

aktiv.

RØMONYSETRA

Rømonyetra
2420 Trysil



Nøkkelinformasjon

Priser:	Fra kr 275.000,- + omk til kr 590.000,- + omk.
Omkostninger:	Fra kr 8.212,- til kr 16.092,-
Totalpriser:	Fra kr 281.875,- til kr 604.750,-
Selger:	Rømonysetra Utvikling AS
Tomtetype:	Hyttetomt
Tomteareal:	Fra ca. 1.010 m ² til ca. 1.610 m ²
Tomtetype:	Eiet tomt
Oppdragsnr.:	1211235005
Hjemmeside	www.romonysetra.no



Marius Norum

Eiendomsmegler / Partner

Tlf: 46 50 49 51

Email: marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Elverum

Storgata 15, 2405 Elverum

Realiser din hyttedrøm!

Går du med drømmer om egen hytte i naturskjønne omgivelser?

Vi har gleden av å presentere et nytt, idyllisk tomteområde med fantastisk beliggenhet på fjellet. Feltet består av totalt 41 hyttetomter og ligger på Rømonysetra i Bittermarka, ca. 3 mil fra Trysil sentrum.

Her er det virkelig lagt opp til at du kan realisere din hyttedrøm. Her kan "selvbyggeren" bygge egen hytte, eller velge hytteløst som tar seg av alt!

Det nye feltet er opparbeidet og fint integrert i eksisterende natur og har felles grøntområder, skiløypetrasé og flere vannposter. Tomtene har vintervei helt frem til tomtegrensen slik at hyttekosen kan begynne umiddelbart. Dette, sammen med fine turmuligheter gir et godt utgangspunkt for den aktive familien.

Det nye hyttefeltet har en fantastisk beliggenhet med mulighet for å bygge inntil 100 m², fordelt på inntil to bygg. Området har gode jakt-, fiske og fritidsmuligheter og i umiddelbar nærhet er det gode turmuligheter hele året.

Se prislister for fullstendig pris og kostnadsoversikt.





RØMONYSETRA

BELIGGENHET

Rømonysetra er et stort, idyllisk og nyetablert høyfjellsområde ca. 3 mil nord for Trysil sentrum. Området strekker seg innover mot svenskegrensa med setergreider, små fiskevann og merkede turstier.

Tomtene ligger i naturskjønne omgivelser, kjent for sine flotte turområder som tar deg gjennom skog og opp til fjells enten på ski, til fots eller på sykkel. Oppe på fjellet belønnes man med et fantastisk skue utover Innlandets vakre fjellområder.

OMRÅDET

Området er ellers kjent for sine snøsikre vintre og har milevis med oppkjørte langrennsløyper for deg som enten ønsker en rolig skitur eller ei god treningsøkt.

"Flendalen-Bittermarka Runden" er en populær sykkeltur på ca. 7 mil som starter og avsluttes i Trysil sentrum.

Turen tar deg opp til Snaufjellet og Mjølssjøen. Mjølssjøen er et populært fiskevann for ørretfiske hvor du kan få fisk opp mot 1-1,5 kilo.

I området rundt Mjølssjøen går også geitene og kuene fritt i fjellet. De er selvsagt veldig glad i kos fra turgåerne. Rundt klokka 17 samler de seg ved seterfjøsene til Bryn og Hornsletten for melking og stell.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Jordet som ligger ca. 23 km unna. Ønsker du å benytte deg av alpinanlegget i Trysilfjellet eller sentrums-fasilitetene i Innbygda så er disse kun en kjøretur på ca. 35 minutter unna.

TOMTENE

Rømonysetra er et område i Bittermarka hvor Trysil kommune har vedtatt detaljregulering med planid. 20160200 (datert 26.02.2019). Området er regulert til tomteområde for

frittliggende fritidsbebyggelse. Planområdet har et totalareal på ca. 586 daa og skal tilrettelegge for frittliggende hyttebebyggelse (inntil 72 hytter), ski-trasé og grønnstruktur. Tomtene har ikke byggeklausul. Det vil si at du som tomtekjøper står fritt til å velge leverandør av din hytte!

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m² og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10%. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 20 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 30 m² terrasse.

Reguleringsbestemmelsene krever at det opparbeides to p-plasser som kan vinterbrøytes på nye tomter, mens parkeringsløsningen for de allerede bebygde tomtene med felles parkering langs Bittermarkvegen videreføres.

Parkeringsplasser på egen tomt skal ikke inngå i grad av utnytting.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Terrenginngrep med mer en 1,5 m avvik tillates i utgangspunktet ikke.

Det tillates ikke innlagt strøm og vann i hyttene. Strømforsyning vil måtte etableres i form av solcelleanlegg. Det er etablert felles vannposter inne på området. Det tillates kun bio-do eller forbrenningstolett i hyttene. Per i dag er vannposter etablert for delområde A, B og C (ref. oversiktskart på side 10). Vannpost for delområde D (tomt nr. 34-41) vil være klar sommeren 2022. Det gis ikke byggetillatelser på delområde D før vannpost er etablert.

Kjøreveg frem til egen hytte må etableres av kjøper før det gis brukstillatelse for tiltaket. Veinettet inne på tomteområdet skal fortsatt eies av grunneierne, men hytteeierne vil være forpliktet til en årlig serviceavgift for drift og vedlikehold av disse.



Økonomi/ betalingsbetingelser

Priser

Prisene på tomtene er fastsatt og fremgår av vedlagte prisliste.

Prisene på de usolgte tomtene varierer fra kr 275.000,- til kr 590.000,- pluss omkostninger.

Tomtene selges etter prinsippet "førstemann til mølla" og til de priser som er fastsatt. De som ønsker å kjøpe tomt i dette prosjektet, fyller ut og leverer vedlagt tegningsskjema/kjøpebekreftelse til meglerforetaket.

Ovennevnte betyr at det ikke benyttes "budrunde" og frister ved kjøp av tomt i dette prosjektet. Kjøper vil få utlevert budjournal, men det gjøres oppmerksom på at registrering av budfrist vil måtte gjøres som formalia.

De som ønsker å kjøpe tomt i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Bindende avtale om kjøp anses som inngått i det tegningsskjema/ kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne salg til selskap, til personer som kjøper flere tomter i prosjektet og til personer hvor finansiering ikke kan bekreftes på innleveringstidspunktet.

Selger forbeholder seg også retten til å endre priser på usolgte tomter.

Omkostninger

Ved kjøp av fast eiendom, betales følgende omkostninger, i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen (prisen).
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-.
- Tinglysingsgebyr pantedokument kr 585,- pr. dokument.
- Panteattest kr 172,-.

Totale omkostninger og totalpriser fremgår av vedlagte prisliste. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum og omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kommunale avgifter/gebyrer

Per 2021 var de løpende avgiftene (inklusive mva.) som følger:

- Hytte-renovasjon grunngebyr: Kr 1.366,- per hytte/år.
- Feie- og tilsynsgebyr: Kr 1.812,-.

I tillegg kommer gebyrer i forbindelse med byggesak.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre 2,3 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Øvrige kostnader

Per 2021 var det følgende årlige avgifter knyttet til drift og vedlikehold av felles infrastruktur:

- Veg: Kr 2.300,-.
- Vannposter: Kr 1.490,-.
- Løypeavgift: Kr 1.250,-.

Avgiftene er gjenstand for årlig regulering.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. For rene fritidseiendommer skal formuesverdi fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering.

For ytterligere spørsmål vennligst ta kontakt med Skatteetaten.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Tomtene på feltet er fradelt grunneiendommene (også kalt hovedbølene) med gnr. 44, bnr. 1, gnr. 45, bnr. 1 og, samtlig i Trysil kommune. Tomtenes matrikkel-/bruksnummer fremgår av vedlagte prisliste.

Tomtene er utviklet og selges gjennom selskapet Rømonyetra Utvikling AS.

Rømonyetra Utvikling AS vil operere på generalfullmakt fra grunneierne Martin Hornsletten og Jorunn Graff Bjørnersen.

De forskjellige tomtene er inntegnet og nummerert i vedlagte oversiktskart og prisliste. Det gjøres oppmerksom på at inntegningene er en omtrentlig illustrasjon.

Situasjons-/reguleringskart har dannet utgangspunkt for oppmåling av tomtene. Oppgitte areal i vedlagte prisliste er hentet fra situasjons-/reguleringskart. Det kan forekomme noe mindre avvik mellom de oppgitte størrelser/areal og det som faktisk er oppmålt. Det kan ikke gjøres krav om reduksjon i kjøpesummen som følge av slike mindre avvik.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i fast eiendom for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. På hovedbølene er det tinglyst en rekke heftelser (dokumenter). Det skal gjennomføres en opprydding i tinglyste heftelser, slik at man, så langt det praktisk lar seg gjøre, får slettet de heftelser som ikke har noen relevans for de tomtene under delfeltet. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for eventuelle gjenværende heftelser eller den tiden oppryddingen tar. Gjenværende tinglyste heftelser på hovedbølet vil følge tomtene.

Kjøper aksepterer at det på delfeltene (herunder tomtene) kan påheftes dokumenter/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, omkringliggende eiendommer eller er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til reguleringsrådets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesanlegg-/områder, nærområder, veiretter m.m. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger. Som en følge av dette er det så langt tinglyst erklæring om bruksrettigheter og drift av infrastruktur (rettigheter og forpliktelser knyttet til adkomst/veinett, vannposter og løyper). Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsmessige forhold

Tomtene omfattes av detaljreguleringsplan for Rømonysetra 2, 3 og 5 - HA 8702, HA 8703 og HA 8713, planid. 20160200, vedtatt i 2019.

Området er regulert til friluftsområde, herunder spredt fritidsbebyggelse med tilhørende grønt- og friluftsområder, samt tur- og skiløypenett.

Deler av området ligger innenfor det som er definert som akstomhetsområde for radon.

Det gjøres oppmerksom på at det nye tomteområdet også innehar eksisterende bebyggelse.

For øvrige opplysninger om regulering, se vedlagte reguleringskart med tilhørende bestemmelser.

Konsesjon/odel

Erverv av tomtene er konsesjonsfritt, men i og med at objektet for erverv er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel er ikke relevant for salgsobjektet.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Tomten skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. 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 tomten og området nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av tomten og området, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Dersom noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med meglerforetaket eller en fagkyndig før tegningsskjema/kjøpsbekreftelse inngis.

Kjøper har krav på at tomten er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan tomten ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10.000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved tomten.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges tomten "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke tomten og området, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Selgers forbehold

Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer ved opparbeidelse og plassering av infrastruktur. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at selger har rett til å foreta slike endringer. Det tas videre forbehold om behov for masseutskiftninger samt uforutsette pålegg fra myndighetene.

Boligselgerforsikring/Boligkjøperforsikring

Selger har ikke kunnet tegne eierskifteforsikring da selger er et selskap.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved tomten de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Tomtene på delområde A, B og C er klare for overtakelse. Med mindre annet er avtalt, overtas den kjøpte tomt på disse områdene senest innen 1-én måned etter at tegningsskjema/kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket og kjøp er bekreftet.

Ved kjøp av tomt på delområde D, overtas denne så snart vannpost er etablert for delområdet (sommer 2022). Innkalling til overtakelse skjer med 14 dagers varsel.

Kjøper må selv rydde egen tomt og sørge for videre opparbeidelse, herunder eventuell nødvendig utskifting av masse.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

GENERELL INFORMASJON

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter.

Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt et fast vederlag på kr 43.750,- (inkl. mva.) per solgte tomt.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er a jour per 20.04.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:

- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Tinglyst erklæring om bruksrettigheter og drift av infrastruktur
- Oversiktskart
- Prisliste
- Tegningsskjema/kjøpsbekreftelse

Finansiering

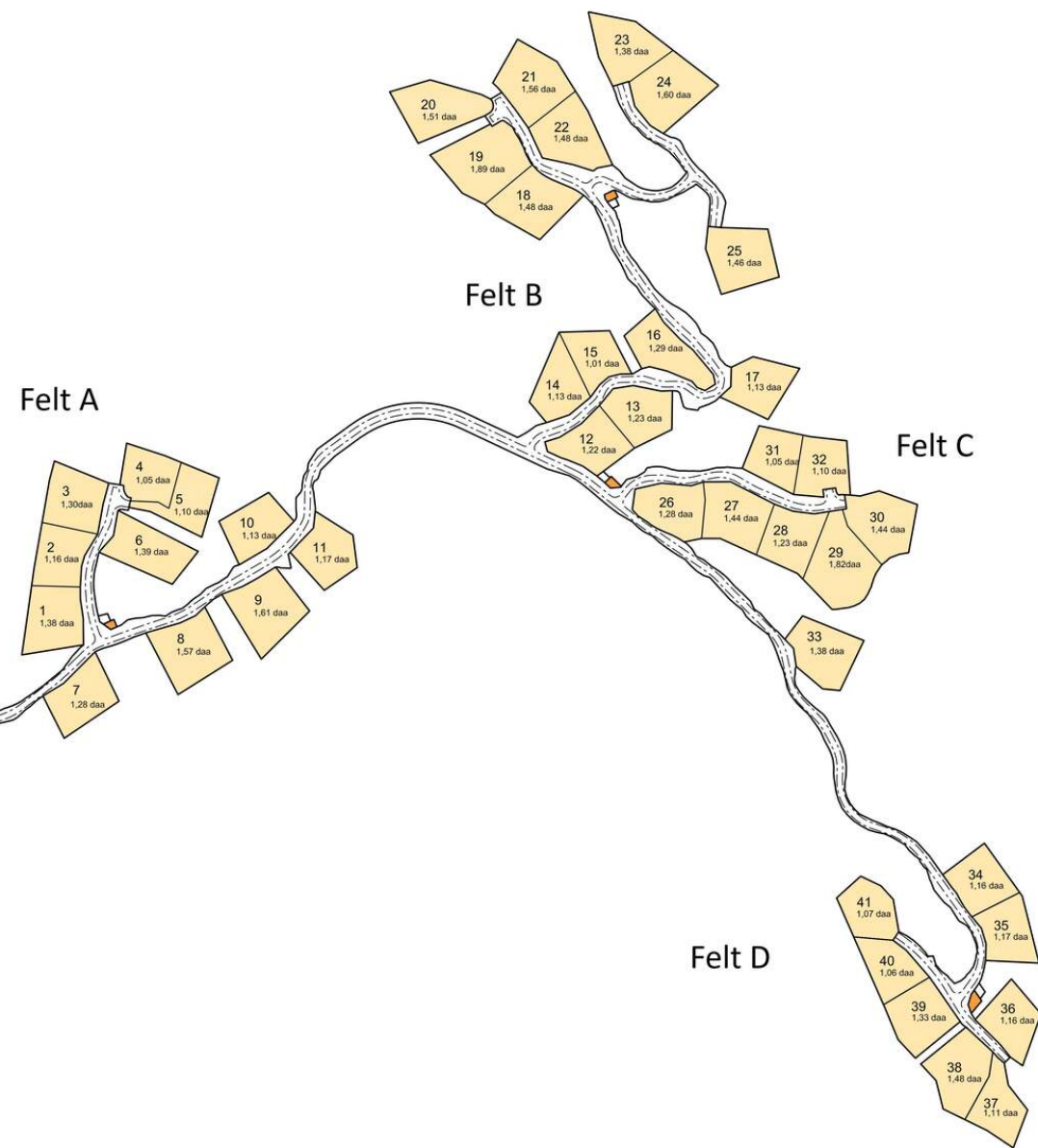
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebanken i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer 913 682 122

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
Tlf: 46 50 49 51
Email: marius.norum@aktiv.no



Rømonysetra
BITTERMARKA

Prisliste Rømonysetra

Dato: 20.04.2022



Tomt nr.	Matrikkelnr.	Tomtefelt	ca. m ² areal	Pris	Dokumentavg.	Omkostn.	Pris inkl. omk
2	Gnr 44/Bnr 85	A	1 153	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
6	Gnr 44/Bnr 81	A	1 390	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
7	Gnr 44/Bnr 76	A	1 280	kr 275 000	kr 6 870	kr 1 342	kr 283 212
8	Gnr 44/Bnr 77	A	1 570	kr 290 000	kr 7 250	kr 1 342	kr 298 592
9	Gnr 44/Bnr 78	A	1 610	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
11	Gnr 44/Bnr 79	A	1 170	kr 390 000	kr 9 750	kr 1 342	kr 401 092
12	Gnr 45/Bnr 80	B	1 220	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
13	Gnr 45/bnr 79	B	1 230	kr 425 000	kr 10 620	kr 1 342	kr 436 962
14	Gnr 45/Bnr 81	B	1 130	kr 390 000	kr 9 750	kr 1 342	kr 401 092
15	Gnr 45/Bnr 78	B	1 010	kr 390 000	kr 9 750	kr 1 342	kr 401 092
16	Gnr 45/Bnr 76	B	1 290	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
22	Gnr 44/Bnr 93	B	1 476	kr 590 000	kr 14 750	kr 1 342	kr 606 092
26	Gnr 45/Bnr 88	C	1 280	kr 350 000	kr 8 750	kr 1 342	kr 360 092
27	Gnr 45/Bnr 87	C	1 440	kr 390 000	kr 9 750	kr 1 342	kr 401 092
28	Gnr 45/Bnr 86	C	1 230	kr 425 000	kr 10 620	kr 1 342	kr 436 962
31	Gnr 45/Bnr 82	C	1 050	kr 425 000	kr 10 620	kr 1 342	kr 436 962
33	Gnr 45/Bnr 89	C	1 380	kr 375 000	kr 9 370	kr 1 342	kr 385 712



20160200

Detaljreguleringsplan for Rømonysetra 2, 3 og 5 – HA 8702, HA 8703 og HA+ 8713

Saken gjelder: Detaljregulering for deler av gnr/bnr. 44/1, 45/1 og 45/5, samt utskilte tomter og festetomter på disse.

Vedtaksdato: 26.02.2019

Vedtatt av: Kommunestyret

Lovverk: Plan- og bygningsloven 2008

Høydereferanse: NN2000

Knytning(er) mot andre planer:
Rømonysætra hytteområde, vedtatt 29.04.2008

Endring(er) av plan:

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.


Erik Sletten
Ordfører
Trysil kommune
Ordfører

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende gnr. og bnr.: 44/1, 45/1 og 45/5, samt utskilte tomter og festetomter på disse.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan.

Planområdet er på 586 daa og regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF)
 - Skiløypetrasé (BST)
 - Vannforsyningsanlegg (BVF)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)
 - Kjørveveg (SKV)
 - Parkeringsplasser (SPP)
- GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 3)
 - Turdrag (GTD)
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, 2. ledd nr. 5)
 - Friluftsmål (LF)
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)
 - Frisikt (H140)
 - Flomfare (H320)
 - Bevaring naturmiljø (H560)

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Plankrav

- 1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (omsøkt) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmur og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Ny frittliggende bebyggelse skal koordinatfestes. Eksisterende og nytt terreng skal vises på alle fasader. Kotehøyde på gulv i 1.etg. skal angis. Håndtering av overvann på tomta skal vises på situasjonsplanen.

1.2 Automatisk fredede kulturminner

- 1.2.1 Automatisk fredede kulturminner skal behandles etter Lov om kulturminner, kap II. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v/kulturvernsaksjonen, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd.

1.3 Ubebygd areal (naturområder)

- 1.3.1 Eksisterende vegetasjon/ markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av de enkelte tiltak.

Dato: 27.12.2018

2

- 1.3.2 Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger (for eksempel veger, parkering, bebyggelse) innenfor planområdet, skal beplantes eller tilsås. Det skal benyttes arter som er naturlig forekommende i området og en må unngå arter som står på Svartelista over uønskede arter i norsk flora.
- 1.3.3 Gjerde, flaggstenger, levegger eller portaler tillates ikke.
- 1.4 Parkering**
- 1.4.1 Til hver tomt på arealene BFF1-BFF20 skal det opparbeides to parkeringsplasser på fellesareal langs Bittermarkvegen.
- 1.4.2 For øvrige tomter skal parkering skje på egen tomt. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt. Parkeringsareal skal ikke inngå i grad av utnytting.
- 1.5 Bebyggelsen**
- 1.5.1 Bebyggelsen innenfor planområdet skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik). Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg opprettholdes.
- 1.5.2 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bygninger skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner. Bebyggelsen på hver enkelt tomt skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg i sammenheng med den øvrige bebyggelsen i området.
- 1.6 Universell utforming**
- 1.6.1 Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. enhver tid gjeldende lover og regelverk.
- 1.7 Overvann**
- 1.7.1 Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på + 25 %. Håndtering av overvann skal skje i henhold til beskrevne prinsipper i planbeskrivelsen og Norconsults «Vurdering av teknisk løsning for overvann og dimensjonering av stikkrenne», datert 03.12.2018.
- 1.8 Rekkefølgebestemmelser**
- 1.8.1 Brukstillatelse for bebyggelse i BFF21-BFF24, BFF25-BFF32, BFF33-BFF41, BFF42-BFF44 og BFF45-BFF48 utstedes ikke før kjørevegen frem til det enkelte tiltak er etablert.
- 1.8.2 Felles vannpost og p-plass innenfor naturlig tilliggende og regulert område for vannforsyningsanlegg, må være etablert og vannmengde/-kvalitet/ samlet vannforsyning godkjent av Mattilsynet, før det kan gis tillatelse til tiltak for første nye hytte innenfor de enkelte delområdene BFF21-BFF24, BFF25-BFF32, BFF33-BFF41, BFF42-BFF44 og BFF45-BFF48.

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

2.1 Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført inntil 72 fritidsboliger. Det tillates ikke innlagt strøm og vann i hyttene. Borebrønn for utendørs vannpost tillates ikke på den enkelte tomt. Det tillates ikke utedo for nye hytter (gjelder ikke eksisterende hytter) kun bio-do eller forbrenningstolett. Dersom det senere skal legges inn vann i området, kreves det en felles godkjent VA-plan og et godkjent felles avløps- og vannforsyningsanlegg. Dersom det skal fremføres strøm, skal dette gjøres via jordkabel.
- 2.1.2 Det tillates kun ett kjøkken pr. tomt.
- 2.1.3 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 100 m² og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 10 % BYA. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tillegg ikke være større enn 20 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 30 m² terrasse.
- 2.1.4 Tillatt maksimal mønehøyde:
- Hovedbygning: 4,6 m
- Sidebygning: 4,0 m
- 2.1.5 Høyde på synlig grunnmur i fundament skal ikke overstige 0,5 m. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- 2.1.6 Gulv i 1. etasje skal være maks. 0,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 2.1.7 Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til enhver tid gjeldende TEK.
- 2.1.8 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, eventuelt i kombinasjon med glass og/ eller naturstein.
- 2.1.9 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc. Det tillates hvite vinduer. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuelle rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.
- 2.1.10 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader. Mønet skal fortrinnsvis være parallelt med koteretning. På den enkelte tomt skal det brukes samme takvinkel. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. Arker og takoppløft tillates ikke.
- 2.1.11 Taktekking skal være tre, torv, skifer eller andre materialer med mørk, matt og ikke-lysreflekterende overflate.
- 2.2 Skiløypetrasé (BST)**
- 2.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype inkl. nødvendig terrengbearbeiding og vegetasjonsrydding.
- 2.3 Vannforsyningsanlegg (BVF)**
- 2.3.1 Innenfor disse arealene tillates felles vannposter. Terreng lokalt rundt vannposter må formes slik at en unngår forurensning fra overflatevann i borebrønn.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

3.1 Kjøreveg (SKV)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet kjøreveg. Aktuelle bredder er påført plankart.
- 3.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt og skjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes.

3.2 Parkeringsplasser (SPP)

- 3.2.1 Arealet skal benyttes til felles parkeringsplasser for de av hyttene på BFF1-BFF20 som ikke har adkomstveg fram til egen tomt. Det skal opparbeides 1-2 p-plasser ved hver felles vannpost – disse er midlertidige stopp-plasser i forbindelse med fylling av vann.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

4.1 Turdrag (GTD)

- 4.1.1 Områdene avsettes til turdrag for å sikre både hytteeiere og allmennheten tilgang til en viktig sti i planområdet, samt omkringgiggende stier. Tynning og rydding for å holde stitraséen åpen tillates. Inngrep utover tilrettelegging for turformål er ikke tillatt.

§ 5. LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 5)

5.1 Friluftsmål (LF)

- 5.1.1 Området er avsatt til uteopphold for rekreasjon og opphold for hyttebeboere og allmennheten, og kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven. Eventuell hogst skal hensynta friluftsmålet, i tillegg til de generelle retningslinjene for hogst i vernskog.

§ 6. HENSYNSONER (PBL. § 12-6)

6.1 Sikringssone, friskt (H140)

- 6.1.1 Friskt fra avkjørsler til Bittermarkvegen skal være 4x45 m. Arealer innenfor sikringssone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Faresone, flomfare (H320)

- 6.2.1 En sone på 20 m bredde på hver side av bekkene er lagt inn i plankartet som sone for flomfare. I flomutsatte områder tillates ikke anlegg eller byggetiltak uten at det samtidig er utredet og ved behov etablert nødvendige sikringstiltak.

6.3 Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)

- 6.3.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper sikres. Unødvendig hogst må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Rydding av trær som faller over stier og vegger kan gjennomføres. Området kan ikke brukes til lagring, tilrigging, massedeposering o.l.

Trysil 01.06.2018

Sign. PAR/ØL

Forslag rev 27.12.2018
P.A.R.

Dato: 27.12.2018

ERKLÆRING OM BRUKSRETTIGHETER OG DRIFT AV INFRASTRUKTUR

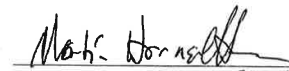
Gjelder bestemmelser om bruksrettigheter og drift av infrastruktur. Rettighetsgivere er gnr. 44, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 1 og 5 i Trysil kommune. Rettighetshavere er gnr. 44, bnr. 68-94 og gnr. 45, bnr. 75-97 i Trysil kommune.

1. Gnr. 44, bnr. 68-94 og gnr. 45, bnr. 75-97 i Trysil kommune skal ha adkomstrett over gnr. 44, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 1 og 5 i Trysil kommune.
2. Gnr. 44, bnr. 68-94 og gnr. 45, bnr. 75-97 i Trysil kommune skal ha rett til bruk av vannposter på gnr. 44, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 1 og 5 i Trysil kommune.
3. Adkomstretten under punkt 1 omfatter rett til bruk av eksisterende og nytt veinett som ligger på gnr. 44, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 1 og 5 og frem til egne eiendommer. Veinettet inn mot de nye tomteområdene er under opparbeidelse og skal ferdigstilles sommeren 2020.
4. Det skal opparbeides vannposter nær de nye tomteområdene i løpet av sommeren/høsten 2020. Rettighet under punkt 2 omfatter rett til bruk av disse.
5. Drift og vedlikehold av ovennevnte infrastruktur skal besørges, alternativt koordineres, av Rømonysetra Utvikling AS (org.nr. 922 830 312). For drift og vedlikehold av veg faktureres rettighetshaverne et årlig beløp. For 2020 utgjør dette beløpet kr 2.630,-. For drift og vedlikehold av vannposter faktureres rettighetshaverne et årlig beløp. For 2020 utgjør dette beløpet kr 1.370,-. Summen er gjenstand for årlig regulering.
6. Flendalen Sameieskog ANS har ansvaret for løypekjøring i området. For oppkjøring av skiløyper faktureres hytteeierne (rettighetshaverne) for et årlig beløp. For 2020 utgjør dette beløpet kr 1.250,-. Beløpet faktureres direkte fra Flendalen Sameieskog ANS og er gjenstand for årlig regulering.

Det er kun ovennevnte punkt 1-2 som skal tinglyses.

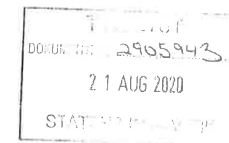
Trysil, den 18.08.2020

som eier av gnr. 44, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 5 i Trysil kommune


Martin Hornsletten

som eier av gnr. 45, bnr. 1 i Trysil kommune


Jorunn Oddny Graff Bjørnensen



Olaug Hopmo


Bittermarkvegen 1675

Høyde over havet

852 m



Offentlig transport

🚗 Bryn Linje 8212	5 min 🚗 3.5 km
🚗 Elgshøen Linje 8212	7 min 🚗 5.3 km

Avstand til byer

Hamar	1 t 59 min 🚗
Oslo	3 t 11 min 🚗
Drammen	3 t 38 min 🚗
Kongsberg	4 t 13 min 🚗
Fredrikstad	4 t 10 min 🚗
Tønsberg	4 t 20 min 🚗
Trondheim	4 t 43 min 🚗
Stjørdal	4 t 58 min 🚗

Innbygda er et tettsted og kommune- og administrasjonssenter i Trysil kommune, og ligger ved Trysilelva, 70 kilometer nordøst for Elverum og 77 kilometer øst for Rena. Jord- og skogbruk er tradisjonelt de viktigste næringene, og kommunene har flere treforedlingsrelaterte bedrifter. Trysilelva var en av de siste elvene i Norge med tømmerfløting og Trysil er dessuten Norges største elgkommune, med 1050 felte elg i 2004.

Vintersport

Langrenn

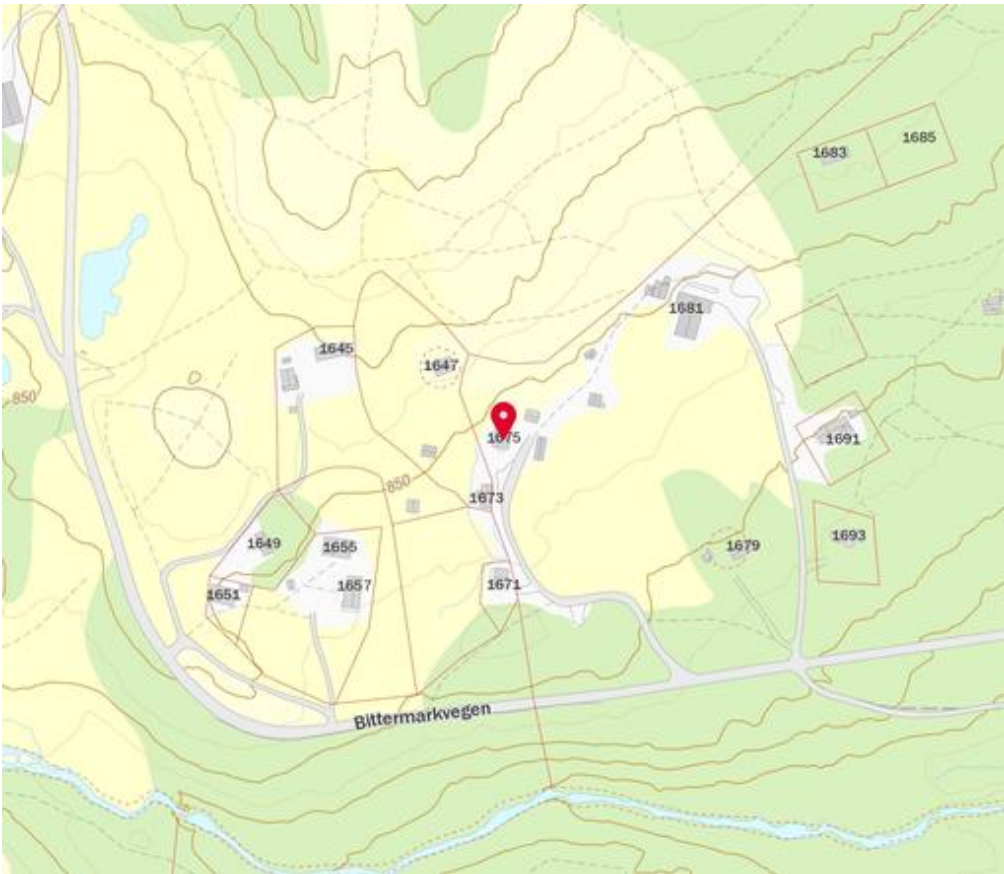
- Avstand til nærmeste løype: 108 m
- 198 km preparert løype innenfor 15 km

Sport

🏆 Jordet stadion	32 min 🚗
------------------	----------

Dagligvare

Joker Jordet	35 min 🚗
--------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

TEGNINGSSKJEMA/KJØPSBEKREFTELSE

Gjelder for kjøp av tomt på Rømonyetra - Tomt nr. ____ (fyll inn tomtenummer fra prisliste)

Hoved-/prosjektoppdragsnr: 1211235005

Kjøpesum for tomten er kr _____,- (fyll inn fra prisliste)

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave á jour per 20.04.2022

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
		kr
Egenkapital:		kr
Totalt		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV: _____

Undertegnede er innforstått med at jeg med min signatur på dette tegningsskjemaet/denne kjøpsbekreftelse er bundet til denne handel. Undertegnede er innforstått med at det må vedlegges gyldig legitimasjon ved overlevering til meglerforetaket.

Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom. Det er ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc.

Etter at tegningsskjemaet/kjøpsbekreftelsen er levert meglerforetaket, vil undertegnede motta skriftlig bekreftelse på kjøpet med spesifisert tidspunkt for kontraktsmøte.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf: Mobil:	Tlf: Mobil:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Kontaktinfo:

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS (Org.nr. 913 682 122)

Storgata 15, 2408 Elverum - Tlf: 624 31 420 - Fax: 624 31 411

Kontaktperson: Marius Norum - Tlf: 46 50 49 51 - Email: mno@aktiv.no







www.romonysetra.no

aktiv.
Nybygg