



notar



Bøvermoen

Bøvermoen - Stor hyttetomt med god og enkel tilkomst. Nydelig beliggenhet like ved elva.

Adresse	Bøvermoen 2669 BJORLI
Prisantydning	Kr 1 000 000,-
Omkostninger	Kr 26 090,-
Totalpris	Kr 1 026 090,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid fjellet

Stor og relativt flat tomt til salgs på Bøvermoen.

Tomten er regulert til fritidsbebyggelse ihht reguleringsplan for Bøvermoen hytteområde datert 22.09.2005. Tomten er markert som nr 44 i reguleringsplanen.

Eiendommen er også avsatt til fritidsbebyggelse ihht kommuneplan for Lesja datert 19.12.2013.

- Ta kontakt ved interesse.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	20
Budgivning	43

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



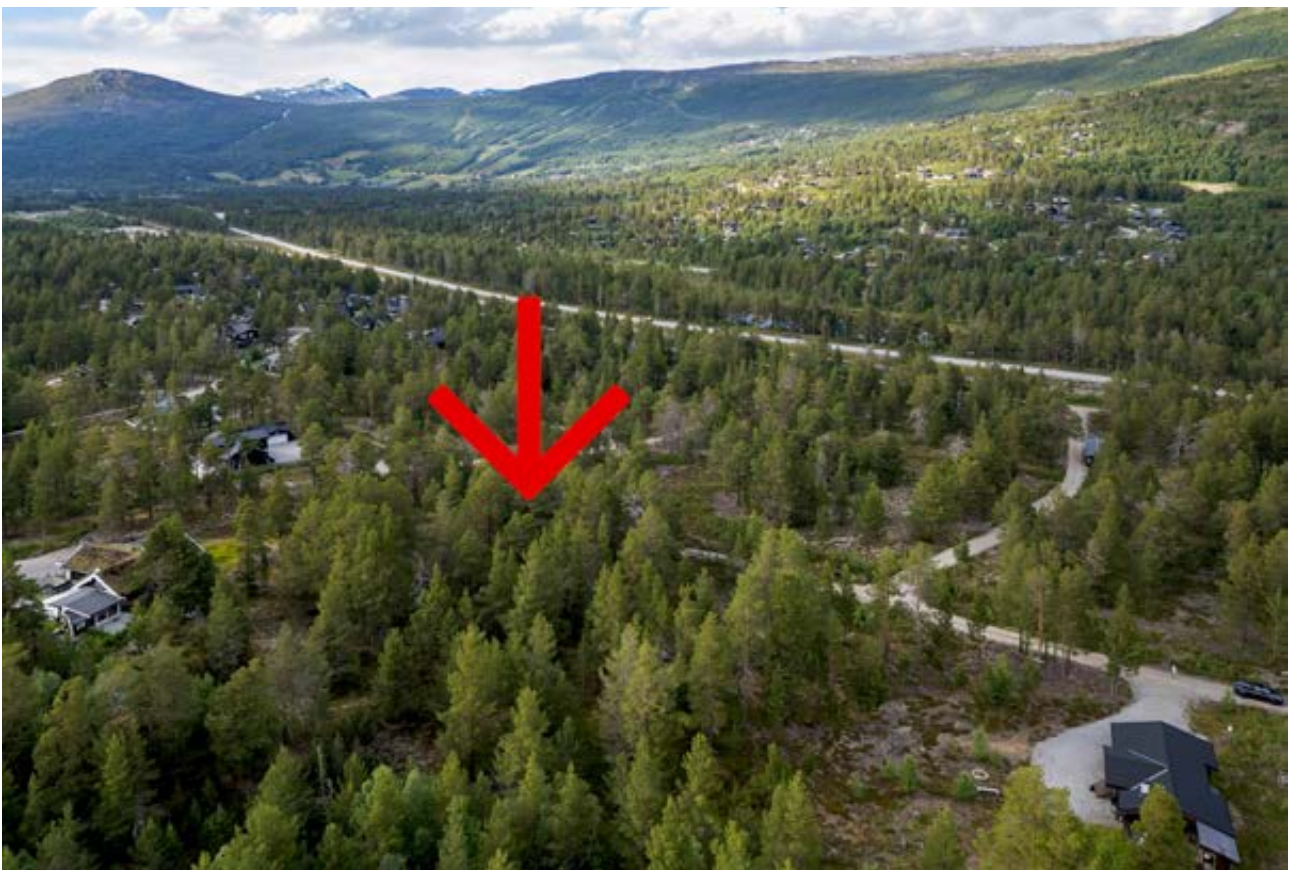












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Bjorli er et lite turiststed i Lesja kommune i Innlandet fylke. Bjorli ligger 574 meter over havet. På Bjorli er det utbygd betydelige med hytter, totalt i Lesja kommune er de ca 2160 fritidsboliger, hvor 1200/1300 ligger på Bjorli. Om vinteren gir stabile snøforhold Bjorli en lang skisesong. Bjorli skisenter har 11 nedfarter og 6 heiser som strekker seg opp til 1250 meter over havet. For langrenn har Bjorli et løypenett på 81 kilometer med preparete løyper

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bøvermoen, 2669 BJØRLI

OPPDRAKSNUMMER

1-0148/25

SELGER

Misjonskirken Norge
Trondheim Misjonighet

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 77, , ideell andel 1/1.
i Lesja kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 3.698 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stort tomt med fin beliggenhet på Bøvermoen. Tomten er relativt flat og er en naturtomt som består i dag av noe trær, busker og gress.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Tomten er regulert til fritidsbebyggelse iht reguleringsplan for Bøvermoen hytteområde datert 22.09.2005. Tomten er markert som nr 44 i reguleringsplanen.

Eiendommen er også avsatt til fritidsbebyggelse iht kommuneplan for Lesja datert 19.12.2013.

Reguleringsbestemmelser:

§2 FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Ved utbygging av veier, parkeringsplasser og plassering av hytter skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon,

viktige trær og andre vesentlige vegetasjonselementer i området. De delområdene som blir skadet av anleggsarbeid skal tilbakeføres og tilplanter med stedstypisk vegetasjon.

2.2 I forbindelse med byggeomelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan det i størst mulig grad er tatt hensyn til eksisterende vegetasjon på tomten.

2.3 Både veier og byggetomter skal utformes med minst mulig inngrep i terrenget. Lave terrengmurer utført i naturstein kan aksepteres, murer over høyde = 1,0 meter skal byggemeldes. Eventuelle uheldige terrenginngrep kan planutvalget kreve endret.

2.4 Oppsetting av gjerde eller flaggstang er ikke tillatt.

2.5 Bygningstype og planløsning skal utformes slik at høye grunnmurer og høye terrasseutspring unngås. Synlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,8 meter.

2.6 Hyttene skal bygges i 1 etasje, eventuelt med hems/loft. For de hyttene det søkes hems/loft for, omgjøres BYA til TU. Dette betyr at gulvarealet på hems/loft regnes med i totalt bruksareal. Maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig terreng er 5,80 meter. Maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig terreng er 3,50 meter.

2.7 Enkle, tradisjonelle bygningsformer, gjerne i tunform, bør tilstrebes.

2.8 Material- og fargevalg må skje med mål om å ikke eksponere bygningene i landskapet.

2.9 Som hovedtakform skal det være saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.

For det delområdet der de eksisterende 16 "spishyttene" er godkjent, skal eventuell utvidelse i form av tilbygg, påbygg med ark eller andre endringer gjøres innenfor rammer som gir et helhetlig og harmonisk preg, jf. HT-sak 23/03 med planskisser datert 27.05.2003.

Dette betyr også at takvinkel for slike påbygg eller endringer kan godkjennes med 60 grader.

Denne bygningstypen og takvinkel på 60 grader kan også

godkjennes for områdene merket som "Hyttetun I-IV", men innenfor hvert tunområde skal det være et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Taktekking skal fortrinnsvis være av tre, torv eller skifer.

2.10 Kabler til området, eiendommene og mellom bygningene skal legges i bakken.

2.11 Dersom det i forbindelse med tiltak i terrenget oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssoner på 5 meter, jf. kulturminneloven §8. Melding skal umiddelbart sendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndigheten kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt på hvilke vilkår.

BYGGEOMRÅDE – FRITIDSBYGG

3.1 Høyden på hytter og hyttetun skal ha maksimal mønehøyde på 5,80 meter og maksimal gesimshøyde på 3,50 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tillatt bebyggd areal (BYA) = 15% for hver tomt.

For tomtene som er regulert til tunområder (I-IV) er tillatt bebyggd areal BYA = 20%.

For de hyttene det søkes hems/loft for, omgjøres BYA til TU. Dette betyr at gulvarealet på hems/loft regnes inn i totalt bruksareal (gulvareal).

For hvert delområde i "Hyttetun I-IV" skal det utarbeides en felles situasjonsplan og utbyggingsplan før det kan søkes om byggetillatelse.

For hver frittliggende enkelttomt i planen kan det bygges inntil 3 bygninger:

Største bygning: maks areal 150 m²

Ett anneks/gjestehytte: inntil 35 m²

Ett uthus: maksimum 15 m²

3.2 I henhold til kommunedelplanen er det satt en øvre grense for TU = 0,2 og for samlet bebyggd areal per tomt på 200 m².

Med én etasje og BYA = 15% vil den øvre grensen på 200 m² for tillatt bebyggd areal per tomt først være begrensende for tomter som er større enn 1333 m².

For en tomt på 600 m² kan det bygges inntil 90 m², for tomt på 800 m² tilsvarende 120 m², osv.

Vi ser av punkt 2.6 og 3.1 at det kan være hems/loft i bygget, som da regnes med i det totale bruksarealet på eiendommen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Lesja kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er privat veg, vann og avløp. Ifølge grunneier, Ole Johannesen er det ca. 70 000,- for tilkobling til vann og avløp. Nabo gir veirett mot innbetaling av sum, men Notar har ikke fått opplyst om denne summen. Notar har gjentatte ganger forhørt seg med han som eier vegen, uten å få nærmere opplyst om summen. Ta kontakt med ansvarlig megler.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Tomten er ikke bebyggd og det betales ikke kommunale avgifter pr 07.08.2025.

INFO EIENDOMSSKATT

Tomten er ikke bebyggd og det betales ikke eiendomsskatt.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Kontigent: Kr. 5 000,- årlig iflg. Bård Berg. Dette inkluderer: Brøyting og kontigent til Bjorli hytteforening og Bjorli løypelag.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebyggd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

kr. 1 000 000,- (Prisantydning)

kr. 25 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 26 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 026 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1946/1274-1/18 15.11.1946 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3432 GNR: 2

BNR: 18

2020/1370434-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0512 GNR: 2 BNR: 77

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

15.04.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	65000.00	(inkl. mva.).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BØVERMOEN

- Egenoppgave tomt
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Kommuneplankart
- Områdeanalyse

Egenoppgave - tomt

Oppdragsnummer: 1-0148/25

Selger: Trondheim Misjmenighet og Misjonskirken Norge

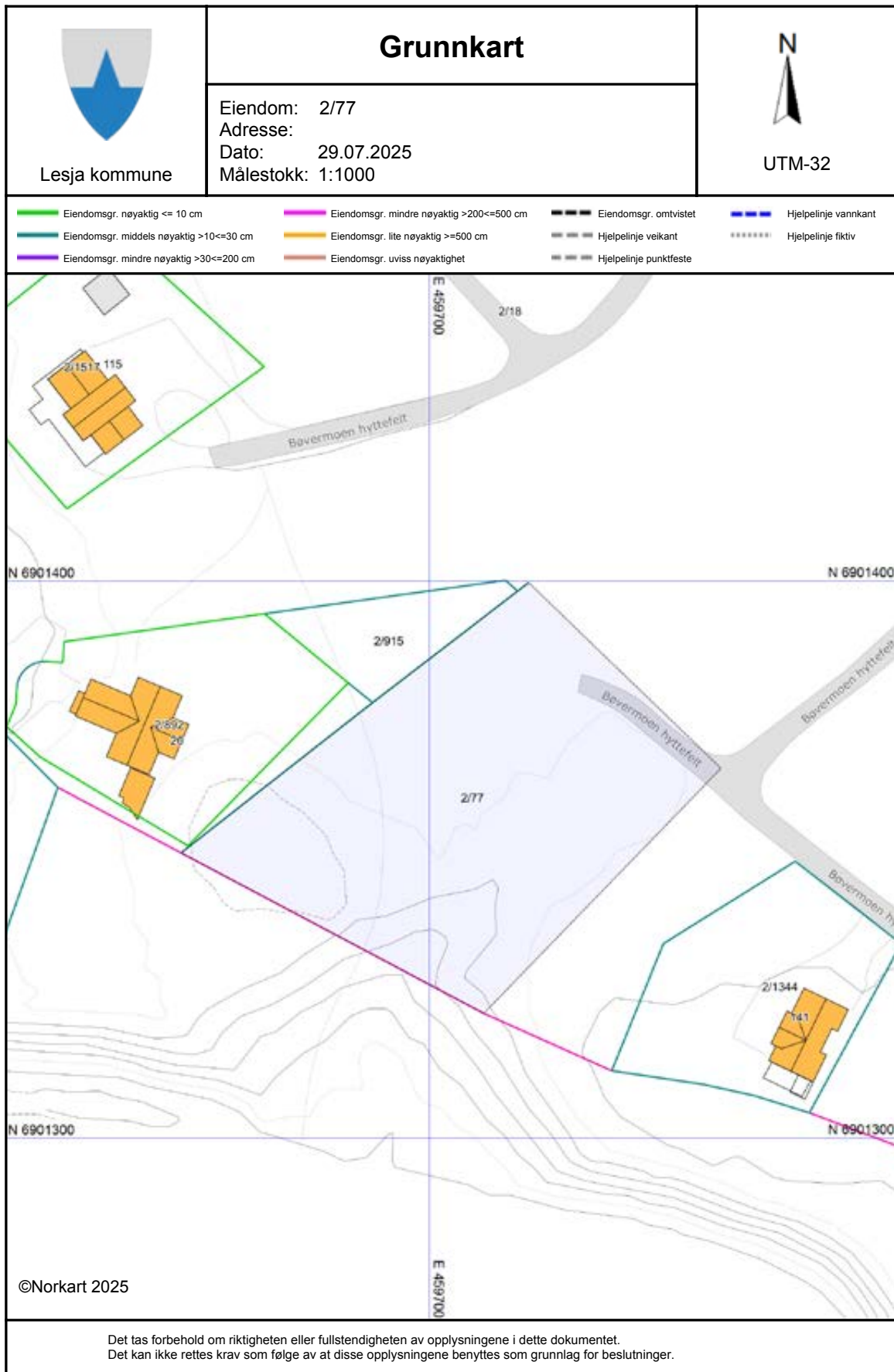
Adresse: Bøvermoen

Matrikkel: gnr. 2, bnr. 77 (Ideell andel 1/1) i Lesja kommune

Eiendomsforhold, formalia, generelt (Alle ja-svar skal kommenteres)	Ja	Nei	Kommentarer
Kjenner du til om det er tinglyste rettigheter eller plikter som gjelder for eiendommen, som f.eks. forkjøpsrett og veirett?		X	
Kjenner du til tilsvarende avtaler som ikke er tinglyste?		X	
Kjenner du til andre forpliktelser mht. eiendommen?		X	
Kjenner du til om det er eller har vært tvister med naboer eller andre om eiendommen?		X	
Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen, eller forslag til dette?		X	
Kjenner du til om det er refusjonskrav tilknyttet tomten, som f.eks. utgifter til vei, vann og avløpsanlegg og fellesarealer?	X		Privat tilknytting til vei, mer informasjon hos megler

Trondheim 2/9-25
Sted/dato

Helde J. Johnsen



Ledningsnett-GID-2-77 Lesja kommune 3432





Lesja kommune

MOTTATT

6 SEPT. 2005

REGULERINGSFØRESEGNER

(PBL §26)

REGULERINGSPLAN FOR

BØVERMOEN HYTTEOMRÅDE (H25) og (H9)

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Føresegnene er juridiske bindande for arealbruken og utnyttinga av området.

Plandato: 04.02.2005

Siste revisjon av plankartet: 11.02.05 – 18.03.2005 – 05.09.2005

Siste revisjon av føresegnene: 11.02.05 – 18.03.2005 – 05.09.2005

Vedtak i kommunestyret:

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbygg
- Trafikkområde – privat veg og fellesavkøyrer
- Trafikkområde – offentlig veg
- Friluftsområde
- Spesialområde som kommunalteknisk anlegg/kloakkpumpestasjon(S1) og trafo(S2)
- Spesialområde for vern "kullmile"

§ 1 GENERELT

1.1 Plansituasjonen

Planavgrensing og arealbruk i området er i samsvar med kommunedelplan for Bjorli.
Plankart med reguleringsgrense har målestokk 1:2000.

1.2 Hovudtilkomst

Hovudtilkomsten til hyttefeltet er frå fylkesveg 517 med etablert avkøyrsløse til eksisterande hytter. Fv.517 har avkøyrsløse frå E-136 like ved og kryssar Raumabana på sikra og trygg planovergang. Gangveg langs E-136 fram til Bjorli sentrum.

1.3 Vassforsynings- og avløpsløysingar

Vassforsyning vil skje frå kommunal vassforsyning. Avløpet er lagt opp for sjøvfall frå heile feltet til etablert kommunal kloakkpumpestasjon(S1) som ligg i sørkant av reguleringsfeltet.

1.4 Elektrisitetsforsyning

Elektrisitet og evt. tele/data skal framførast innanfor planområdet i jordkabel, og då helst i same trasè som vass- og avløpsleidningar. Ny El-trafo(S2) er plassert om lag midt i utbyggingsområdet etter avtale med Eidefoss.

1.5 Renovasjon

Hytteceigedomane kjem inn under kommunen sin renovasjonsordning.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

- 2.1** Det skal ved utbygging av vegar, parkeringsplassar og plassering av hytter takast omsyn til eksisterande vegetasjon, viktige tre og andre vesentlege vegetasjonselement i området. Dei delområda som vert skada av anleggsarbeid skal tilbakeførast og tilplantast med typisk vegetasjon for staden.
- 2.2** I samband med byggemelding skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser korleis det i størst mogleg grad er tatt omsyn til eksisterande vegetasjon på tomte.
- 2.3** Både vegar og byggetomter skal utførast med minst mogleg inngrep i terrenget. Lave terrengmurar utført i natursten kan akseptast, murar over h = 1,0m skal byggemeldast. Evtuelle uheldige terrenginngrep kan planutvalet kreve endra.
- 2.4** Oppsetting av gjerde eller flaggstang er ikkje tillatt.
- 2.5** Bygningstype og planløysing skal utførast slik at høge grunnmurar og høge terrasseutspring skal unngåast. Synleg grunnmurshøgde skal ikkje overstige 0.8 m.
- 2.6** Hyttene skal byggast i 1 etasje, evt. med hems/loft. For dei hyttene som søkjer om hems/loft så blir BYA omgjort til TU. Dette betyr at golvarealet på hems/loft vert rekna inn i totalt bruksareal. Maksimal mønehøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig terreng er 5.80 m. Maksimal gesimshøgde målt frå gjennomsnittleg ferdig terreng er 3.50 m.
- 2.7** Enkle, tradisjonelle bygningsformer, gjerne i tunform, bør tilstrebast.
- 2.8** Material- og fargeval må skje ut frå målsettinga om ikkje å eksponere bygningane i landskapet.

- 2.9** Som hovudtakform skal dette vere saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
 For delområdet, der dei eksisterande 16 "spisshyttene" er godkjent, skal det ved evt. utviding i form av tilbygg, ved påbygg av ark eller andre endringar, gjerast innanfor slike rammer at dette får eit heiskapleg og harmonisk preg, jfr. HT-sak 23/03 med planskisser dagsett 27.05.2003. Dette betyr også at takvinkelen for slike påbygg eller endringar skal godkjennast med 60 grader. Denne bygningstype og takvinkel 60 grader kan også godkjennast for områda merka som "Hyttetun I-IV", men innanfor kvart tunområde skal det vere eit heiskapleg og harmonisk preg.
 Taktekking skal fortrinnsvis vere av tre, torv eller skifer.
- 2.10** Kablar til feltet, eigedomane og mellom bygningane skal leggjast i bakken.
- 2.11** Dersom det i samband med tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminner eller sikringssoner på 5m, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarast sendast kulturminnemynde i Oppland fylkeskommune, slik at vernemynde kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

§ 3 BYGGEOMRÅDE - FRITIDSBYGG

- 3.1** Høgde på hytter og hyttetun skal ha maks. mønehøgde 5.80m og maks. gesimshøgde 3.50m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Tillatt bygd areal BYA=15% for kvar tomt. For tomtene som er regulert til tunområder (I-IV) er tillatt bygd areal BYA=20%.
- For dei hyttene som søker om hems/loft så blir BYA omgjort til TU. Dette betyr at golvarealet på hems/loft vert rekna inn i totalt bruksareal(golvareal).
- For kvart delområde i "Hyttetun I-IV" skal det utarbeidast felles situasjonsplan og utbyggingsplan før det kan søkjast byggeøyve.
- For kvar frittliggande enkelttomt i planen kan det byggast inntil 3 bygningar:
 Største bygning maksimalareal 150 m², eitt anneks/gjestehytte på inntil 35 m², siste bygg som uthus på maksimum 15 m².
- 3.2** I høve til kommunedelplanen er det sett som øvre grense TU = 0,2 og for samla bygd areal pr. tomt med 200 m².
 Med 1 etasje og BYA=15% vil den øvre grense på 200 m² for tillatt bygd areal pr tomt, først virke avgrensande på dei tomtene som er større enn 1333 m².
 For ei tomt på 600 m² kan det byggast inntil 90 m², for tomt på 800 m² tilsvarande byggast 120 m², osv. Vi ser av pkt.2.6 og 3.1 at det kan vere hems/loft i bygget som då vert rekna inn i totalt bruksareal på eigedomen.

§ 4 FRILUFTSOMRÅDE

- 4.1** I natur- og friluftsområde skal terreng og vegetasjon takast vare på slik det er , og det kan ikkje iverksettast tiltak eller etablere anlegg som endrar landskapet sin art eller karakter. Dei delområda som vert skada av anleggsarbeid skal tilbakeførast og tilplantast med typisk vegetasjon for staden. For dei store friluftsområda langs elva Rauma kan grunneigarane framleis drive skogbruksforvaltning som definert i kommunearealdelplanen.
- 4.2** Kommunen kan tillate etablering av sti- og løypetraséar i friluftsområda. Traséar for turstiar og i friluftsområda skal holdast opne for ferdsel til fots og på ski. Plassering av bygningsmateriale, tilhengar, campingvogn etc. er ikkje tillatt i slike område.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Privat veg.

Både hovudtilkomsten / samlevegen (Veg 1) til feltet og dei øvrige tilkomstvegane (Veg 2 til veg 11) er i planen regulert som private vegar. Vegane skal byggast, vedlikehaldast og kostast av hytteeigarane. Samlevegen (veg 1) har ei breidde på 4 m og det skal avsettast 1m til skulder på kvar side. Dei andre tilkomstvegane vidare inn i området mot sør skal ha ei breidde på 3 m, skulder på 0,5 m. I samband med etablering av avkøyrslar skal dette også fungere som møteplassar for motgåande biltrafikk.

5.2 Frisiksoner

Det skal etablerast frisiksoner for kvart vegkryss i planområdet, og spesielt viktig er dette ut mot Rånåvegen (Fv.517). I alle kryss skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over tilstøytande planum.

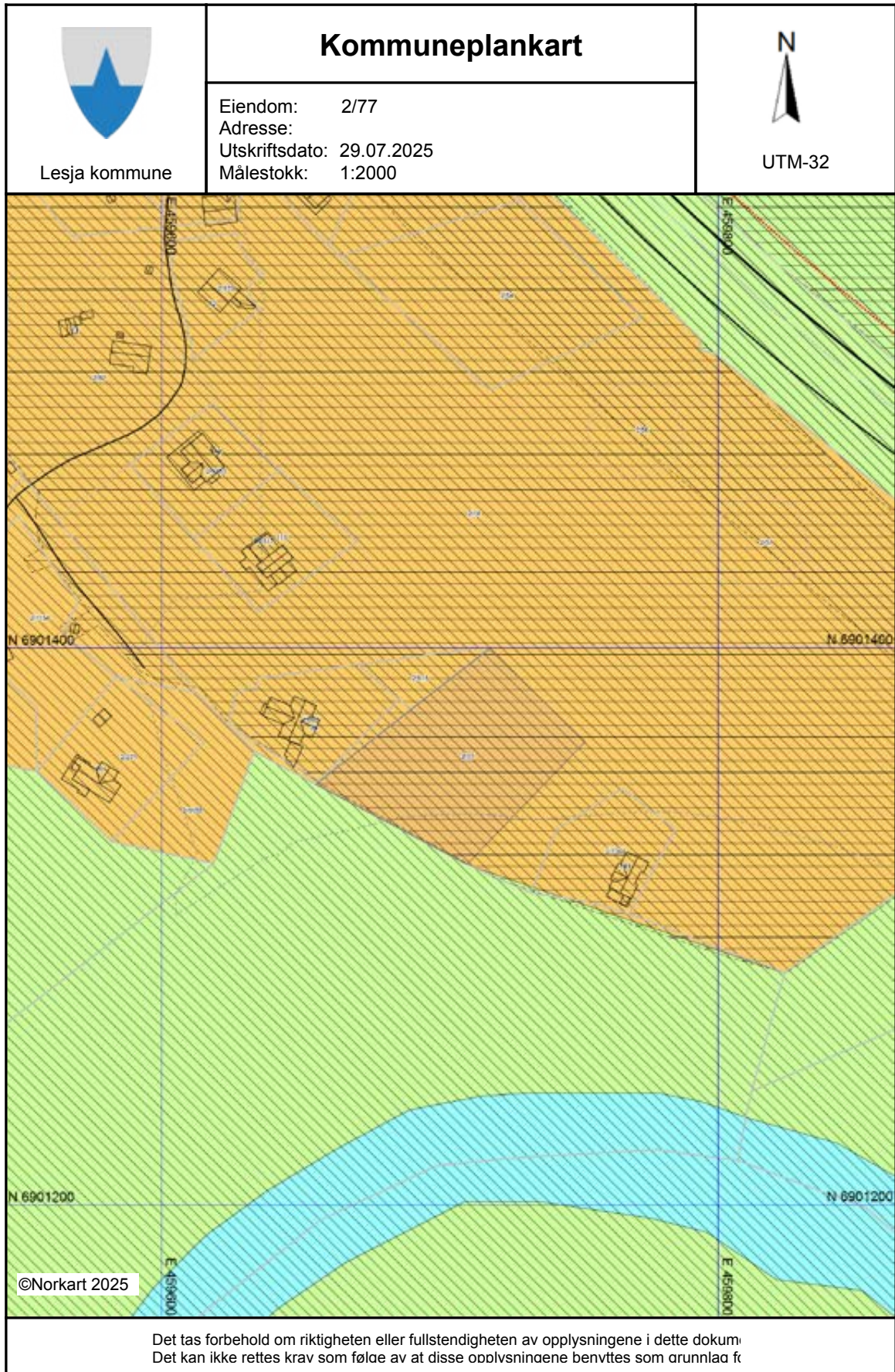
5.3 For gang- og sykkeltrafikk og skigåing er det regulert inn planundergang i nordvestleg del av planområdet.

1.gangs behandling i hovedutvalg for teknisk: 16.06.2005

Offentlig ettersyn :

2.gangs behandling i hovedutvalg for teknisk: 15.09.2005

Kommunestyret sitt vedtak:



Eiendom	3432 2/77		
Utskriftsdato	29.07.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

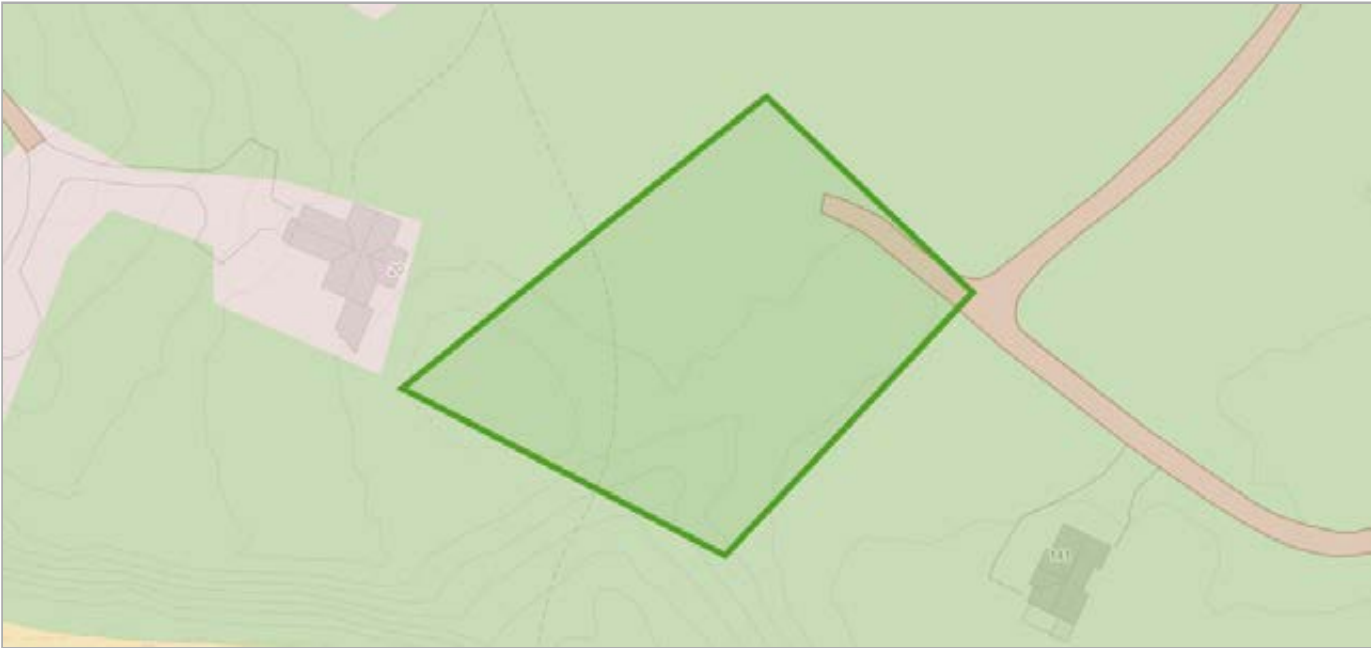
9 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Grus og pukk
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttleie
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekkleie
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	29.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

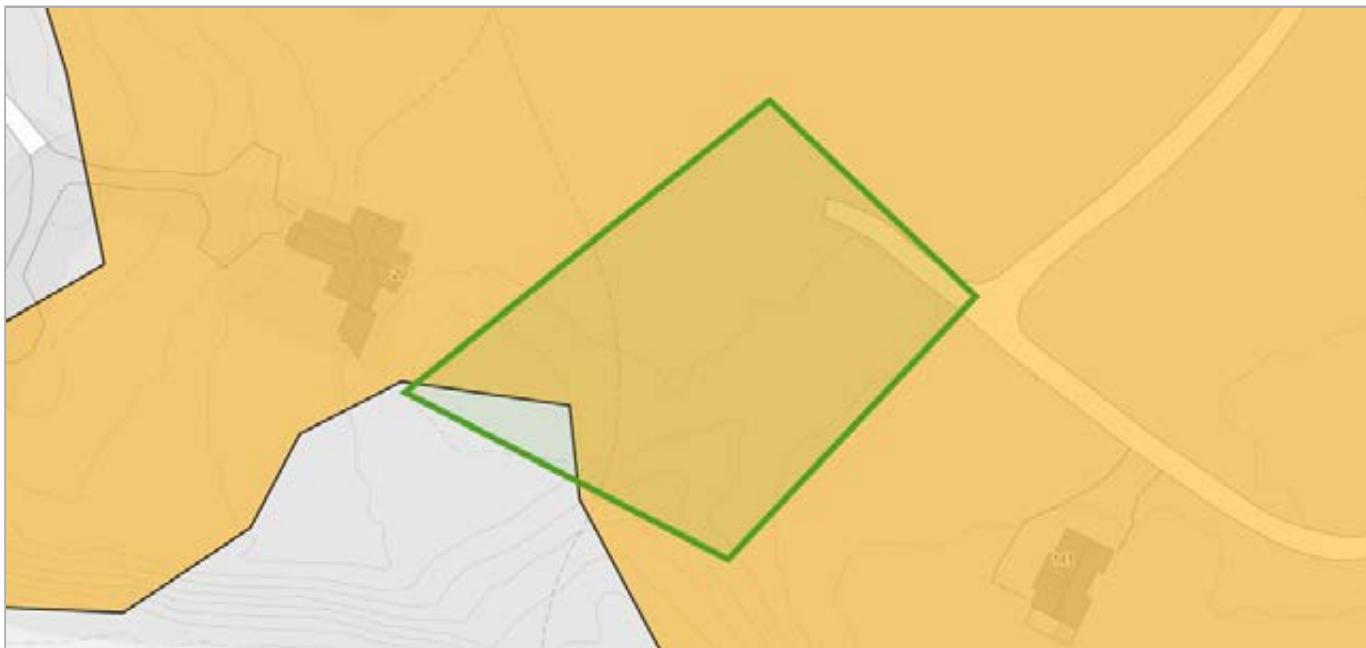
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.07.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verddivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

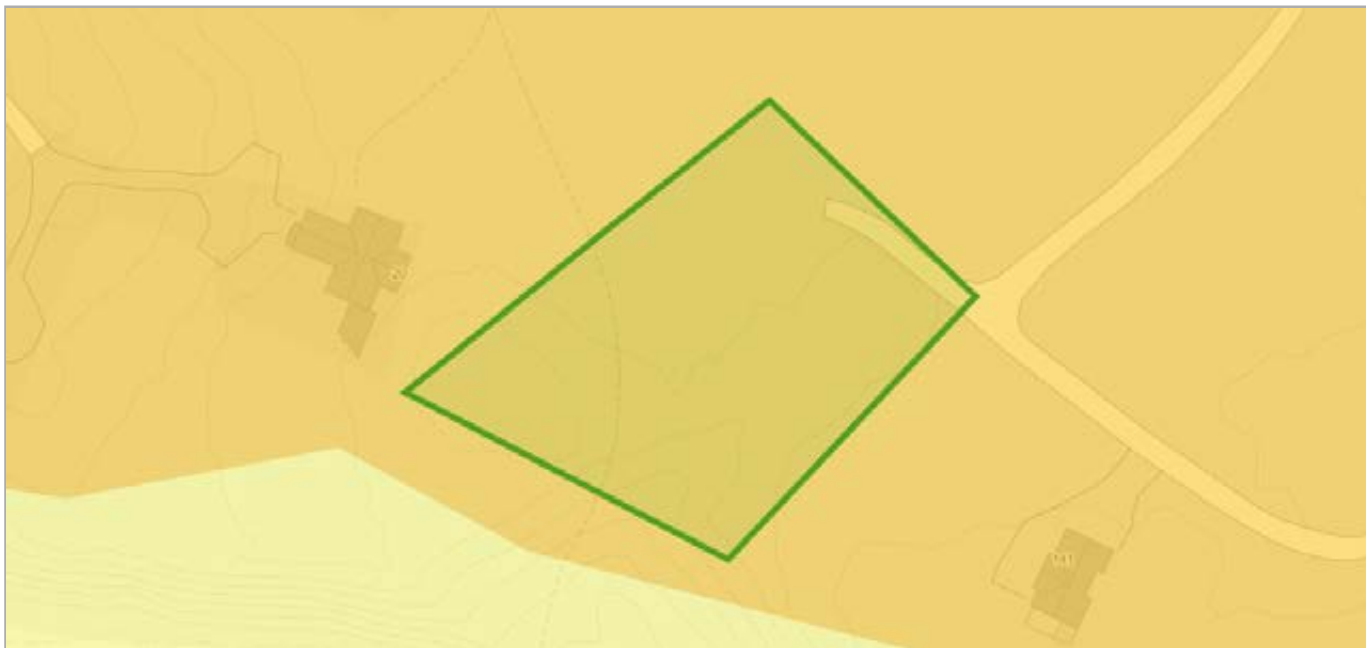
Sand og grusregistrering
 Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
512004	Millomøyen	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

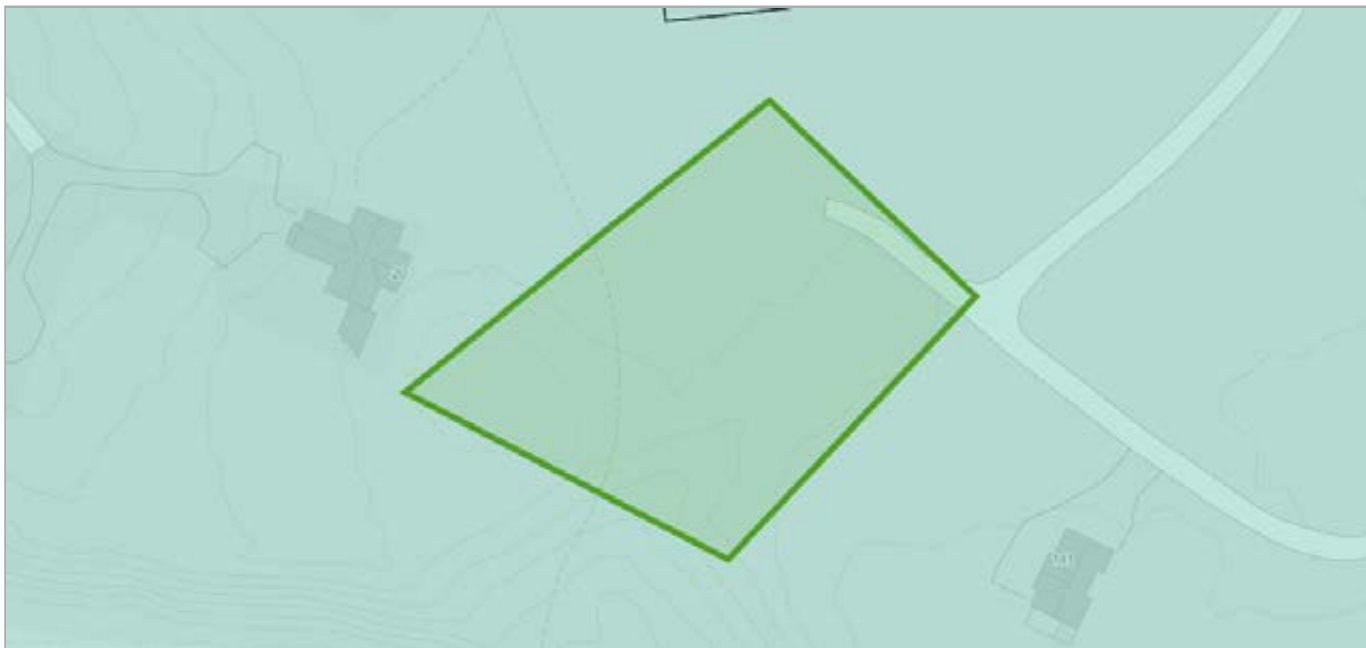
Løsmasser N50/N250
Breeelvavsetning
Elveavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breeelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

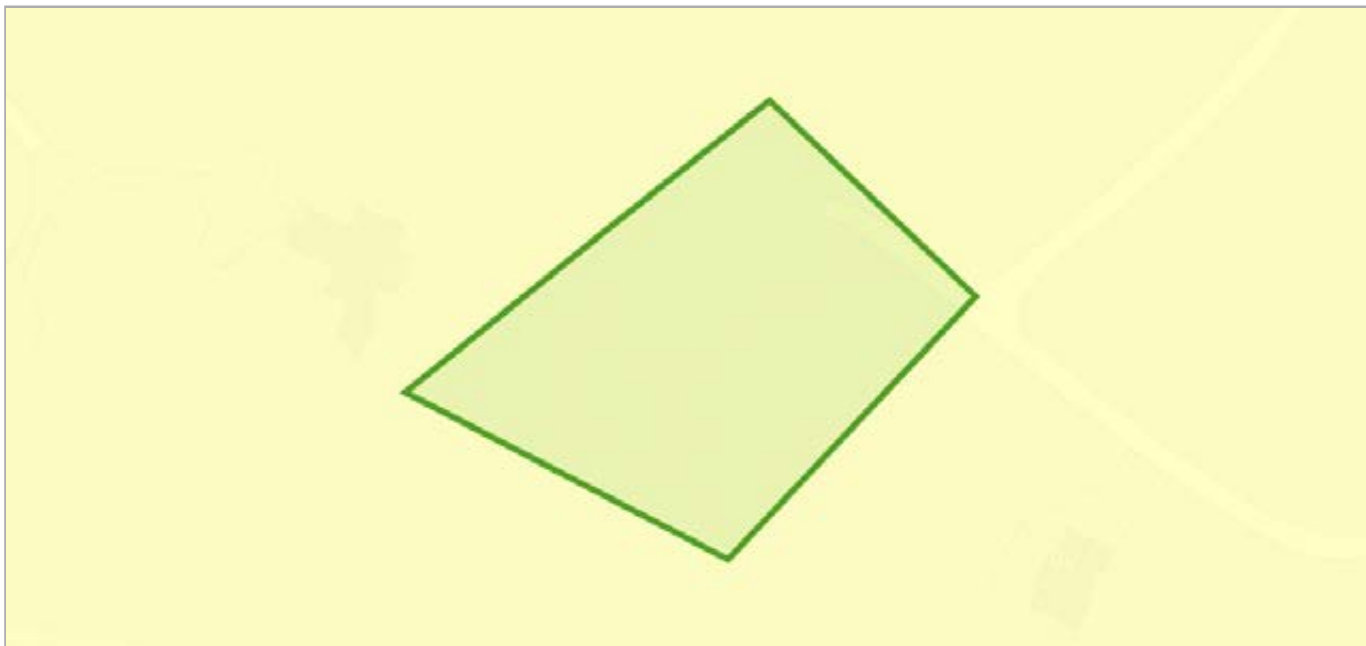
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	28.07.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

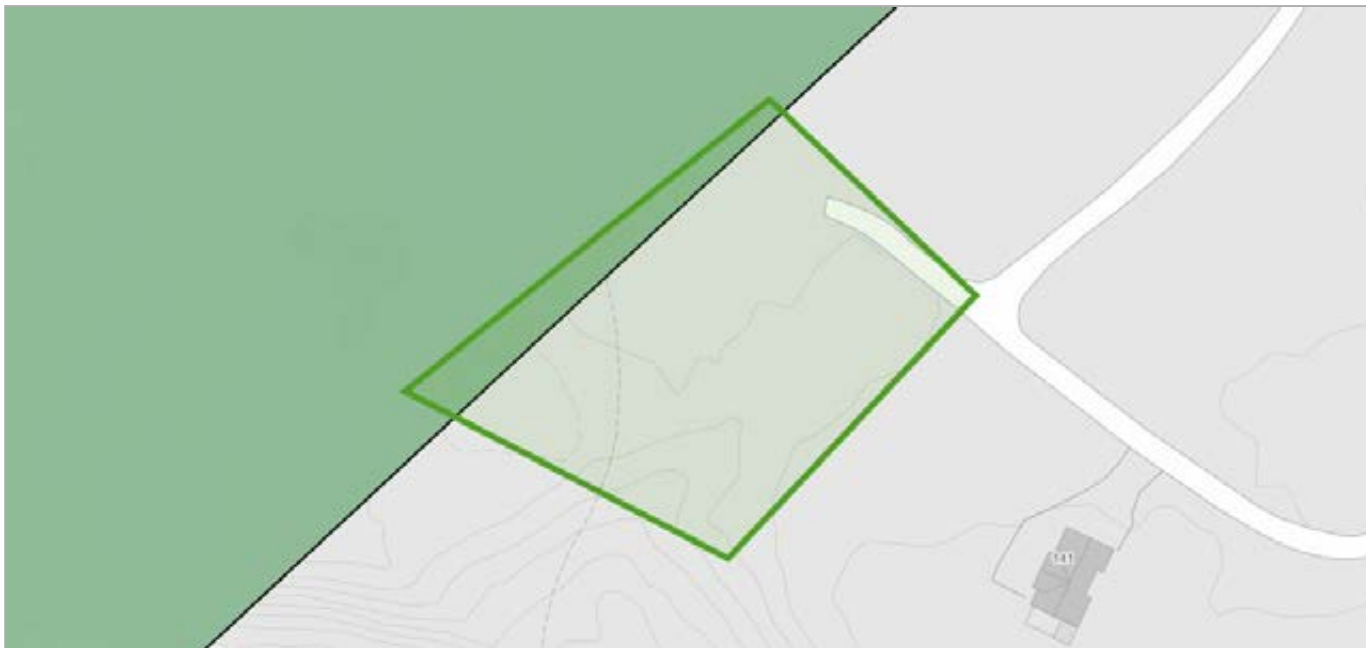
Biomasse - overjordisk masse
>40 t/dea
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/dea
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
120 - 140 dm
Treslag sammenstilt
Furudominert
Volum med bark
>40 t/dea
Volum uten bark
>40 t/dea

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
43	11	10	10	9	2019	140	2	OST_2019_0	72	61

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruksiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	103-10-G	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
103-10-G	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
103-10-G	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
103-10-G	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.07.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97758

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Rauma, Istra

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0148/25

Adresse: Bøvermoen, 2669 BJORLI, gnr. 2, bnr. 77 i Lesja kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/