



advokatfirmaet
BENTZEN

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG - KJØLVEGEN 237, 2760 BRANDBU



Eiendom: Kjølvegen 237, 2760 JAREN
Gnr 49 bnr 3 i Gran kommune (0534)

Eier: Øystein Schanke Eikum

Verditakst: Markedsverdi kr 1 250 000
Låneverdi kr 1 125 000

Prisantydning: Kr 1 250 000

Selges ved: Advokat Nils Mugaas, 2750 GRAN
Tlf 32 12 32 12
e-post: nils@advb.no

Er avertert på: Finn.no fra 26.4.2019

Beliggenhet: Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser ca. 7 km nordøst for Brandbu sentrum. Fin utsikt mot Randsfjorden og mot Norefjell. Ca. 80 km til Oslo og ca 60 km til Gardermoen. Flott ski- og turterreng i umiddelbar nærhet.

Adkomst: Offentlig

Eiendommen: Areal: 41 013,6 m2. Eiet tomt.

Ifølge kart består tomten av 21,3 dekar dyrket mark, 6 dekar innmarksbeite, 10,9 dekar skog, 0,7 dekar annet markslag og 2,7 dekar tun/bebyggelse.

Eiendommen er bebygd med (Kilde: Norske gardsbruk):

- Sidebygning/uthus (eldre bolig våningshus) fra ca. 1750 eller eldre
- «Kårbolig» fra ca. 1933
- Låve fra ca. 1900 og 1933

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK og har verneverdig trehusbebyggelse.

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

Særlige forhold: Privat vann og avløp.



Eiendommen ligger i regulert område. Kommuneplan fra 2011.

Eiendommen er brukt som fritidsbolig de senere år.

Enkel standard. Generelt i behov av total renovering. Kjøkken og våtrom er revet. Registrert synlig råte i del av tak og i del av yttervegger.

Ligningsverdi:	For inntektsåret 2017: Som primærbolig: kr 393 895,- Som sekundærbolig: kr 1 418 020,-
Kommunale avgifter:	Feieavgift pr pipe kr 482,- pr år. Renovasjonsavgift betales til HRA (Hadeland og Ringerike Avfallsselskap).
Eiendomsskatt:	Takst 115 000,-. Skatt 0,- (pga takst under bunnfradrag)
Pengeheftelser:	Samtlige pengeheftelser som hviler på eiendommen vil bli slettet.
Servitutter:	Ingen.
Bruksretter:	Ingen kjente.
Tvangssalg:	Gjøvik tingrett har etter begjæring fra Totens Sparebank besluttet at eiendommen skal tvangsselges. Advokat Nils Mugaas, 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 rettighetshavere i eiendommen. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. fastsatt oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.m. for 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 pantobligasjoner.

Visning:

Tirs. 14. mai 2019 kl. 16.00 – 17.00.

Eventuelle ytterligere felles visninger annonseres på Finn.no.

For øvrig bes medhjelper kontaktet for nærmere informasjon/avtale om visning.

Vedlegg:

- Verdi- og lånetakst datert 5. april 2019 avgitt av takstmann Jacob Reme.



- Kommunale eiendomsopplysninger (Eiendomsmeglerpakke).
- Energiattest
- Budskjema med nærmere informasjon om tvangssalg

Gran, 26. april 2019

Advokat Nils Mugaas



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 49: Bnr 3**
Kommune: **0534 GRAN KOMMUNE**
Adresse: **Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 250 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 125 000

Bolig:
Sidebygning/uthus:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

84 m² 65 m²
60 m² 21 m²

Utskriftsdato: 05.04.2019 Oppdrag nr: 6534
Dato befaring: 02.04.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing. Jacob Reme AS
Pb. 74, 2716 HARESTUA
Telefon: 90176642
Organisasjonsnr: 979803796

Sertifisert takstmann:

Jacob Reme MNTF
Telefon: 90176642
E-post: jacob.reme@hebb.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

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

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 250 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 125 000

Markedsvurdering

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Bentzen AS
Takstmann:	Jacob Reme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.04.2019. - Jane Dalby. - Nils Mugaas. Tlf. 402 25 701 - Jacob Reme. Takstmann. Tlf. 901 76 642

Matrikkel: Gnr 49: Bnr 3
Kommune: 0534 GRAN KOMMUNE
Adresse: Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU

Ing. Jacob Reme AS
Pb. 74, 2716 HARESTUA
Telefon: 90176642



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser, ca. 7 km nordøst for Brandbu sentrum. Fin utsikt mot Randsfjorden og mot Norefjell mm. Ca. 80 km til Oslo og ca. 60 km til Gardermoen. Flott ski- og turterreng i umiddelbar nærhet.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygd med: - Sidebygning/uthus (Eldre bolig våningshus) fra ca. 1750 eller eldre. - "Kårbolig fra ca. 1933 - Låve fra ca. 1900 og 1933. Kilde: Norske Gardsbruk. Bebyggelsen er registrert i SEFRAK og har verneverdig trehusbebyggelse.
Om tomten:	Ifølge kart består tomten av 21,3 dekar dyrket mark, 6 dekar innmarksbeite, 10,9 dekar skog, 0,7 dekar annet markslag og 2,7 dekar tun/bebyggelse. Til sammen 40,9 dekar (41013,6 m2 iflg. eiendomsdata).
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Konsesjon er ikke nødvendig når eiendommen er bebygd, ikke over 100 dekar og når fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert område.
Kommuneplan:	Kommuneplan fra 2011
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Privat (Ikke kontrollert av takstmann og ingen opplysninger foreligger). Kjøkken og våtrom var revet ved befaring.
Tilknytning avløp:	Privat (Ikke kontrollert av takstmann og ingen opplysninger foreligger)
Heftelser:	Ikke vurdert av takstmann.
Andre forhold:	Eier var ikke tilstede ved befaring. Opplysninger innhentet fra eiendomsdata og Norske Gardsbruk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0534 GRAN Gnr: 49 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	41 013,6 m ² Arealkilde: Opplysninger om tomteareal er hentet fra eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Øystein Schanke Eikum
Adresse:	Kjølvegen 237, 2760 Brandbu
Kommentar:	Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og leverandør fraskriver seg ansvar for evt. feil eller ufullstendige opplysninger.

Kilder/vedlegg


Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst					
Meglerpakke					
Rekvirent					

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt.
--------------------	------------------------

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1933 Kilde: Byggeår anslått. Kilde: Norske Gardsbruk Anvendelse: Brukt som fritidsbolig de senere år.

Kommentar	
Standard:	Enkel standard.
Vedlikehold:	Generelt i behov av total renovering. Noe renovering er påbegynt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Liten jordkjeller med adkomst luke i stuegulv.
1. etasje	54	44	30	14	Entre/trapperom, stue, rom under ombygging.
2. etasje	43	40	35	5	Trappegang, soverom, disp. rom/soverom.
Sum bygning:	97	84	65	19	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.


Kommentar areal	
Areal målt ved befaring.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Kryperom (Liten jordkjeller)
1. etasje	Entré/trapperom, stue	Disp.rom (Under ombygging)
2. etasje	Trapperom, soverom, disp. rom/soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Antatt oppført i laftet tømmer (synlige laftekasser) på natursteinsmur. Saltak i trekonstruksjon, tekket med teglstein. Påbegynt en del ombygging i del av 1. etasje og noe i 2. etasje. Bortsett fra stue i 1. etasje, er boligen generelt i behov av total renovering. Registrert synlig råte i del av tak og i del av yttervegger. Videre renovering vil kunne avdekke evt. mer råte i konstruksjoner. NB! Bygningen er SEFRAK - registrert.

Utvendig:	<p>GRUNNMUR Grunnmur av natursteinsmur.</p> <p>YTTERVEGGER Antatt laftet tømmer. Fasader kledd utvendig med stående trepanel.</p> <p>TAKKONSTRUKSJON Sperretak i trekonstruksjon, tekket med teglstein. Overbygget inngangsparti.</p> <p>VINDUER Hovedsakelig isolerglass i trerammer.</p> <p>DØRER Ytterdører i tre.</p> <p>PIPE Teglsteinspipe.</p> <p>TERRASSE/BALKONG Terrasse mot syd, ca. 18 m2.</p> <p>UTVENDIG TRAPP Inngangstrapp i tre.</p>
Innvendig:	<p>ETASJESKILLERE Trebjelkelag.</p> <p>GULV OG OVERFLATER Hovedsakelig gulvplank i rom som er innredet. Gulv fjernet i del av 1. etasje.</p> <p>VEGGER Hovedsakelig panel.</p> <p>HIMLIING Hovedsakelig panel.</p> <p>KJØKKENINNREDNING Ingen.</p> <p>BADEROMSINNREDNING Ingen.</p> <p>INNVENDIGE DØRER Hovedsakelig fyllingsdører i heltre.</p> <p>TRAPP Bratt svingtrapp i tre til 2. etasje.</p> <p>ILDSTED Peis og vedovn i stue. Kamin i 2. etasje.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>SANITÆRUSTYR Varmtvannsbereder og trykktank i jordkjeller under stue. Sanitærutstyr fjernet i forbindelse med påbegynt ombygging.</p> <p>EL-ANLEGG Innlagt strøm. Inntakssikring på yttervegg. Anlegg ikke kontrollert av takstmann.</p> <p>VENTILASJON Naturlig ventilasjon.</p> <p>VARME Vedfyring og panelovner.</p> <p>ALARM- OG SIGNALANLEGG Røykvarsler. (Funksjon ikke kontrollert)</p>

Sidebygning/uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1750 Kilde: Byggeår anslått. Kilde: Norske Gardsbruk, utgitt i 1996 Anvendelse: Antatt opprinnelig våningshus. (Ikke i bruks som våningshus i dag).

Kommentar	
Standard:	Enkel standard
Vedlikehold:	Generelt i behov av total renovering. Noe renovering var påbegynt ved befaring.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	72	60	21	39	Entre (under ombygging), dis. rom (under ombygging), stue, bod/stabbur m/trapp til loft.
Loft					Uinnredet loft. (Ikke måleverdig)
Sum bygning:	72	60	21	39	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Stue er i foreliggende takst medregnet som P-rom. De øvrige rom er dels uinnredet og dels under ombygging.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue	Entre (under ombygging), disp. rom (under ombygging), stabbur/bod
Loft		

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.	
Bygning generelt:	Oppført i dels tømmer og dels uisolert bindingsverk. Fundamentert på natursteinsmur. Saltak i trekonstruksjon, tekket med bølgeblekk. Enkle vinduer og enkle dører. Innebygd veranda mot nordøst. Bygningen er generelt i behov av total renovering. Stue, ca. midt på bygningen er innredet og i bruk. Øvrige arealer brukes dels som lager og er dels under renovering NB! Bygningen er SEFRAK - registrert. Et register hos Riksantikvaren over eldre bygninger og andre kulturminner.


Matrikel: Gnr 49: Bnr 3
Kommune: 0534 GRAN KOMMUNE
Adresse: Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU

Ing. Jacob Reme AS
Pb. 74, 2716 HARESTUA
Telefon: 90176642



Utvendig:	<p>GRUNNMUR Natursteinsmur</p> <p>YTTERVEGGER Dels bindingsverk og dels tømmer. Fasader kledd med stående trepanel.</p> <p>TAKKONSTRUKSJON Sperretak i trekonstruksjon, tekket med bølgeblikkplater.</p> <p>VINDUER Enkle vinduer med faste sprosser.</p> <p>DØRER Tredører</p> <p>PIPE Teglsteinspipe.</p> <p>TERRASSE/BALKONG Innebygd veranda med enkel tretrapp til terreng.</p> <p>UTVENDIG TRAPP Steintrapper.</p>
Innvendig:	<p>ETASJESKILLERE Trebjelkelag.</p> <p>GULV OG OVERFLATER Hovedsakelig plank.</p> <p>VEGGER Hovedsakelig tømmer og panel.</p> <p>HIMLIING Hovedsakelig panel.</p> <p>KJØKKENINNREDNING Ingen</p> <p>GARDEROBESKAP MM Ingen</p> <p>INNSENDIGE DØRER Hovedsakelig fyllingsdører.</p> <p>TRAPP Bratt trapp i tre til kaldtloft fra uisolert lagerrom.</p> <p>ILDSTED Peis og vedovn i stue (midtrom).</p>
Tekniske installasjoner:	Ingen.

Låve

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1900 Kilde: Byggeår anslått: Kilde Norske Gardsbruk</p> <p>Anvendelse: Brukes som lager</p>

Matrikkel: Gnr 49: Bnr 3
Kommune: 0534 GRAN KOMMUNE
Adresse: Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU

Ing. Jacob Reme AS
Pb. 74, 2716 HARESTUA
Telefon: 90176642



Kommentar

Standard:	Enkel standardard
Vedlikehold:	Generelt i behov av vedlikehold. En del råte i panel.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Eldre gjødselkjeller
1. etasje	165				Eldre fjøs, stall, utedo, div. lagerrom/ låve. Takhøyde ca. 2 m.
Mellometasje	110				Div. lagerrom i del av låve. Takhøyde ca. 1,75
Kjørebbru	73				Kjørebbru/lager med adkomst fra utvendig låvebru.
Sum bygning:	348	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal målt ved befaring.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje		
Mellometasje		
Kjørebbru		

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bygningen er ikke i bruk som driftsbygning, men brukes kun som lager. NB! Bygningen er SEFRAK - registrert.
Utvendig:	GRUNNMUR/FUNDAMENT Grunnmur av dels naturstein, dels støpt mur og dels pilarer av tre. YTTERVEGGER Dels bindingsverk og dels tømmer. Dels synlige tømmervegger og dels panelt fasade. TAKKONSTRUKSJON Sperretak i trekonstruksjon, tekket med dels bølgeblekkplater og dels korrugerte metallplater. Overbygget låvebru.. VINDUER Enkle vinduer i trerammer. DØRER Tredører.
Innvendig:	ETASJESKILLERE Trebjelkelag. GULV OG OVERFLATER Plank. VEGGER Hovedsakelig tømmer.
Tekniske installasjoner:	Innlagt strøm.

Beregninger

Årlige kostnader		
Årlige kostnader til offentlige avgifter, forsikring og normale vedlikeholdskostnader anslås til (pr. mnd. Kr. 4 167)	Kr.	50 000
Sum årlige kostnader	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger		
Bolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi – Bolig	Kr.	150 000
Sidebygning/uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 296 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi – Sidebygning/uthus	Kr.	196 000
Låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi – Låve	Kr.	250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	596 000

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 tomtekostnad:	Kr.	1 200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 796 000

HARESTUA, 05.04.2019



Jacob Reme MNTF
Takstmann
Telefon: 90176642

**KOMMUNALE EIENDOMSOPPLYSNINGER
(EIENDOMSMEGLERPAKKE)**

Eiendomsdata

Bruksnavn	BLOKHUS	Beregnet areal	41013.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.11.2012	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.71	Antall teiger	2
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst	<input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom	<input type="checkbox"/> Grunnforurensing	<input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv
<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
Kvalitetsheving for eksisterende eiendom (AF)	24.07.2018	24.07.2018	
Nymatrikulering av grunneiendom (AF)	24.07.2018	24.07.2018	74/15 (7774,8)
Kvalitetsheving for eksisterende eiendom (AF)	07.08.2012	07.08.2012	
Fradeling av grunneiendom (OP)	07.08.2012	07.08.2012	49/3 (-2542,2), 49/26 (2542,2)
Forretning over eksisterende matrikkelenhet (AF)	29.06.2010	29.06.2010	
Fradeling av grunneiendom (DL)	29.06.2010	29.06.2010	49/1 (-160), 49/25 (160)
Forretning over eksisterende matrikkelenhet (AF)	29.06.2010	29.06.2010	
Fradeling av grunneiendom (DL)	19.12.2006		49/3 (-13000), 49/24 (13000)
Forretning over eksisterende matrikkelenhet (DL)	19.12.2006	16.06.2009	
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1210), 49/12 (1210)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1245), 49/13 (1245)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1468), 49/14 (1468)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-996), 49/15 (996)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1167), 49/16 (1167)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1380), 49/17 (1380)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1595), 49/18 (1595)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1269), 49/19 (1269)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1425), 49/20 (1425)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1266), 49/21 (1266)
Fradeling av grunneiendom (DL)	28.06.2006		49/3 (-1233), 49/22 (1233)
Nymatrikulering av grunneiendom (NM)			49/3
Konvertert jordskifteforretning (JS)			Mnrmangler, 49/1, 49/3

Teiger

Koordinatsystem	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
EUREF89 UTM Sone 32	6704129.6	586766.76	0	Nei	9948.4	Hjelpelinje vegkant (VE)
	8					
EUREF89 UTM Sone 32	6704099.2	586595.91	0	Ja	31065.2	Hjelpelinje vegkant (VE)
	3					

Tinglyste eiere

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
EIKUM ØYSTEIN SCHANKE	Hjemmelshaver (H)	KJØLVEGEN 237	Bosatt i Norge (B)
F200370****	1/1	2760 BRANDBU	

Adresse**Vegadresse: Kjølvegen 237****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn	Tettsted
2760 BRANDBU	302 DÆHLEN/BLOK	4 BRANDBU	03090201 Brandbu	

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140326844		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	140326852		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	140326860		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140326844: Våningshus (113), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	85
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	0
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	SEFRAK	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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig	Kjølvegen 237	H0101	49/3	85	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	43	0	43	0	0	0

2: Bygning 140326852: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk**Bygningsdata**

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert			49/3	0	0	0	0	

3: Bygning 140326860: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	0
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	SEFRAK	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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert			49/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant.Boenh	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	75	0	75	0	0	0



Gran kommune

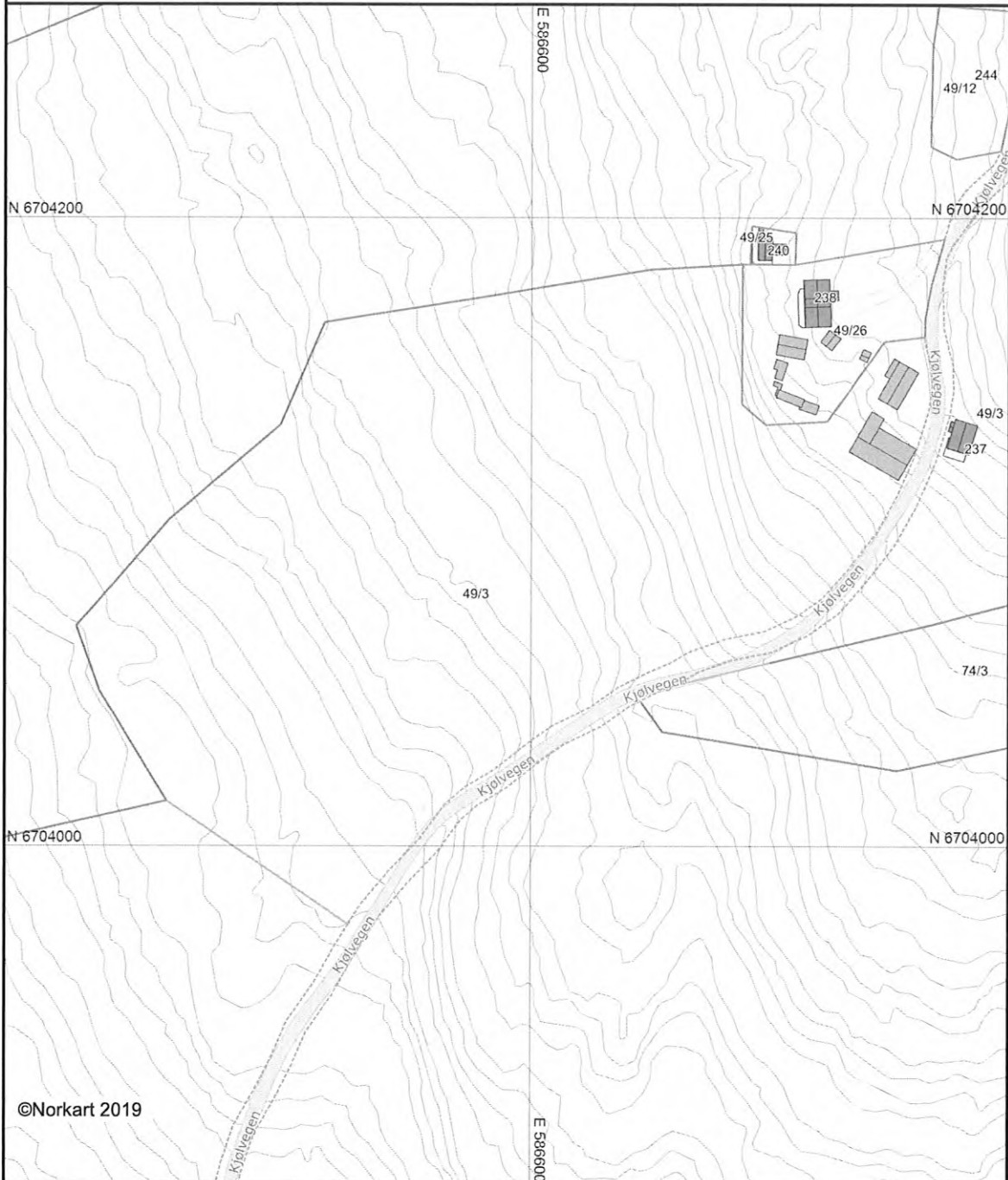
Grunnkart

Eiendom: 49/3
Adresse: Kjølvegen 237
Dato: 07.03.2019
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfixe	



©Norkart 2019

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gran kommune

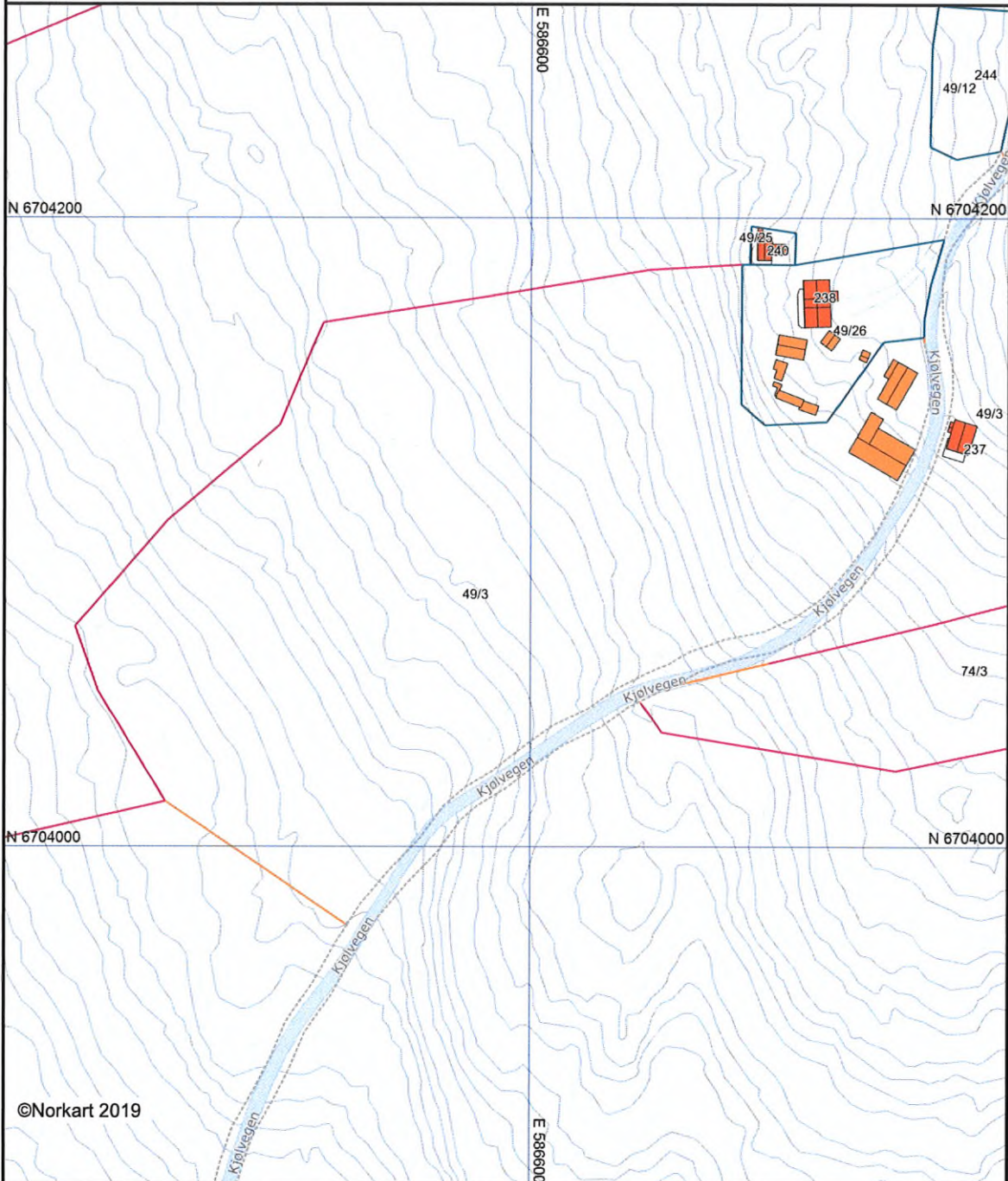
Grunnkart

Eiendom: 49/3
Adresse: Kjølvegen 237
Dato: 07.03.2019
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktflate | |



©Norkart 2019

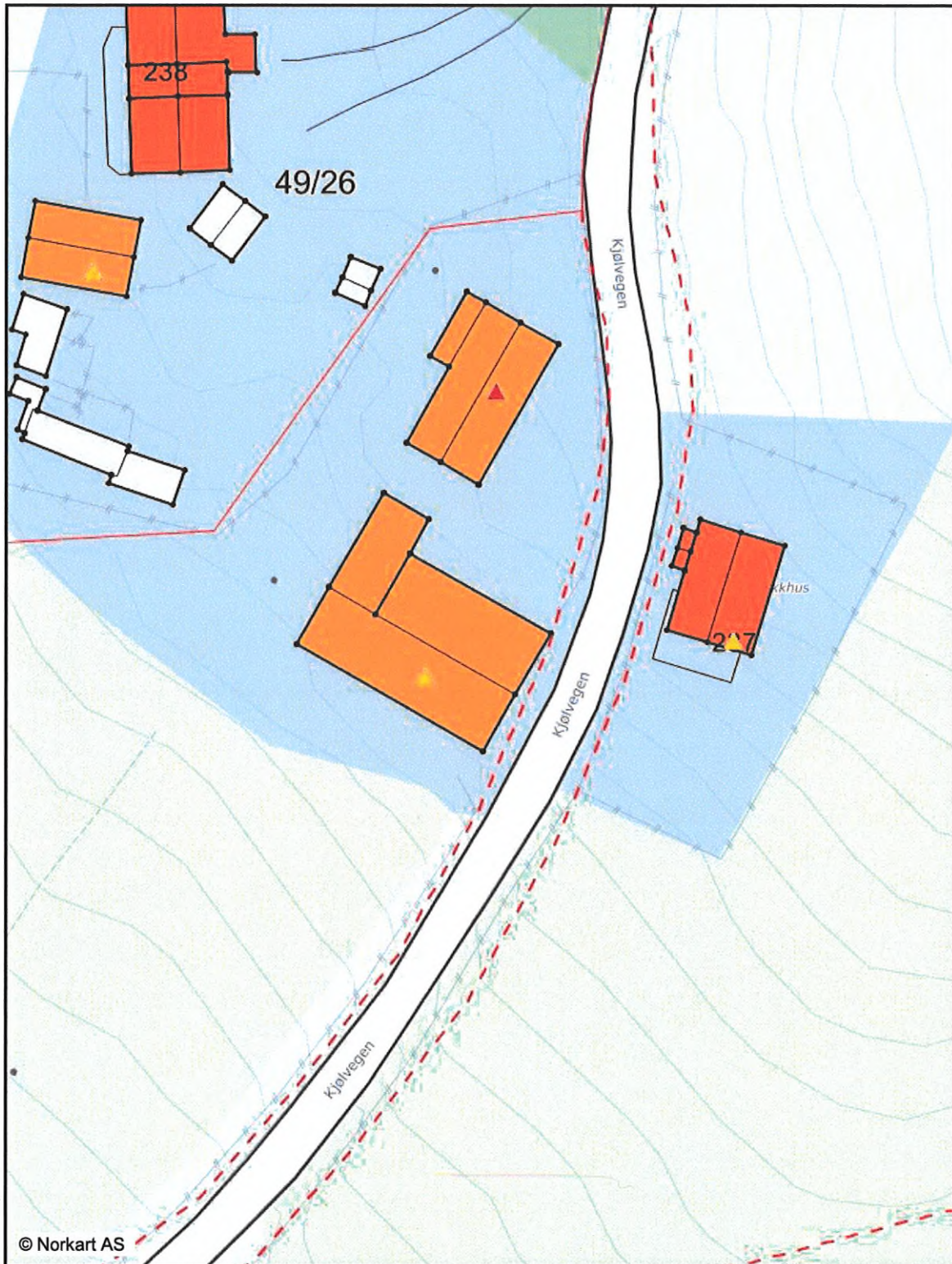
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



49/3 Sefrakregistrering

1:500

14.03.2019

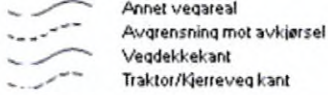


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Innsjøer og vassdrag



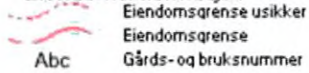
VEG



Bygninger



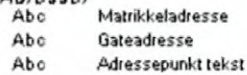
Eiendomsinformasjon



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)



Adresser





Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 07.03.2019

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	0534	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjøelvegen 237, 2760 BRANDBU								

Avtale 681 (Avgiftsadresse: Kjøelvegen 237 (m/238))

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	14.12.2017	28.08.2017	Ingen hjemme	Ingen hjemme

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Reguleringsbestemmelser for Blokus vedtatt i kommunestyre den 08.09.04, sak 0059/04

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på plankart datert 13.08.02 vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

Byggeområde	Fritidsbebyggelse	§ 25-1
Landbruksområde	Område for jord- og skogbruk	§ 25-2
Offentlig trafikkområde	Kommunal veg, parkering	§ 25-3
Friområde	Tursti	§ 25-4
Spesialområde	Grøntstruktur/vegetasjonsbelte, drikkevannsmagasin, kulturminne, privat veg, traktor veg.	§ 25-6

§ 2 Byggeområder

2.1 Fritidsbebyggelse

Bruksareal (BRA) skal ikke overstige 120 m² pr. hytteenhet inkl. uthus, boder etc. Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt. Det tillates bare oppført en hytteenhet pr. tomt. En hytteenhet er definert som en hovedhytte, anneks og et uthus.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 30 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m, mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter.

Det skal brukes stedeegne materialer som er allment brukt på stedet. Alle bygg skal ha mørk farge. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Før bygging av den enkelte tomt igangsettes skal det foreligge en godkjent situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder og takform. Likeledes adkomst og parkering.

Steingjerde vest for tomt 2 skal bevares.

§ 3 Spesialområder

3.1 Grønstruktur/vegetasjonsbelte

Kun forsiktig vedlikeholdshogst er tillatt. Større furuer på høydedrag mot utfartsparkering skal ikke fjernes.

3.2 Kulturminne og kombinert kulturminne/friområde

Ved tiltak i eller rundt kulturminne må kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune varsles. Tillatelse må foreligge før tiltaket gjennomføres.

3.3 Vannkilde

Området skal nyttes til uttak av drikkevann. Nødvendig bygning kan oppføres med takform og fargebruk som under § 2.1. Vanntilførsel baseres på borebrønner i fjell.

3.3 Vannkilde

Området skal nyttes til uttak av drikkevann. Nødvendig bygning kan oppføres med takform og fargebruk som under § 2.1 Vanntilførsel baseres på borebrønner i fjell.

3.4 Traktorveg

Landbruksveger kan benyttes som adkomstvei til Brandbu almenning og naboeiendommene i vest.

3.5 Privat veg

Privat veg skal være felles for de tomtene i planen som naturlig ligger til disse vegene.

Privat vei kan opparbeides med inntil 3 meter kjørebredde med mulighet for en grøftebredde/skjæring på 2 meter på hver side.

§ 4 Offentlig trafikkområder

Kommunal vei og utfartsparkering er regulert til offentlig trafikkareal.

§ 5 Fareområde

Høgspenntrase i luftstrek langs veien og trafostasjon ved parkeringsplass er regulert som fareområde med bredde på 6 meter.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises stor varsomhet med eksisterende trevegetasjon. I områder med sparsom vegetasjon skal det bare fjernes det som er nødvendig for oppføring av bygning, vei og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal tilplantes.

6.2 Flaggstenger, inngjerding, parbolantenne

Fritisbebyggelse kan gjerde inn 1/3 av tomten. Gjerdet skal være av tre eller stein i en høyde på 1,2 meter. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen. Denne bestemmelsen (5.2) gjelder ikke for bolig.

6.3 Tekniske anlegg

Det kan legges inn vann i hyttene forutsatt at valg av løsning for avløp godkjennes av Gran kommune. Det vises til egen vurdering av infiltrasjon fra Miljøgeologi as.

6.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, j.fr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



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 (Vannkilde Grøa og Suppleringsvannkilde Skyten)	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 infrastrukturtiltak 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 kulturtiltak
 - 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 Lauvlia 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 bygges nordfra, mens Lygnalia Grunneierlags område bygges 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 dekket ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet, resten kan dekket 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 boligheter 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 Byggeforskeren 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 høydekontene. 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 utnytting 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 byggeforbudsssonen 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 avgivereieendommen ikke være mindre enn 600 m² og grad av utnytting 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 (Svarttjern/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 høydekonturene 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 byggeforbudsssonen 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 byggeforbudsssonen langs vassdrag (jfr. § 5) skal samlet areal for terrasser og verandaer ikke overstige 20 m². På eiendommer utenfor byggeforbudsssonen 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 resteiendommen.

§ 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
- Kransalgessjøene (naturvernområder i vassdrag):
 - Bråtåjern
 - Oksetjern
 - Rokotjern
 - Skirstadtjern
 - Øyskogtjern
 - Grunningen
 - Jarenvatnet
 - Bergstjern
 - Glorudtjern
 - Høybytjernet
 - Lønntjern
 - 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-/Hurdalssjøvassdraget 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 – Røykenvikk
- 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 (SIFF) i 1981, se vedlegg.
- Suppleringsvannkilde Skyten: Klausuleringsbestemmelser for Skyten vedtatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF), se vedlegg.
- Naturvernområder:
 - Jarenvatnet
 - 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 Blokhuis	08.09.2004
• Rv 4 Amundrud - Almenningsdelet	06.05.2004
• Råstadstykket	19.12.2002
• Endring av Rækstad + Brandbu sentrum og andre nyere planer godkjent i 2010 og 2011	19.02.2002

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 Almanning og Lygnalia Grunneierlag. Det innføres rekkefølgebestemmelser slik at Brandbu og Tingelstad Almannings 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 fredete 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 næringseiendommer 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 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.

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.

- 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 bebyggelse(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 trafikkfarlig av kommunen – 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.
 - Eiere 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/skjermet 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 landskapsilhouetter.
- 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 Bjoneroa, 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 kloakkrensaneanlegg 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 opphjelping av fisket er forbudt.
- Pesticider tillates ikke nyttet i Grøas lokale nedbørsfelt.
- Gjødsling av skog i nedbørsfeltet er forbudt. Unntatt herfra er handelsgjødsel, 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 1978

- 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.
- Smedrudsetra 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 nærmer 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 handelsgjødsel, 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.



Gran kommune

Kommuneplan

Eiendom: 49/3
Adresse: Kjølvegen 237
Dato: 07.03.2019
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Gran kommune

Adresse: Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 07.03.2019

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	0534	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

Kommuneplaner

Id	0534KP2010
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.2011
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0534/Dokumenter/KOMMUNEPLANENS%20AREALDEL%20-%20rev%20211014.pdf
Delarealer	Delareal 41 013 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR),Nåværende
	Delareal 10 633 m ² KPHensynsonenavn E-138a KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id	E-138a
Navn	Blokkhus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2004
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0534/Dokumenter/E-138%20Blokkhus.pdf
Delarealer	Delareal 30 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 10 240 m ² Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 362 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 273 m ² Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 1 729 m²

Formål Bevaring av bygninger



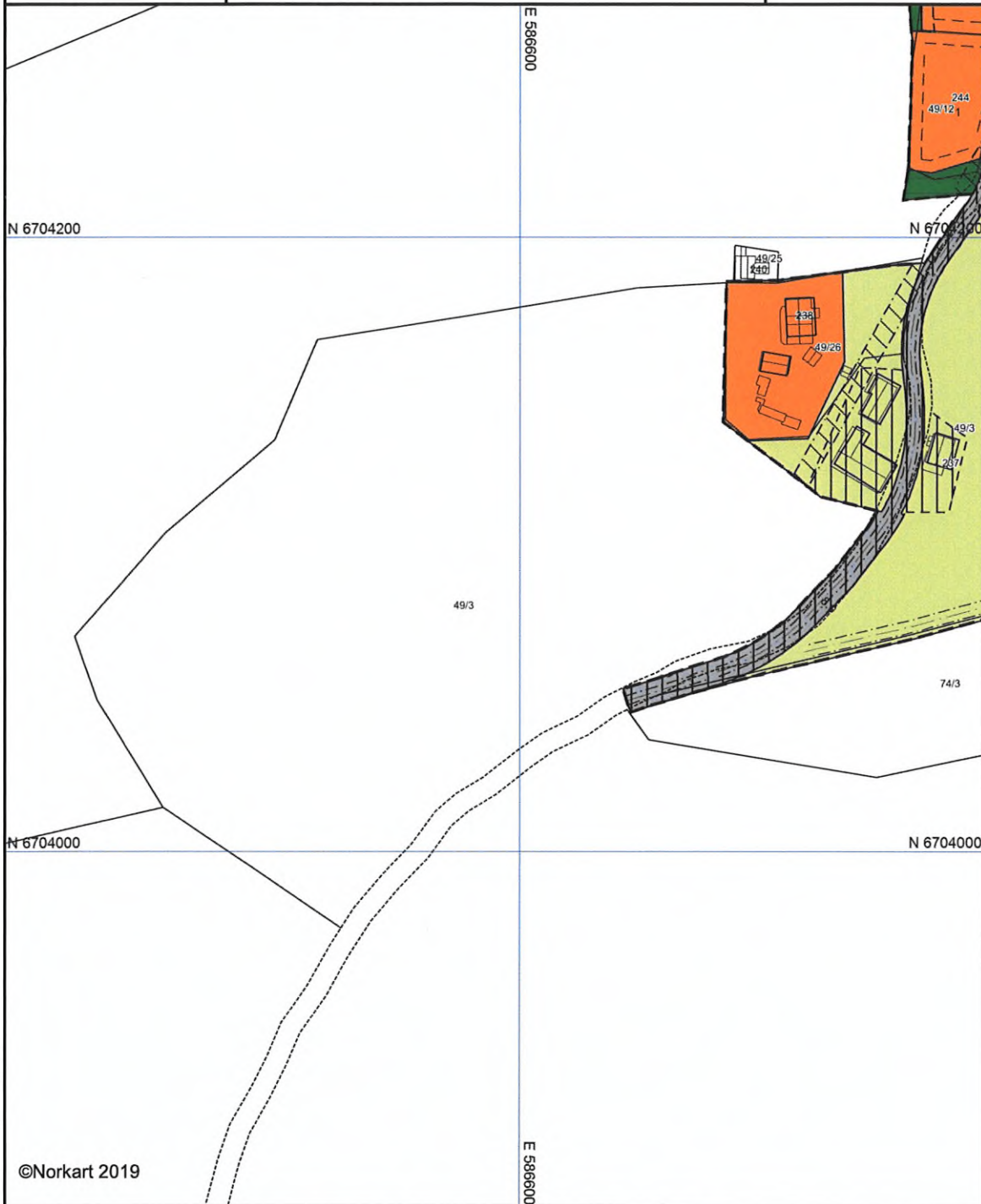
Gran kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/3
Adresse: Kjølvegen 237
Dato: 07.03.2019
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2019

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEYRGELSE OG ANLEGG

Familie	Formål	Formålkode	Formålkode	Formålkode
1. Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg	0101	0102	0103
	Bebyggelse og anlegg	0104	0105	0106
	Bebyggelse og anlegg	0107	0108	0109
	Bebyggelse og anlegg	0110	0111	0112
	Bebyggelse og anlegg	0113	0114	0115
	Bebyggelse og anlegg	0116	0117	0118
	Bebyggelse og anlegg	0119	0120	0121
	Bebyggelse og anlegg	0122	0123	0124
	Bebyggelse og anlegg	0125	0126	0127
	Bebyggelse og anlegg	0128	0129	0130
2. Transport	Transport	0201	0202	0203
	Transport	0204	0205	0206
	Transport	0207	0208	0209
	Transport	0210	0211	0212
	Transport	0213	0214	0215
	Transport	0216	0217	0218
	Transport	0219	0220	0221
	Transport	0222	0223	0224
	Transport	0225	0226	0227
	Transport	0228	0229	0230
3. Landbruks- og naturforhold	Landbruks- og naturforhold	0301	0302	0303
	Landbruks- og naturforhold	0304	0305	0306
	Landbruks- og naturforhold	0307	0308	0309
	Landbruks- og naturforhold	0310	0311	0312
	Landbruks- og naturforhold	0313	0314	0315
	Landbruks- og naturforhold	0316	0317	0318
	Landbruks- og naturforhold	0319	0320	0321
	Landbruks- og naturforhold	0322	0323	0324
	Landbruks- og naturforhold	0325	0326	0327
	Landbruks- og naturforhold	0328	0329	0330

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Familie	Formål	Formålkode	Formålkode	Formålkode
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0401	0402	0403
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0404	0405	0406
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0407	0408	0409
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0410	0411	0412
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0413	0414	0415
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0416	0417	0418
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0419	0420	0421
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0422	0423	0424
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0425	0426	0427
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0428	0429	0430
5. Energi	Energi	0501	0502	0503
	Energi	0504	0505	0506
	Energi	0507	0508	0509
	Energi	0510	0511	0512
	Energi	0513	0514	0515
	Energi	0516	0517	0518
	Energi	0519	0520	0521
	Energi	0522	0523	0524
	Energi	0525	0526	0527
	Energi	0528	0529	0530
6. Miljø og natur	Miljø og natur	0601	0602	0603
	Miljø og natur	0604	0605	0606
	Miljø og natur	0607	0608	0609
	Miljø og natur	0610	0611	0612
	Miljø og natur	0613	0614	0615
	Miljø og natur	0616	0617	0618
	Miljø og natur	0619	0620	0621
	Miljø og natur	0622	0623	0624
	Miljø og natur	0625	0626	0627
	Miljø og natur	0628	0629	0630

BRUK OG VEIN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Familie	Formål	Formålkode	Formålkode	Formålkode
7. Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0701	0702	0703
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0704	0705	0706
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0707	0708	0709
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0710	0711	0712
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0713	0714	0715
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0716	0717	0718
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0719	0720	0721
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0722	0723	0724
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0725	0726	0727
	Bruk og vein av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner	0728	0729	0730

HENSIVSSONER

Formål	Formålkode	Formålkode	Formålkode
Hensivssoner	0801	0802	0803
Hensivssoner	0804	0805	0806
Hensivssoner	0807	0808	0809
Hensivssoner	0810	0811	0812
Hensivssoner	0813	0814	0815
Hensivssoner	0816	0817	0818
Hensivssoner	0819	0820	0821
Hensivssoner	0822	0823	0824
Hensivssoner	0825	0826	0827
Hensivssoner	0828	0829	0830

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Formål	Formålkode	Formålkode	Formålkode
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0901	0902	0903
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0904	0905	0906
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0907	0908	0909
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0910	0911	0912
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0913	0914	0915
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0916	0917	0918
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0919	0920	0921
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0922	0923	0924
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0925	0926	0927
Andre juridiske flater, linjer og punkter	0928	0929	0930





Gran kommune

Adresse: 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.3.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 3

Adresse: Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU

Referanse: NM-4213

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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 eiendomsforespørster.



Gran kommune

Adresse: 2770 JAREN
Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.3.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 3
Adresse: Kjøelvegen 237, 2760 BRANDBU
Referanse: NM-4213

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp	Eiendommen har ikke avløp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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: 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.3.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 3

Adresse: Kjøelvegen 237, 2760 BRANDBU

Referanse: NM-4213

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap
Branntilsyn, feiing	Avgift pr. pipe	482,50
Eiendomsskatt		0,00

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 kartemaer 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: 2770 JAREN

Telefon: 61 33 84 00

Utskriftsdato: 14.3.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Gran kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0534 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 3

Adresse: Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU

Referanse: NM-4213

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Kommunale avgifter 1. termin 2019, forfaller til betaling 20.3.19.

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: 07.03.2019

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gran kommune

Kommunenr.	0534	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjølvegen 237, 2760 BRANDBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

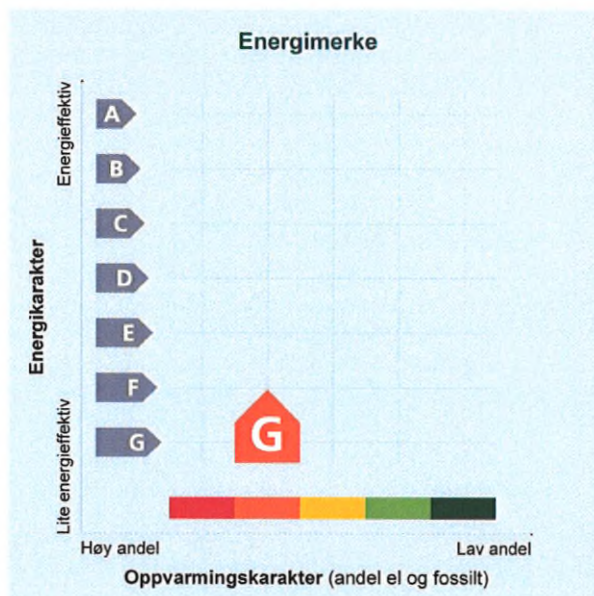
Taksten er for inneværende år.

Takst	115 000,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	14.02.2008
Eiendomsstype	Landbruk m/konsesjon
Promillesats	1 ‰
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 eiendomsforespørslar.

Adresse	Kjølvegen 237
Postnr	2760
Sted	Brandbu
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140326844
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-997448
Dato	26.04.2019



Innmeldt av Medhjelper Nils Mugaas

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Montering av peisinnatts i åpen peis

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklimate og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1933

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 84

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Lukket peis eller ovn
Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjølvegen 237

Postnr/Sted: 2760 Brandbu

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 26.04.2019 15:30:19

Energimerkenummer: A2019-997448

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Medhjelper Nils Mugaas

Gnr: 49

Bnr: 3

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 140326844

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnstatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Advokat Nils Mugaas

Budskjema

Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss

Telefon: 32 12 32 12

Telefaks: nils@advb.no

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Kjøelvegen 237		2760	BRANDBU
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
49	3		Gran

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odelsretten, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. 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.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

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

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

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 en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, 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 besikter 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 regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold 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. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et 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 for 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 Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen 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. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse 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 tvangsfullbyrdslovens § 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 Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

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

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.