



Velkommen til

FRITIDSTOMTER LYGNA - FELT 5
2770 Jaren - Hadeland

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Lygna hyttetomter - Felt 5
2770 Jaren - Hadeland

Brandbu og Tingelstad Almenning
www.hyttetomterlygna.no

Drømmer du om å bygge egen hytte? Få fjellfølelsen - kun en time fra Oslo. Romslige og solrike høystandard tomter i svært naturskjønne omgivelser!

Drømmer du om å bygge egen hytte? Grip muligheten nå!

Brandbu og Tingelstad Almenning presenterer et nytt høystandard hyttefelt på Lygna (felt 5) med 61 flotte tomter for fritidsbebyggelse - kun én times kjøring fra hovedstaden. Dette gir mange en enkel reisevei til et avbrekk i hverdagen. Skap din hyttedrøm på en av våre eksklusive hyttetomter. Du har frihet til å velge din foretrukne hyttelieferandør.

Det nye feltet ligger vendt mot sørvest og området er attraktivt med høy og fri beliggenhet, ca. 650 moh. I løpet av de siste årene er det etablert ca. 500 nye fritidseiendommer i området. Dette tomtefeltet ligger på pynten mellom tidligere solgte tomter (felt 3) og hyttene i Lygnalia. Det gir flere av tomtene en helt unik utsikt og upåklagelige solforhold fra morgen til kveld. I utsiktsretningen ser man områder både nært og fjernt med Gaustatoppen og Norefjell i det fjerne. Når tåka ligger i lavlandet bader dette området ofte i sol. Det er direkte adkomst ut i langrennsløypene både øverst og nederst i feltet.

Tomtene har størrelser fra ca. 800 kvm. De fleste ligger i størrelsesorden 1000 kvm, mens de største strekker seg helt opp til nærmere 1500 kvm. Offentlig V/A, strøm og fiber er lagt frem til tomtegrensen.

Nøkkelinformasjon

<u>Pris</u>	fra	600 000,-
<u>Omkostninger*</u>	fra	28 740,-
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	fra	628 740,-
<u>Eiendomstype</u>		Tomt
<u>Tomteareal</u>		ca. 800 - 1500 m ²

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg mange mennesker som drømmer om å bygge drømmehuset. Men å finne riktig tomt kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon du skal sette deg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg informasjonen du trenger for å vurdere om dette er den riktige tomten for deg.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sindre Backe

Avdelingsleder og Eiendomsmegler MNEF

911 62 040

sindre@em1hadeland.no

Informasjon om eiendommen

Pris	fra kr. 600 000 - 2 900 000	
Omkostninger*	fra	kr. 28 740 - 86 240
Totalpris inkl. omk.	fra	kr. 628 740 - 2 986 240

*Omkostninger

- Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum/tomteverdien.
- Tinglysing av skjøte, kr. 500,-
- Tinglysing av pantedokument (per stk.) kr. 500,-
- Grunnboksutskrift kr. 240,-
- Kostnader i forbindelse med fradeling og oppmåling tilfaller kjøper. Dette beløper seg til kr. 12 500,- og kommer i tillegg til kjøpesummen.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er ikke fastsatt da tomtene ikke er bebygde. Avgiftene vil variere avhengig av bruk og bebyggelse.

Faste kommunale avgifter i Gran kommune for 2024:

- Abonnementsgebyr vann og kloakk: 4 942,5.
- Vannmålerleie: 625,- pr. år.
- Feie- og tilsynsavgift kr 368,- pr. år.

Hytterrenovasjon for 2024: kr 2 537,50 pr. år til HRA kommer i tillegg.

Eiendomsskatt vil påløpe.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)

Vann- og kloakkavgift (kr 81,5 pr. kubikkmeter forbruk)..

Velforening

Årlig velavgift på kr. 100,- pr. år til Lygna hytteforening, denne faktureres årlig fra BTA og kommer i tillegg til serviceavgiften. Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen.

Andre utgifter

Alle grunneiere på hyttefeltet må betale en årlig serviceavgift. For tiden er denne på kr. 6000 pr. år for hver hyttetomt. Avgiften dekker bl.a. sommervedlikehold av hovedvegene, støvdemping, brøyting, strøing, drift av elektrisk bom og miljøstasjonen osv.

Kr. 500 til Øståsen Skiløyper faktureres i tillegg til serviceavgift. Avgiftene reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen 01.01 hvert år.

BTA tilbyr brøyting/strøing på den enkelte tomt for tomtekjøper. Dette avtales direkte med BTA.

Registerbetegnelse

Gnr. 299, bnr. 1 i Gran kommune. (Ideell andel 1/1.)

Tomteareal og eierform

Tomteareal er fra ca. 800 m² på eiet tomt. De fleste ligger i størrelsesorden 1000 kvm, mens de største strekker seg helt opp til nærmere 1500 kvm!

Tomtebeskrivelse

Tomtene er naturtomter og skal i hovedsak bevares som naturtomter. Kjøper vil selv bli ansvarlig for grunnarbeider på selve tomten. Offentlig vann/avløp, fiber og strøm ligger i tomtegrensen.

Tomtene er merket i terrenget med tomtenummer og størrelse på tomta.

Flere tomter er oppmålt, resterende tomter måles opp og tildeles gårds- og bruksnummer våren 2024.

Beliggenhet

Hyttetomtene ligger i attraktivt og sentralt friluftsområde på Hadeland som heter Lygna, kun en times kjøring fra Oslo og ca. 45 minutter fra Gardermoen. Tomtefeltet ligger helt på pynten mellom tidligere solgte tomter (felt 3) og hyttene i Lygnalia. Det gir flere av tomtene en helt unik utsikt og upåklagelige solforhold fra morgen til kveld. I utsiktsretningen ser man områder både nært og fjernt med Gaustatoppen og Norefjell i det fjerne. Når tåka ligger i lavlandet bader dette området ofte i sol.

Skiløypenettet tangerer tomtefeltet både i øst og vest (topp og bunn av feltet).

Ca. 750 meter fra tomtene finnes akebakke på 180 meter med skiband/trekk på 102 meter - perfekt for barna!

Lygna er et attraktivt utgangspunkt for flotte turer gjennom Øståsen. Vinteren på Hadeland og Lygna er helt spesiell og stabil. Du kan spenne på deg skiene og nyte gode skiløyper i variert terreng. Området er også et eldorado for syklister og friluftsmennesker. Lygna byr på fantastisk natur, og Gran kommune byr på vakkert landskap der flotte skogsområder og åkerlandskap møtes. Et stort antall turstier sørger for gode rekreasjonsmuligheter.

Lygna-området med alle sine aktiviteter og fasiliteter er et yndet utfartssted/reisemål sommer og vinter. Det finnes egne kart med alle løyper, fiskevann og andre fasiliteter. I Sommerhalvåret er det flotte blåmerkede turstier i DNT's rutenett, rike fiskevann, flotte sykkelveier og mulighet for jakt, bær- og sopptur. På skistadion kan du sykle fat-bike eller gå på rulleski. Om vinteren er Lygna med sine 620 moh. snøsikkert med snø tidlig, ofte allerede i oktober. Løypene kjøres med løypemaskin så snart det er mulig. Sesongen varer gjerne til godt over påske. Når våren kommer i Oslo vil du fortsatt oppleve snø og minusgrader her.

Hadeland O-lag har oppdaterte kart over Lygna-området. De arrangerer løp både sommer og vinter. I tillegg er det hver sommer mulighet for turorientering i området. Mange poster er satt ut for de som ønsker et mål for turen.

Løypene, totalt ca. 220 km, som kjøres av Øståsen Skiløyper, er kjent for sin gode kvalitet og preparering. Traseene, som er brede, går i et variert og kupert terreng. De aller fleste løyper er kjørt med tanke på både klassisk og skøyting. Løypene blir preparert ved snøfall, ved arrangement/renn og før hver helg. Løypenettet på Lygna henger sammen med løypenettet til Skiforeningen mot Oslo, Romerike og Gjøvik.

På Skiforeningens hjemmeside, www.skiforeningen.no, vises alle løypene på Øståsen under markadatabasen. Se også Øståsen skiløyper sin hjemmeside, www.hadeland-ski.no, for oversikt over løyper, turforslag, værstasjon, tilgang til kameraer, preppstatus etc. DNT's hjemmesider er: www.turistforeningen.no, som viser ca. 200 km. med blåmerkede stier i

området.

Ikke langt fra feltet kan du gå inn til Lushaughytta som er nylig tilbygd og modernisert. Dette er en fint turmål for hele familien. Her får du servering i helgene og i høytidene. Turen er på ca. 3,5 km en vei. Ved hytta kan du gå opp til Lushugtoppen hvor du finner Lushaugtårnet som er det høyeste punktet på Hadeland, ca. 812 moh. På toppen av det nybygde tårnet som er 15 meter høyt får du en fantastisk utsikt helt til Rondane og Jotunheimen.

Det er et velholdt skogsbilveinett i området og det ligger godt til rette for fine sykkelturner med utgangspunkt i fra Lygna.

Randsfjorden ligger i nærheten og kan om sommeren by på både bading og båtliv.

Fra feltet er det ca. 10 km til nærmeste matbutikk. For et større utvalg er det ca. 14 km til Gran som har et godt utvalg av forretninger. Brandbu sentrum ligger også ca. et kvarters kjøring unna.

På Lygnasæter er det bensinstasjon, kiosk, hotell, kro, hurtiglader for EL-bil og campingplass.

Matleveringstjenesten "Oda" og Peppes Pizza leverer til hyttefeltet.

Fra feltet tar det rett i underkant av en time til Oslo, som må sies å være svært sentralt. Bor man nær hovedstaden eller på Østlandet gir dette en fin og kort reisevei både for dagsturer og helgeturer, noe som gir mulighet for hyppig bruk av hytta.

Velkommen til Lygna og Hadeland!

Adkomst:

Fra Oslo følger man Riksveg 4 til Hadeland og fortsetter mot Toten. Fra Rv. 4 tar man av ved Lygnasæter Hotell og tar til høyre mot skiparkeringen. Kjør gjennom bommen og følg vegen sydover. Feltet ligger helt på pynten på venstre side, rett før veien går nedover mot Lygnalia.

Hele området er avgrenset med elektrisk bom. Det trengs kode til bommen for adkomst på feltet. Koden kan utleveres ved henvendelse til megler

Konsesjonsplikt

Nei. Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Regulering

Hyttefeltet er regulert og omfattes av "Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lygna hytteområde felt 5", datert 20.09.2021, sist revidert 09.02.2023.

Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i planen.

På tomtene innenfor BRF1-BRF19 tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført tre bygninger pr tomt, hvorav én hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m². To parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Det kan bygges terrasse på maks 40 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

Innenfor BRF1-19 kan hytte maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng. For frittstående garasje, anneks og uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

Garasjer/uthus og anneks skal underordne seg hovedbebyggelsen på eiendommen. Anneks defineres som et frittstående bygg i tilknytning til hovedhytta. Det tillates innlagt vann og avløp,

men annekset kan ikke ha både kjøkken og bad.

Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken, jf. § 2.9. Bygninger bør som hovedregel plasseres slik at møneretningen følger lengderetningen i terrenget, mens mindre bygg som uthus/anneks kan, hvis terrenget tillater det, orienteres på tvers av fallretningen for å skape skjermende klynger/tun. Der det ikke er en tydelig lengderetning i terrenget bør bygningene plasseres parallelt med, eller vinkelrett på adkomstveg.

Etablering og plassering av biloppstillingsplass skal tilpasses tomten slik at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området. Det er ikke tillatt å så til med plengras.

Innenfor tomtene skal det opparbeides atkomst og minimum 2 biloppstillingsplasser på til sammen 36 m² for enkelttomter. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

Det tillates ikke helt eller delvis inngjerding av tomtene, samt leegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse. Det er tillatt med en sammenhengende skigard per eiendom på totalt 25 meter som avgrensning mot veg eller nabo. Skigard kan ha maks. høyde 1,3 meter og stolper på maks. 1,8 meter. Skigard settes opp etter avtale med grunneier for å unngå løsninger som vanskeliggjør snøbrøyting vinterstid. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Vei, vann og avløp

Kommunalt V/A-nett i tomtegrensen til hver tomt. Kjøper må selv bekoste tilkobling med tilhørende gebyrer o.l.

Se eget vedlegg i salgsoppgaven hvor kommunale tilkoblingsgebyrer m.m. er listet opp. For mer informasjon, ta kontakt med kommunen eller se kommunens hjemmeside www.gran.kommune.no

Veien er privat og grunneier er selger. Det betales en årlig serviceavgift pr. tomt som bl.a. dekker sommervedlikehold av hovedvegene, støvdemping, brøyting, strøing, drift av elektrisk bom og miljøstasjonen osv. Serviceavgiften reguleres hvert år og er på kr. 6000 for 2024. Avgiften reguleres etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen 01.01 hvert år.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien vil først bli akutell når er det ferdigstilt bebyggelse på eiendommen.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Tomtene vil overskjøtes nye eiere så snart som mulig etter budaksept.

Eier

Brandbu og Tingelstad Almenning

Heftelser

Tomtene selges fri for pengeheftelser.

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og avløpsledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter, samt rettigheter som ligger på andre deler av allmenningens

grunn. Disse erklæringene/avtalene følger eiendommen ved salg og vil forsøkes slettes kontinuerlig av selger. Vennligst ta kontakt med megler for en nærmere spesifisering av disse.

Enkelte heftelser kan følge med over fra hovedbølet. Noen av disse kan være vanskelig å få slettet og vil forbli tinglyst på eiendommene.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handlene er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Komplett oversikt over den enkeltes tomt grunnbokutskrift kan oversendes interessenter ved henvendelse til megler.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Utbygger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte tomter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige (eksempelvis offentlige pålegg) og som ikke endrer den generelle standard og bruksverdi.

Det er elektrisk bom til hyttefeltet.

Alle grunneiere har rett til bruk av miljøstasjonen for avfallshåndtering som er etablert for allmenningens hyttefelt. Avfall i forbindelse med bygging, innkjøp av møbler og inventar etc. leveres på Mohagen gjenvinningstasjon på Jaren.

Egne veier og oppkjøringer til hyttene må lages slik at de lett kan brøytes og ikke er til ulempe for snøbrøyter.

Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen m.v.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle tilgjengelige salgsdokumenter, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. Avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en

forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Utendørs arealavvik utgjør en mangel dersom avviket anses "vesentlig mindre", jf. Avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto når matrikkelbrev foreligger og er sendt/forelagt kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Reguleringsplan
- Situasjonskart
- Avgifter til kommunen for påkobling o.l.
- Prisliste
- Vedtekter for Lygna Hytteforening
- Oversiktskart over alle felt

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Byggemelding

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

Boligselgerforsikring

Da selger er et foretak og ansees som profesjonell, kan det ikke tegnes forsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ansvarlig megler

Sindre Backe
EiendomsMegler MNEF/Avdelingsleder
Telefon: 911 62 040
E-post: sindre@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17
2750 GRAN
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























LYGNA
hyttetomterlygna.no



1

2

4

3

5

Illustrasjonen viser det totale området som er satt av til hytter, med tomte-størrelser fra ca. 940 kvadratmeter og oppover. Alle tomtenes er selveiertomter og ligger i et åpent skogsterreng. Realiser hyttedrømmen din hos BTA på Lygna.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat og visning av tomter.



bta *brandbu og tingelstad*
bærekraft - langsiktighet *almennning*

Hyttfeltene 1-5 tilhører BTA

For mer informasjon:
www.hyttetomterlygna.no

Felt 5



PRISLISTE HYTTEFELT 5 pr Januar 2024



PRISLISTE HYTTEFELT 5

Pr januar 2024

Tomt nr	Størrelse	Pris kr
1	955	600 000
2	922	700 000
3	851	600 000
4	821	700 000
5	843	700 000
6	900	700 000
7	900	750 000
8	899	850 000
9	900	1 000 000
10	827	700 000
11	796	750 000
12	897	800 000
13	876	900 000
14	897	1 000 000
15	1003	1 100 000
16	1015	1 050 000
17	1000	1 000 000
18	1027	1 100 000
19	923	1 050 000
20	1002	1 100 000
21	1004	1 200 000
22	1037	1 350 000
23	991	2 200 000
24	930	2 100 000
25	980	2 200 000
26	1020	2 200 000
27	944	1 400 000
28	849	1 400 000
29	892	1 500 000
30	987	1 600 000
31	911	1 100 000
32	900	1 000 000
33	910	1 150 000

PRISLISTE HYTTEFELT 5 pr Januar 2024

34	961	1 200 000
35	933	1 150 000
36	899	1 400 000
37	1006	2 200 000
38	900	1 950 000
39	900	2 500 000
40	906	2 500 000
41	903	2 500 000
42	885	2 050 000
43	889	2 250 000
44	940	2 100 000
45	763	2 000 000
46	764	2 000 000
47	1002	2 300 000
48	1068	2 300 000
49	1290	2 600 000
50	1397	2 800 000
51	1504	2 900 000
52	1501	2 700 000
53	1432	2 600 000
54	1362	2 700 000
55	1302	2 600 000
56	1247	2 700 000
57	1305	2 800 000
58	1156	2 500 000
59	1161	2 300 000
60	1233	2 400 000
61	1443	2 700 000

Rødt areal: Ikke oppmålt-måles vår 2024, Grønt areal: Oppmålt, og tildelt gårds- og bruksnummer

Kontakt:

Kasper Andresen

Tlf 918 17 909

E-post: kasper@b-t-a.no

Web: www.hyttetomterlygna.no





Vedtekter for Lygna Hytteforening

§1 Medlemmer

Medlemmer av foreningen er tomteeiere i Brandbu og Tingelstad Allmenning (BTA) sitt område.

§2 Rett og plikt

Tomteeiere i Brandbu og Tingelstad Almenning sitt område har rett og plikt til medlemskap.

Fra hver tomt skal det betales en årlig kontingent som skal gå til drift av foreningen. Størrelsen på kontingenten bestemmes av årsmøtet betales etterskuddsvis innen 1. juli, beregnet på eierforhold pr. 31. desember.

§3 Foreningens formål

Foreningen skal

- a. verne om medlemmenes rettigheter og arbeide for felles interesser.
- b. ivareta medlemmenes interesse overfor kommunale myndigheter, grunneiere, utbyggere og andre aktuelle instanser, og etablere best mulig samarbeide med disse.
- c. fremme samhold, godt miljø og godt naboskap.

§ 4 Styret

Styret skal bestå av leder, minst tre medlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges for ett år om gangen. Styremedlem velges for to år. Varamedlem velges for ett år.

Styret er beslutningsdyktig når minst $\frac{3}{4}$ av medlemmene er tilstede.

Styret fører protokoll fra møtene.

§ 5 Årsmøte

Foreningens virksomhet bestemmes av årsmøtet.

Årsmøte avholdes innen 1. juli hvert år. Kunngjøring skjer skriftlig til medlemmene med 14 dagers varsel. Sammen med innkallingen sender styret beretning, regnskap og fremlegg for saker som skal behandles. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være mottatt av styret innen en tidsfrist som styret fastsetter.

Årsmøtet behandler følgende saker:

1. Valg av møteleder, referent og to medlemmer som skal underskrive protokoll
2. Styrets beretning
3. Regnskap og styrets forslag til budsjett
4. Valg av leder, styremedlemmer, varamedlem
5. Valg av valgkomite med tre medlemmer
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av kontingent
8. Forslag fra styret
9. Innkomne forslag

Årsmøteprotokoll underskrives av referent og to medlemmer valgt av årsmøtet. Underskrevet protokoll sendes samtlige medlemmer innen én måned.

Vedtekter Lygna Hytteforening - vedtatt 18.06.22

§ 6 Stemmereglar

Ved avstemming har hver tomteeier (fritidseiendom) én stemme.

Det er anledning til å utstede skriftlige fullmakter.

Vedtektsendringer avgjøres med 2/3 flertall. Øvrige saker avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

§ 7 Ekstraordinært medlemsmøte

Ekstraordinært medlemsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst halvparten av medlemmene skriftlig forlanger dette.

Innkalling skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles.

§ 8 Styrets oppgaver og ansvar

Styret er medlemmenes kontaktorgan til grunneiere, utbyggere, kommunen og andre styrende organer, leverandører av tjenester, hytteforeninger og andre interessegrupper i området.

Styret kan ikke uten spesiell fullmakt forplikte medlemmene utover naturlige felleskostnader og kontingenter.

§ 9 Grunneiers møterett

Grunneier av fellesareal og veier har møterett på årsmøtet. Grunneier skal ha skriftlig innkalling på lik linje med medlemmene. Grunneier har ikke stemmerett.

§ 10 Kommunikasjon til medlemmene

All kommunikasjon mellom styret og foreningens medlemmer skjer på epost.

Vedtatt på foreningens årsmøte 18.06.2022

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

Gran kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lygna hytteområde felt 5

PlanID: E277 Saksnummer: 19/00679 og PLAN-22/00859
Bestemmelsene er datert: 20.09.2021, sist revidert: 13.09.2022 , 10.01.2023 og 09.02.2023

Politisk behandling		
Førstegangsbehandling i Planutvalget	05.10.2022	PLU 40/22
Andregangsbehandling i Planutvalget	25.01.2023	PLU 3/23
Vedtak i Gran kommunestyre	09.02.2023	KST 11/23

§ 1 HENSIKT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på felt 5.

1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensnings på plankartet, datert 13.09.2022.

Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	§ 12-5 2.ledd nr.1
Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFR1-19 Skiløypetrase, BST1-4 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	§ 12-5 2.ledd nr.2
Kjøreveg, SKV1-3 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-13 Teknisk infrastruktur, STI	
Grønnstruktur	§ 12-5 2.ledd nr.3
Friområde, GF1-11 Naturområde, GN1-4	
Bevaringssone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Naturmiljø, H560_1-21	
Sikringsone	§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a
Frisikt, H140_1-3	

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

Faresone

Flomfare, H320_1

§ 12-6 jfr. § 11-8 bokstav a

Bestemmelsesområde

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

§ 12-7

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Renovasjonsplass (PBL §12-7 nr.1)

BRF1 - BRF14 er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved krysset Lygnalivegen-Torvmyrvegen. BRF 15 - BRF19 er tilknyttet godkjent renovasjonsplass ved serviceanlegget, Halmbråtåvegen 20.

§ 2.2 Universell utforming (PBL 12-7 nr. 4)

Prinsipp for universell utforming ligger til grunn for planarbeidet. Alle veger skal så langt det er mulig tilfredsstille kravet til universell utforming. Atkomst fra parkeringsplass til inngangsparti skal være universelt utformet der det ikke krever store terrenginngrep.

§ 2.3 Energiforsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8)

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Alle hytter skal ha mer enn én oppvarmingsmulighet. Alle hytter skal ha pipe og mulighet til vedfyring som hovedenergikilde. Varmepumper/ jordvarme/felles jordvarmeanlegg og solcelleanlegg er tillatt, jf. §2.9.

Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå nasjonale klimamål som del av byggesaken.

§ 2.4 Vann og avløpsnett (PBL §12-7 nr.4)

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. Anneks skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning, dersom det skal legges inn vann og avløp.

Ledningstraseer for vann og avløp skal legges i tilknytning til vegtraseer.

§ 2.5 Overflatevann (PBL §12-7 nr.4)

Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL) og overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan og også inngå i søknad om opparbeidelse av infrastruktur (VVA) i planområdet. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering

iht. prinsipper i VA-rammeplan datert 20.9.2021. Overvann skal i hovedsak håndteres gjennom åpne løsninger eller infiltrasjon, i form av å bevare eksisterende åpne områder med vegetasjon. Overvannsplanen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

Utbyggingen skal ikke medføre raskere utslipp av overvann enn det som var tilfelle før utbyggingen.

§ 2.6 Myr og kantvegetasjon

Myrområder og kantvegetasjon skal unngås ved utbygging av bebyggelse og veger innenfor planområdet. Dette gjelder også i anleggsfasen.

§ 2.7 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett (PBL §12-7 nr.4)

Det skal utarbeides to tekniske planer for veg, vann- og avløpsnett, én for BF1-14 og én for BF15-19. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen.

§ 2.8 Byggegrenser (PBL §12-7 nr.2)

Byggegrenser framkommer av plankartet. Der byggegrense ikke er påtegnet plankartet gjelder plan - og bygningslovens generelle bestemmelser.

Frittstående garasjer skal ligge parallelt med veg dersom beliggenhet er nærmere enn 6 m fra veg.

§ 2.9 Krav til byggesøknad/ situasjonsplan for fritidstomt (PBL §12-7 nr.11)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom/tomt. Situasjonsplanen skal vise utforming av adkomst, planlagt fritidsbebyggelse, bod, garasje, biloppstillingsplasser, overvannshåndtering, terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder og eventuelle støttemurer.

Søknad om tillatelse til tiltak skal også vedlegges tegninger som redegjør for bygningenes utforming. Det skal redegjøres for terrengendringer ved utarbeidelse av terrengprofiler i 1:500 som viser eksisterende og nytt terreng, atkomst og parkering.

§ 2.10 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1)

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene. Ved utarbeidning av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, møneretning, høyder og materialbruk.

Bebyggelsen skal forholde seg til tradisjonell byggeskikk på Hadeland. Dekor og utskjæringer skal holdes i en nøktern stil. Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal brukes

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

mørke jordfarger og materialbruken skal domineres av tre og naturstein. Det skal benyttes ikke-reflekterende taktekkingsmaterialer. Torvtak er tillatt. Alle bygninger på samme tomt skal ha samme farge som hovedbygningen.

Flaggstenger og frittstående portaler er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennener. Eventuelle solcellepaneler skal ha matt overflate, følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen. Solcellepaneler tillates ikke montert på eget stativ.

Det tillates ikke helt eller delvis inngjerding av tomtene, samt leegger som ikke er tilknyttet til terrasse/bebyggelse. Det er tillatt med en sammenhengende skigard per eiendom på totalt 25 meter som avgrensning mot veg eller nabo. Skigard kan ha maks. høyde 1,3 meter og stolper på maks. 1,8 meter. Det er tillatt å sette opp rekkverk på terrasse.

Ved gavlbredde over 12 meter aksepteres ikke saltak.

§ 2.11 Støy (PBL § 12-7, nr. 3)

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

§ 2.12 Anleggsgjennomføring (PBL §12-7 nr.3)

I anleggsperioden skal anleggsveger avgrensnes til framtidige regulerte vegtraseer eller godkjente VA-traseer.

Anleggsstøy skal normalt ikke overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2021, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak.

Anleggsperioden kan foregå fra kl. 0700-1900, mandag til fredag. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet må dette varsles.

§ 2.13 Belysning (PBL 12-7 nr. 4)

Utebelysning skal være sensorbasert og avskjermet slik at lyset har en intern funksjon uten å påvirke omgivelsene. Frittstående utelys er ikke tillatt.

§ 2.14 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturarv i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

§ 2.15 Kabler og ledninger (PBL §12-7 nr.4)

Alle el-kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

legges som jordkabler. Alle el-kabler og ledninger skal følge regulerte veger innenfor planområdet.

§ 2.16 Illustrasjonsplan (PBL §12-7 nr.11)

Illustrasjonsplan datert 13.09.2022 er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)

§3.1.1 Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR19)

Områdene merket BFR skal benyttes til fritidsbebyggelse.

a) Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

På tomtene innenfor BRF1-BRF19 tillates maks BYA = 200 m². Det tillates oppført tre bygninger pr tomt, hvorav én hytte og to sidebygninger (anneks, uthus og garasje). Sidebygning skal ikke være større enn 50 m². To parkeringsplasser skal medregnes i BYA. Det kan bygges terrasse på maks 40 m². Terrassen skal ikke ligge høyere enn 0,5 meter over terreng. Frittstående plattinger er ikke tillatt.

b) Høyder (PBL 12-7 nr. 1) Maksimalt tillatte høyder:

Innenfor BRF1-19 kan hytte maksimalt ha mønehøyde 6,5 meter og gesimshøyde 6 meter over opprinnelig, gjennomsnittlig terreng. For frittstående garasje, anneks og uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på en eiendom skal søknaden inneholde snitt som viser høyder på omsøkt bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.

c) Utforming og plassering (PBL 12-7 nr. 1)

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

Estetikk skal vektlegges spesielt og skal redegjøres for i byggesaken, jf. § 2.9.

Bygninger bør som hovedregel plasseres slik at møneretningen følger lengderetningen i terrenget, mens mindre bygg som uthus/anneks kan, hvis terrenget tillater det, orienteres på tvers av fallretningen for å skape skjermende klynger/tun. Der det ikke er en tydelig

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

lengderetning i terrenget bør bygningene plasseres parallelt med, eller vinkelrett på adkomstveg.

Garasjer/uthus og anneks skal underordne seg hovedbebyggelsen på eiendommen. Anneks defineres som et frittstående bygg i tilknytning til hovedhytta. Det tillates innlagt vann og avløp, men annekset kan ikke ha både kjøkken og bad.

Avdekningsmasser skal brukes til istandsetting av sår i terrenget. Alle terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og alle jordskjæringer og fyllinger skal tildekkes med stede- gen torv eller masse. Fyllinger, skjæringer og planeringer i terrenget lenger vekk fra veggli- vet på hytta enn 2,5 meter er ikke tillatt. Det kan likevel etableres biloppstillingsplass som ligger mer enn 2,5 m fra hytte/terrasse. Biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan.

Etablering og plassering av biloppstillingsplass skal tilpasses tomten slik at eksisterende ve- getasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å etablere plen eller å tilføre tilkjørt vekstjord til området. Det er ikke tillatt å så til med plen/gras.

De regulerte tomtegrensene kan ved tomtedeling og utsetting justeres inntil 2 meter i hver retning. Dette gjelder også grense mot annen veggrunn (SVG).

- d) Parkering (PBL 12-7 nr. 7)
Innenfor tomtene skal det opparbeides atkomst og minimum 2 biloppstillingsplasser på til sammen 36 m² for enkelttomter. Biloppstillingsplasser medregnes innenfor total tillatt BYA.

§3.1.2 Skiløypetrasé (BST)

Innenfor området BST tillates etablert skiløyper, turstier og sykkelstier. Nødvendige ter- rengendringer skal utføres så skånsomt som mulig, og jordskjæringer og fyllinger skal til- dekkes med stede- gen torv eller masse. Preparering med løypemaskin tillates.

§3.1.3 Kombinert formål (BKB)

Innenfor formål BE1 tillates det oppført vannforsyningsanlegg. Området kan gjerdes inn.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§ 4.1 Kjøreveg (SKV1-SKV3)

- a) Kjøreveg SKV1 (Lygnalivegen) er privat veg.
- b) Kjøreveg SKV2-3 er private veger. Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

Det skal anlegges kjøreveger og snuhammere, med nødvendig annet trafikkareal til fyl-linger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, stabiliserende tiltak mv. Vegene skal være gruslagt.

Avkjørsel til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og kan justeres med inntil 5 m ved behov. Der er det påtegnet 2 piler, skal et av alternativene velges ved søknad om tillatelse til tiltak. Det andre alternativet vil ved tillatelse til tiltak frafalles.

Ved kryssing av vassdrag og dreneringslinjer skal stikkrenner dimensjoneres for 200-års flom og for et klimapåslag på 40 %. Dimensjonering og detaljtegning av stikkrenner med innløps-/utløpsarrangement gjøres ved detaljprosjektering, i tråd med VA-rammeplan for BFR1-14 datert 20.09.2021 og VA-rammeplan for BFR15-19 datert 10.02.2022.

§ 4.2 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Annen veggrunn skal sikre arealer til vegformål. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i tilknytning til annen veggrunn.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntareal, samt areal utenfor byggegrenser på arealer avsatt til fritidsbebyggelse, kan benyttes til snøopplag. Avrenning skal ledes iht. VA-rammeplan datert for BFR1-14 datert 20.09.2021 og VA-rammeplan for BFR15-19 datert 10.02.2022, ved at snøopplag fordrøyes i lokale nedsenkninger i terrenget.

§ 4.3 Teknisk infrastruktur (STI)

Innenfor området kan det oppføres trafo. Trafoen skal bygges av ikke reflekterende byggematerialer. Det skal brukes mørke, matte jordfarger.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF1-GF9)

Flatehogst er ikke tillatt. Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres. Områdene kan tilrettelegges for lek og aktiviteter og det kan opparbeides enkel tursti, sykkelsti og skiløype som kan prepareres med løypemaskin.

Trær og annen vegetasjon i disse beltene vil bedre lokalklimaet og redusere fjernvirkningen av bebyggelsen.

Områdene innenfor GF1 og GF2 kan benyttes til snøopplag. Avrenning fra snøopplag skal håndteres som overvann i tråd med VA-rammeplan datert 20.09.2021.

§ 5.2 Naturområde (GN1-GN4)

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

I områdene tillates det skogsdrift, men flatehogst er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal pleies slik at den gir tilstrekkelig skjerming og tilstrekkelig utsikt. Det skal ikke hogges trær for utsikt slik at landskapskarakteren forandres.

§ 6 HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11-8)

§ 6.1 Flomfare (H320_1)

Innenfor H320_1 skal vegetasjonen bevares og det skal ikke bygges eller foretas andre typer terrenginngrep innenfor hensynssonen på 20 meter på hver side av vassdraget. Det tiltales ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

§ 6.2 Sikringsone frisikt (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

§ 6.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor sone bevaring av naturmiljø H560_1 skal det ikke gjøres inngrep av hensyn til biologisk mangfold. Skiløyper kan framføres om vinteren, uten terrengmessige eller vegetasjonsmessige inngrep.

Innenfor området H560_2-21 skal registrerte gamle trær bevares. Det vises til vedlegg 5 Miljøfaglig utredning.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 7.1 Midlertidige bygge- og anleggsområder (#1)

Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsveg, midlertidig parkering, knusing og mellomagring av masser, lagring av materialer, utstyr o.l.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL §12-7 NR. 10)

§ 8.1 Før det kan gis tillatelse på oppføring av fritidsbebyggelse innenfor felt 5 skal minst 60 % av felt 3 være utbygd.

§ 8.2 Krav til ny adkomstveg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av fritidsboliger, skal ny adkomstveg fra

Reguleringsbestemmelser Lygna hytteområde

Lygnasæter og inn til hytteområdet være etablert utenom dagens parkeringsplass. Atkomstvegen skal sikre planfri kryssing av skiløype.

§ 8.3 Inngjerding av trær

Trær som ligger innenfor hensynssone H560_2-21 skal gjerdes inn før anleggsperioden starter.

§ 8.4 Krav til teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett jf. bestemmelse 2.6. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen, jf. bestemmelse 2.5. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan være godkjent av Gran kommune.

§ 8.5 Krav til opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsnett

Før det kan gis byggetillatelse på byggeområde BFR1-19, skal infrastruktur være omsøkt og opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet. Jfr §§ 2.5 og 2.6

Alle sideinngrep langs kjøreveger skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget. Det kan gis midlertidig brukstillatelse før revegeteringen er gjort.

Alle inngrep forbundet med ledningstraseer for vann, avløp og kabler skal istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon, før det kan gis ferdigattest for anlegget. Det kan gis midlertidig brukstillatelse før istandsettingen er gjort.

§ 8.6 Omlegging av skiløype

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal eksisterende skiløype innenfor planområdet være lagt om.

§ 8.7 Krav til fritidsbebyggelsen

Alle inngrep i forbindelse med fritidsbebyggelsen skal istandsettes med stedegen torv eller masse og revegeteres med stedegen vegetasjon, innen ett år etter ferdigstilling.

LYGNA - avgifter 2024

Kostnader nybygg (inkl mva):

- Byggestrøm/søppelhåndtering, situasjonsplan kr 50.000,00.-
- Oppmåling av tomta kr 18.960,00.-
- Byggesaksgebyr kr 20.850,00.-
- Påkoblingsavgift vann kr 12.000,00.-
- Påkoblingsavgift avløp kr 13.000,00.-

Kostnader drift pr år (inkl mva):

- Abonnement vann kr 2.587,50.-
- Abonnement avløp kr 2.355,00.-
- Leie av vannmåler kr 625,00.-
- Forbruk vann pr m³ kr 31,54.-
- Forbruk avløp pr m³ kr 49,90.-
- Renovasjon fra HRA kr 2.537,50.-
- Feiing kr 368,00.-
- Eiendomsskatt (taksering) Ca kr 1.500,00.-
- Serviceavgift til BTA kr 6.000,00.-
- Støtte til Øståsen Skiløyper kr 500.-
- Medlemskap hytteforeningen kr 100.-
- Tilleggsbrøyting/ grusing på tomta Ca kr 2.000,00.- (Pris kan variere etter vinterforhold)

Mulighet for påkobling av fiber. Fiber rør inn på tomt, sammen med strøm.

Tomtekjøper må selv undersøke gebyrer og avgifter.

BTA tar ikke ansvar for feil i denne prislista.

Jaren den 12.03.2024

Kasper Andresen

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retten skal være rett. For alle.

Vi finansierer din neste bolig!

Vi finansierer din neste bolig!

- raskt, trygt og enkelt



Foto: Fotograf BT Stokke AS



Slik søker du raskt, enkelt og trygt boliglån på nett:

Gå til: www.rhbank.no

Følg "Låne" - "Boliglån"

"Søk boliglån" - Fyll ut lånesøknad

Vi kontakter deg innen
1 virkedag :)

Noe du lurer på?

Du finner oss på nettmøte,
nettbank-chat og facebook.

I tillegg er vi på
tlf: 915 02130
fra 07 - 24 ALLE DAGER

og www.rhbank.no

SpareBank 
RINGERIKE HADELAND

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 1211245015 / Sindre Backe, tlf. 91162040

Lygna - felt 5, 2770 Jaren

TOMT NR:

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 1211245015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2024

Sindre Backe
Eiendomsmegler MNEF/Avdelingsleder

911 62 040
sindre@em1hadeland.no

EiendomsMegler 1 Hadeland
Smiegata 17, 2750 GRAN

eiendomsmegler1.no