonen.

Underetasje skal ligge under eksisterende terreng i bakkant, slik at kun 1 etasje med etasjeskiller kan anlegges over eksisterende terreng i bakkant. Sideterreng skal beholdes og tilpasses bebyggelsen og naboeiendommer. Det tillates ikke sammenhengende rett skjæring i hele tomtens bredde.

For skrånende tomter med hytter i 2 plan skal det utarbeides en arkitektfaglig vurdering i den enkelte byggesak for å ivareta den arkitektoniske utformingen.

Terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> (samlet areal) som en del av hovedbygningen. Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig med maksimal gjennomsnittlig høyde på 1,0 m.

Frittstående plattinger tillates med maksimum gjennomsnittlig høyde 0,5 m over terreng, og maksimum høyde på 1,0 m over terreng. Størrelsen begrenses til 30m<sup>2</sup>, og totalt 100m<sup>2</sup>. Det tillates ikke leegger på disse. Skråtomter gis friere rammer vedrørende gjennomsnittlig høyder.



# Utdrag av forslag til kommunal detaljregulering.

## **Byggeområdet for frittliggende fritidsbebyggelse:**

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres inntil 1,5 m fra tomtegrense langs veg når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5,0 m. Garasje/uthus opp til 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Fritidstomtene kan fradeles og seksjoneres i inntil 2 bruksenheter. Tiltatt bebygd areal (BYA) ved fradeling, skal ikke overstige den totale utnyttelsen for den opprinnelige tomten..

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta og molo med bryggeanlegg. Lyskilden for utelys skal lyse nedover, og utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt. Utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig. Det skal ikke skapes flomlyseffekt i planområde.

## **Grønnstruktur:**

Innenfor området turdrag GTD\_1 til GTD\_9 skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som turdrag kan tillates. Områdene skal ha naturkarakter.

Grønnstrukturen/ turdrag langs Hurdalssjøen er regulert i en bredde på 30 meter. Vegetasjonsbeltet langs Hurdalssjøen skal beholdes og skjøttes slik at det fremstår som variert, stedegent og naturlig. Vegetasjonsbeltet skal forvaltes og opprettholdes på en naturlig måte, slik at det fremmer det allmenne friluftslivet.

Det er tillatt med V/A-anlegg og turveger i turdragene. Det er tillatt å tynne skogen/trærne i disse vegetasjonsbeltene.

Innenfor arealformålene GTD\_1-GTD\_9 kan det opparbeides enkel brøytbar turveg.

Turvegene skal opparbeides med minst mulig terrenginngrep.

Det tillates ikke bryggeanlegg i strandsonen for GTD\_2 og GTD\_3.

## **Vedlegg:**

Se for øvrig vedlegg til salgsoppgaven for komplett forslag til kommunal detaljregulering inklusive reguleringskart med tegnforklaringer.



# Tinglyste rettigheter og forpliktelser.

## **Legalpant**

Hurdal kommune har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg.

## **Tinglyste rettigheter og servitutter:**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og som skal følge eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse nødvendige plikter / rettigheter i forbindelse med tomtefradeling eller andre forhold rundt salget.

Servitutter:

990978      27.08.2019      Bestemmelse om adkomsrett

## **Egenerklæring om konsesjonsfrihet:**

Det er ikke konsesjonsplikt men kjøper plikter å påtegne egenerklæring om konsesjonsfrihet idet man må erklære at tomten skal bebygges innen 3 år.



# Økonomi, oppgjør og finansiering.

## **Økonomi:**

Faste løpende kostnader utgjøres av kommunale avgifter som fastsettes av Hurdal kommune, gebyr for vann og avløpstjenester stipulert til kr. 6.000 pr. år. Kostnader til fellesutgifter som vegvedlikehold, brøyting og strøing stipuleres til kr. 4.500 pr. år, for ett normalt år, samt strøm fra strømleverandør og kostnader til tv, internett og forsikring.

Videre opplyser Hurdal kommune om at det er eiendomsskatt i kommunen og at denne fastsettes etter at fritidsboligen har fått ferdigattest. Normalt nivå for eiendomsskatt på nybyggede hytter ligger i området kr. 3.500 – 4.000,- pr- år.

Det må påregnes tilkobling til offentlig vann og avløpsanlegg med tilhørende tilkoblingsavgift når dette en gang i fremtiden blir tilgjengelig og pålagt fra Hurdal kommune. Det må videre påregnes påkoblingsavgift for tilkobling av strøm fra Elvia AS.

## **Verdi ved skattefastsetting:**

Formuesverdien er p.t.. Ikke fastsatt og fastsettes av Skatt øst når eiendommen er bebygget.

## **Oppgjør:**

Kjøpesummen med tillegg av alle omkostninger skal være disponibelt på oppgjørsadvokats klientkonto innen overtakelse. Normal innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt senest 2 virkedager før avtalt dato for overtakelse. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være oppgjørsadvokat i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

## **Finansiering**

Kontakt salgssjef Kjetil Bergersen i Bogen Brygge AS for avklaring av finansielle forhold. Selger har avtale med Totenbanken om formidling av lån og andre finansielle tjenester og kan være behjelpelig med dette.



# Diverse og generelle forbehold.

## **Diverse:**

Alle arealangivelser er foreløpige og det kan oppstå mindre avvik. Tomtene overdras i den stand de var ved besiktigelse, as is.

## **Generelle forbehold:**

Det forutsettes at informasjonen i dette prospektet er gjennomgått i detalj av kjøper før bindende bud inngis. Tomten forutsettes besiktiget og det anbefales at kjøper selv får vurdert tomtens beskaffenhet ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår alle prospektets vedlegg i form av blant annet reguleringsbestemmelser og lignende som vedrører tomten.

Salget av tilhørende fritidsbolig fra katalogen Bogenhytta er ikke en del av informasjonen i denne salgsoppgaven.

Selger i tomtesalget har derfor ikke noe ansvar for salg, oppføring eller oppgjøret av byggekontrakten, og innbetalinger knyttet til byggekontrakten skal skje direkte til utbygger.

Selger har derfor heller ikke noe ansvar for å følge opp utbyggeren sine garantistillelser i henhold til Bustadoppføringsloven § 12 og § 47, og kjøper må derfor selv innhente disse.

«As is» klausul:

Tomten overtas «som den er / det den er». Jf. Avhendingslovens §3.9. Avhendingslovens 3.9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det forekommer mangel i følgende tilfelle: Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt. Jf. Reguleringen i avhendingsloven §3.7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen. Jf. Reguleringen i avhendingslovens §3.8. Risikoen for eventuelle skjulte feil tilligger etter dette kjøper. Avhendingslovens 4.19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 6 måneder etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensninger i tomtegrunnen. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen.

## **Pliktig samarbeid:**

Kjøper plikter å samtykke til fradeling, sammenføyning, tinglysning og / eller andre forhold som berører eiendommen i den videre utvikling av området.

# Budgivning, frister, prinsipper for salg og vedlegg.

## **Budgivning:**

Bekreftelse på finansiering må innhentes før bud inngis. Bud gis ved å fylle inn budskjema vedlagt blant vedleggene til dette prospektet og sende dette til :

Salgssjef Kjetil Bergersen

Mobil: 9280 6288 – Mail: [kb@bogenbrygge.no](mailto:kb@bogenbrygge.no)

Det kan ikke inngis elektroniske bud.

## **Frister:**

Alle bud på tomter i første salgstrinn kan legges inn når som helst, men må være gyldige til minimum 9. desember 2020 kl. 12:00.

## **Prinsipper for salg:**

Alle tomter selges til fastpris oppgitt i vedlagte prislister dersom det kun er en interessent til hver tomt. Dersom flere har lagt inn bud på samme tomt, åpnes det for budrunde på den aktuelle tomten.

Budrunden gjennomføres av salgssjef i Bogen Brygge AS og følger normale regler hvor høyeste bud blir kjøper av tomten.

Selger står fritt til å godta eller avslå ett hvert bud på tomtene, uten ytterligere forklaring.

## **Vedlegg:**

Følgende vedlegg er en integrert del av salgsoppgaven og selger oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgaven, og vedlegg til denne.

Videre oppfordres interessenter å undersøke tomten nøye og gjerne sammen med fagkyndig. Deretter kan bud inngis.

- Prislister med tomtestørrelser og alle omkostninger.
- Forslag til detaljregulering av eiendommen.
- Bogen Brygge plankart
- Bogen Brygge feltinndeling
- Overordnet VA plan
- Hyttekatalog fra Bogenhytta
- Budskjema



## **Bogen Brygge AS**

Org. Nummer: 921 549 148

Bogvegen 5, 2090 Hurdal

### **Kontaktperson:**

Kjetil Bergersen

Salgssjef / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 9280 6288

Epost: [kb@bogenbrygge.no](mailto:kb@bogenbrygge.no)

### **Mer informasjon**

[www.bogenbrygge.no](http://www.bogenbrygge.no)