



aktiv.

Risliá tomteområde, 7320 FANNREM

**Velkommen til Risliá: 30
boligtomter i flotte omgivelser og
Knyken som en av sine nærmeste
naboer. Flott utsikt.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Priser.: fra 440 000,-

Omkostninger: Se prospekt

Salgsobjekt: Boligtomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: Fra ca. 500 m² - 1700 m²

Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 44

Oppdragsnr.: 1702235001

Velkommen til Rislia tomteområde!

- boligtomter med flott utsikt!

Rislia er et tomteområde med enebolig-/småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse.

I første omgang legges 30 boligtomter ut for salg.

Tomteområdet ligger ca. 4 km fra Fannrem sentrum. Like ved eiendommen ligger Knyken skisenter. Her kan man bo i naturskjønne omgivelser, men likevel bare en kort kjøretur ned til Fannrem. Det går skoleskyss til Grøtte skole. Her er 1-10-skole. Videregående skole er på Follo (Orkdal Videregående), som ligger mellom Orkanger og Fannrem.

Det har blitt etablert ny adkomstvei inn til boligfeltet, noe som gir en bedre adkomst enn tidligere.

Området passer ypperlig for barnefamilier og for de som vil bygge og bo utenfor sentrumskjernen.

Tomtene får størrelse fra ca. 500 kvm til ca. 1700 kvm. Priser fra kr 440 000,-.

Omkostninger og tilkoblingsavgift for vann og avløp kommer i tillegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	11
Nabolagsprofil	32
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Fra ca. 500 m² - 1700 m²

Beliggenhet

Rislia ligger ca. 9 km fra Orkanger og ca. 4 km fra Fannrem sentrum. Like ved eiendommen har man Knyken skisenter som består av hoppbakker, alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg, lysløype og turløyper.

Skolekrets er Grøtte på Fannrem.

Fannrem er sentralt i nedre del av Orkland kommune, kun 5 km. fra Orkanger, hvor man har et bredt spekter av aktiviteter og tilbud. På Fannrem har man barnehager, skoler, bussforbindelser, legekontor, butikk, restaurant m.m.

Grøtte skole er en 1-10-skole. Barneskolen ble ferdig i februar 2012, og ungdomsskolen i august 2013.

I Orkland kommune er det i ca. 18 000 innbyggere, hvorav det er flest innbyggere i tidligere Orkdal kommune bor i området Orkanger-Evjen-Fannrem. Orkanger og Fannrem er tilnærmet sammenbygd med Evjen mellom. Ca. 7 km fra Fannrem har man et flott vintersportsanlegg, Knyken, med hoppbakker, alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg, lysløype og turløyper. På Fannremsmoen er det fotballstadion. Tar man turen til Orkanger, har man klatrehall/idrettshall, badeland, kino, to større kjøpesenter, kommunesenter og tilgang til Orkdalsfjorden m.m. Orkla, som er et eldorado for laksefiskere, renner gjennom kommunen. Ellers har man mange turmål

like i nærheten.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Det må ved bygging betales kommunale avgifter iht. kommunens satser. Det betales i tillegg for renovasjon til ReMidt.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Orkland kommune.

Info formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Velforening

Selger opplyser at det skal etableres velforening. I kjøpsomkostningene tilkommer kr 5000,- pr. tomt. Det er tomtekjøperne som er ansvarlig for drift av velforeningen, og etablering av styre. Kostnadene ved forvaltning av fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 44 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/196/44:

21.12.2018 - Dokumentnr: 1723235 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Orkland Kommune

Org.nr: 921 233 418

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om ryddebelte

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2007 - Dokumentnr: 986242 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1638 Gnr:196 Bnr:4

18.08.2015 - Dokumentnr: 744740 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5059 Gnr:196 Bnr:49

01.01.2018 - Dokumentnr: 238059 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:196 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 725095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:196 Bnr:44

31.10.2022 - Dokumentnr: 1229621 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:196 Bnr:53
Elektronisk innsendt

31.10.2022 - Dokumentnr: 1229632 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5059 Gnr:196 Bnr:52
Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Vei, vann, avløp, strøm og fiber er opparbeidet til tomtegrense, for øvrig selges tomtene slik de fremstår uten ytterligere opparbeidelse.

Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter for å koble seg til kommunalt nett fra tomt, samt utgifter for opparbeidelse av tomten må dekkes av kjøper.

Tilknytningsgebyr for vann blir kr 7.500, -
Tilknytningsgebyr for avløp blir kr 20.000, -
Gebyrene er opplyst for 2023. Kan bli endrede gebyr senere.
<https://www.orkland.kommune.no/vann-og-avloep.524334.no.html>

Gatebelysning er etablert i feltet og kjøreveger blir opparbeidet med fast dekke.
Selger er i dialog med kommunen om utbyggingsavtale og eventuelt overtakelse av infrastruktur.

Opparbeidelse av avkjørsler, forlengelse av stikkledninger for vann og avløp fra tomtegrense og inn til bebyggelse/hus må bekostes av tomtekjøper.
Orkland kommune har drifts og vedlikeholdsansvaret for hovedledninger for vann og avløp i feltet. Stikkledninger må driftes og vedlikeholdes av tomteeierne.

Regulerings og arealplaner

Rislia boligfelt ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner. Området omfattes av reguleringsplan for Rislia Boligområde, med planid: 1638_2012011, sist vedtatt endret 31.10.2012.

Reguleringsbestemmelsene omfatter blant annet:

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§1.2 BF 1 til BF 9 - 9 felt med frittliggende småhusbebyggelse :

1.2.1 Bolighus med eventuelle garasjer og biloppstillinger, skal ikke overstige BYA 35% som beregnet del av områdets netto areal.

1.2.2 Bygningers høyde må ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne/ øverste.

1.2.3 Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer + eventuelt kjeller.

1.2.4 Bygningene skal gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

1.2.5 Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.

1.2.6 Det åpnes for maks 2 boenheter pr. boligbygg. Dvs, hoveddel + 1 stk. hybelenhet.

1.2.7 Garasjer kan oppføres frittstående i en etasje eller bygget inntil boligen.

Plassering av garasje skal være vist på stuasjonsplan / utomhusplan som følger søknad om byggearbied for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass pr. boenhet i egen garasje, samt minimum en ekstra parkeringsplass foran garasje.

1.2.8 Kommunen kan tillate at garasjebygg plasseres nærmere tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres og at innhentes erklæring fra naboeiendommer.

§1.4 Felles lekeplass - LEK1 og LEK2 :

1.4.1 Det er avsatt to stk felles lekeområder som skal opparbeides med plen og plass for installasjon av lekeapparater.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.0.1 Veger, fortau, holdeplasser og leskur skal planlegges iht retningslinjer fra Statens Vegvesen samt Orkdal kommune for holdeplass til skolebuss og lokalbusser.

Det gjøres oppmerksom på at VA-anlegg vil gå mellom tomt 13 og 14 samt mellom tomt 23 og 24. Dette vil kun innebære noen begrensninger mtp. bebyggelse pga. byggegrense. Byggegrense mot VA-anlegg er iht. kommuneplan minimum 3 meter.

Det gjøres oppmerksom på at område P11 og P12 i reguleringsplan for Rislia Boligområde er innenfor Faresone Høyspenningsanlegg.

Utover dette vises det til vedlagt reguleringsplan m/bestemmelser.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift til Staten: 2,5% av tomteverdi. (Ta kontakt med megler ved spørsmål

om dokumentavgift - vil variere etter kjøpspris).

Gebyr for tinglysning av skjøte - f.t. kr. 585,-

Gebyr for tinglysning av pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelt lån - f.t. kr. 585,- pr. obligasjon.

Fradelingskostnader/opprettning av eiendom: Tomt 0-500 kvm: kr 17 200,- Tomt 501-2000 kvm: 21 900,- + tinglysningsgebyr kr 540,-.

Startkapital veforening kr. 5000,-

Stiftelsesomkostninger veforening kr. 1000,-

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg

Eiendomsmegler

anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Tlf: 917 58 829

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg

Eiendomsmegler

anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

15.12.2023





Velkommen til Rislia tomteområde!





Her kan du bygge i et rolig og naturskjønt område med Knyken som en av sine nærmeste naboer.









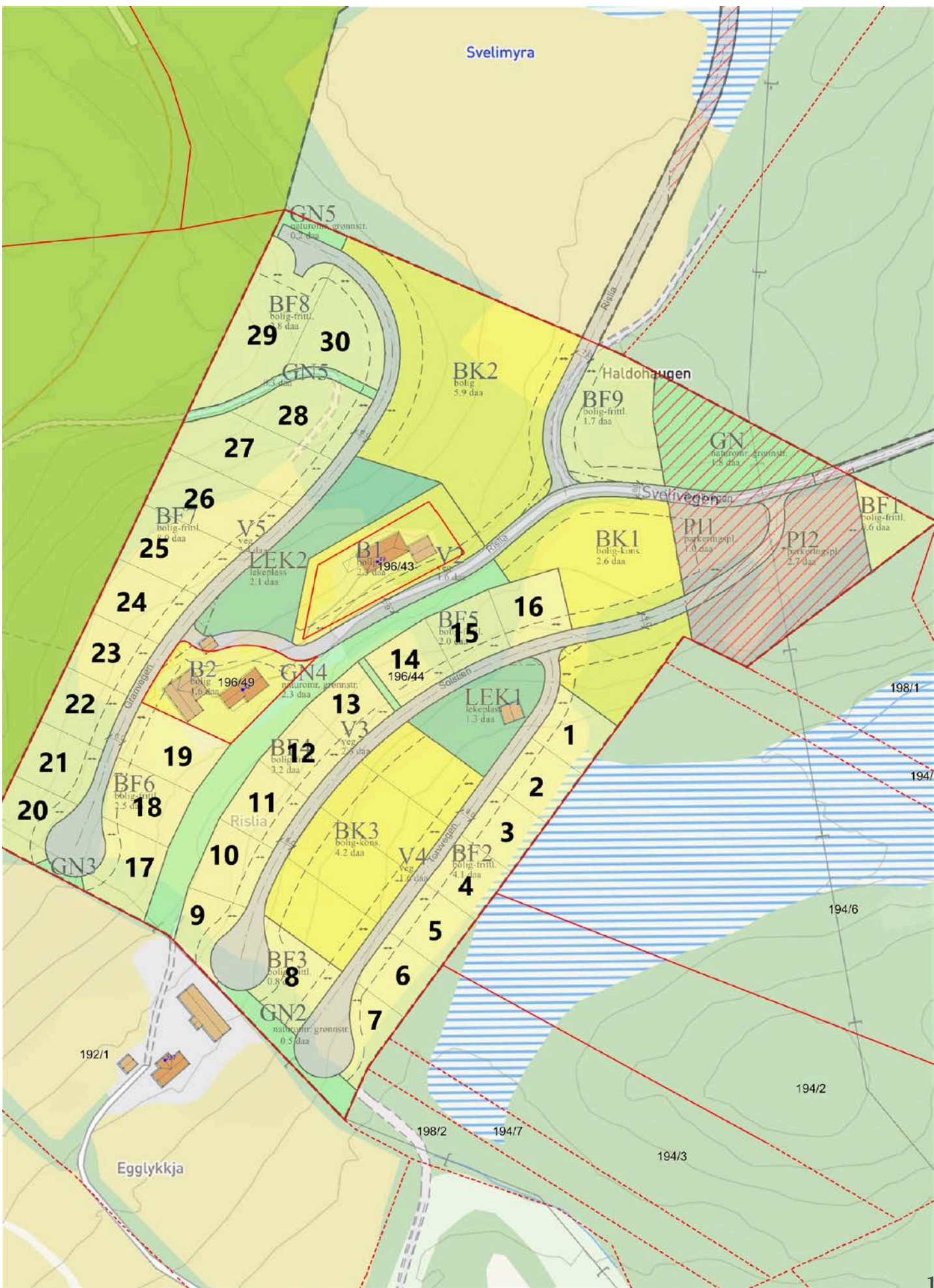


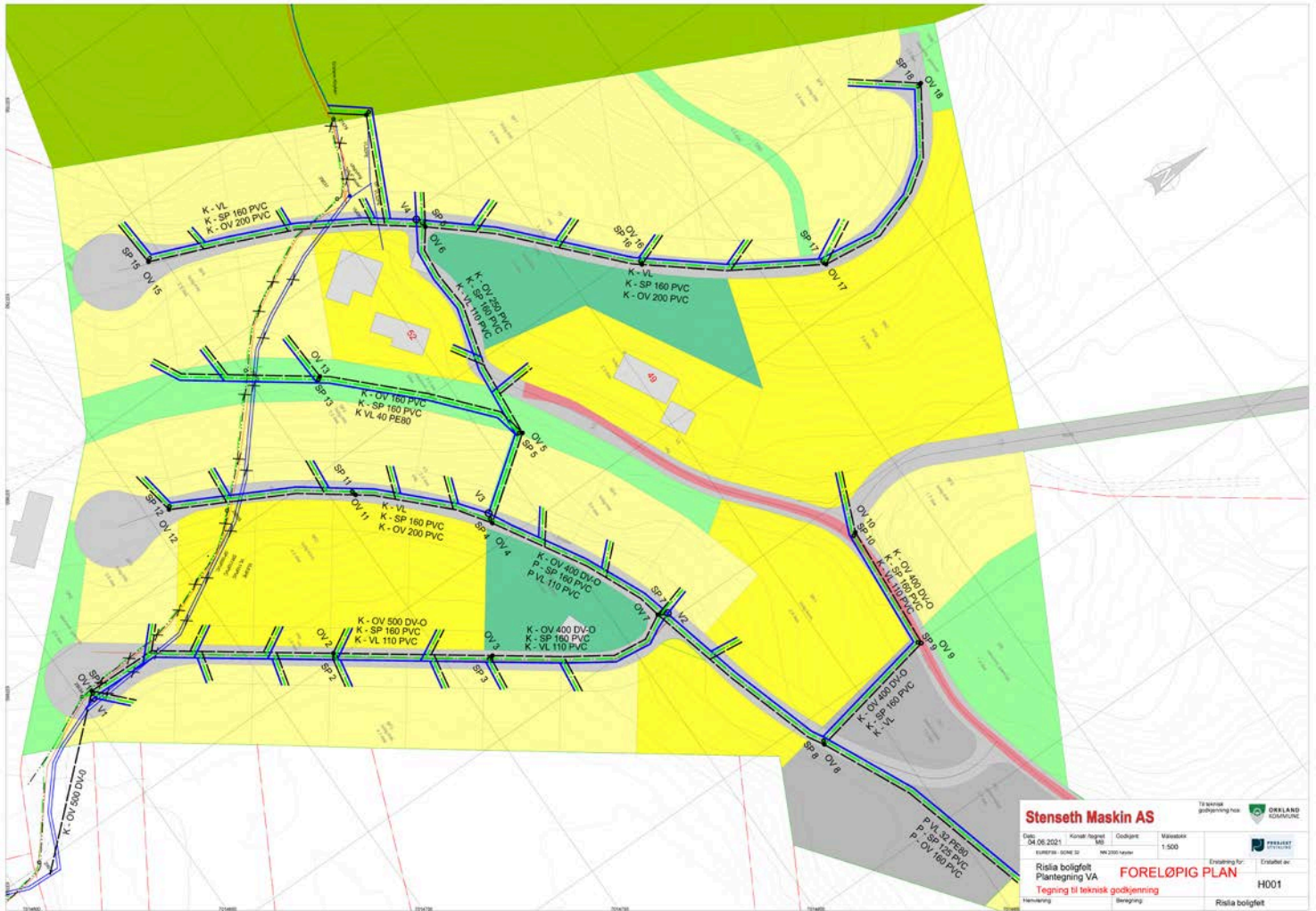
Omtrentlig plassering av tomtene.



Knyken skisenter ligger like ved eiendommen.

Vedlegg





Stenseth Maskin AS		Til service		
04.06.2021		Konst. tegnet	Godkjent	Målestokk
Kontrollert av		160	1:500	
Rislia boligfelt		FORELØPIG PLAN		Erstatet av
Tegning VA		H001		Rislia boligfelt
Tegning til teknisk godkjenning		Rislia boligfelt		



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	196	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

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

Kommunedelplaner

Id	1638_2014050	
Navn	Orkdal - Kommuneplanens arealdel 2014-2026	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.10.2014	
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5059/1638_2014050/Dokumenter/Best_Retningslinjer270515.pdf	
Delarealer	Delareal	8 528 m ²
	KPHensynsonenavn	H_370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	61 124 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	61 124 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id	1638_2012011	
Navn	Rislia Boligområde	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.2012	
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5059/1638_2012011/Dokumenter/Bestemmelser%20Rislia.pdf	
Delarealer	Delareal	1 621 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	V4
Delareal	1 612 m ²	
	Formål	Veg
	Feltnavn	V2

Delareal	4 179 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK3
Delareal	565 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF1
Delareal	2 266 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	V3
Delareal	2 375 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	V5
Delareal	1 204 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Delareal	177 m ²
RPHensynsonenavn	H140
RPSikring	Frisikt
Delareal	2 115 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	LEK2
Delareal	1 816 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	GN
Delareal	1 732 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF9
Delareal	977 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	PI1
Delareal	2 836 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF8
Delareal	502 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	GN5
Delareal	8 009 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF7
Delareal	456 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	V6
Delareal	839 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF3
Delareal	5 898 m ²
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	BK2
Delareal	6 238 m ²
Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
RPHensynsonenavn	H370

Delareal	1 987 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF5
Delareal	762 m ²
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B1
Delareal	2 329 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	GN4
Delareal	75 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Delareal	2 m ²
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B2
Delareal	3 161 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF4
Delareal	497 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	GN2
Delareal	1 333 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	LEK1
Delareal	4 114 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF2
Delareal	56 m ²
Formål	Veg
Delareal	2 459 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BF6
Delareal	2 672 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	PI2
Delareal	60 m ²
Formål	Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn	GN3
Delareal	2 612 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK1



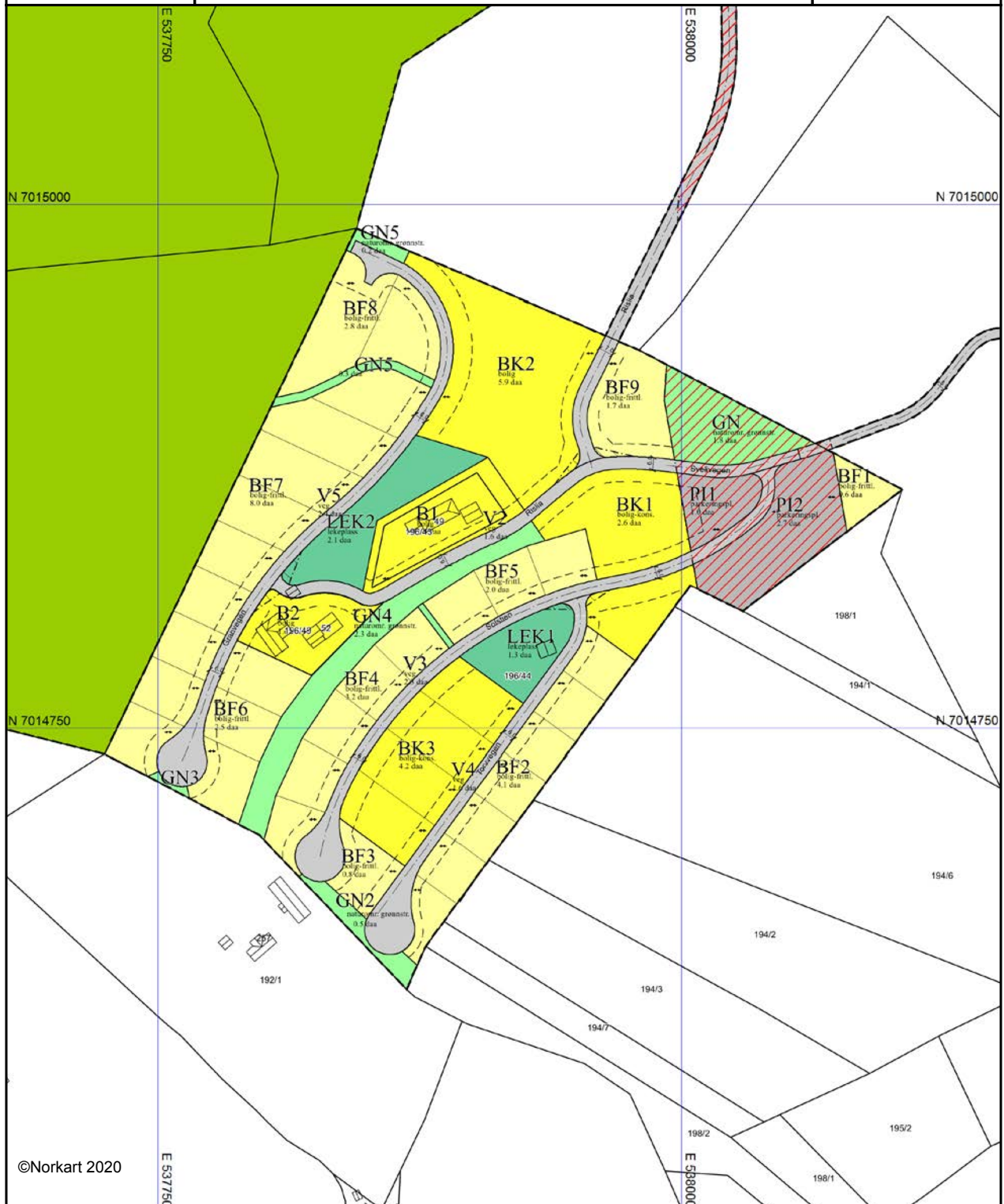
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 196/44
Adresse:
Dato: 19.10.2020
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2020





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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Idrett
-  Skiløype
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Naturområde
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støttemur
-  Sikringsgjerde
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Ahc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



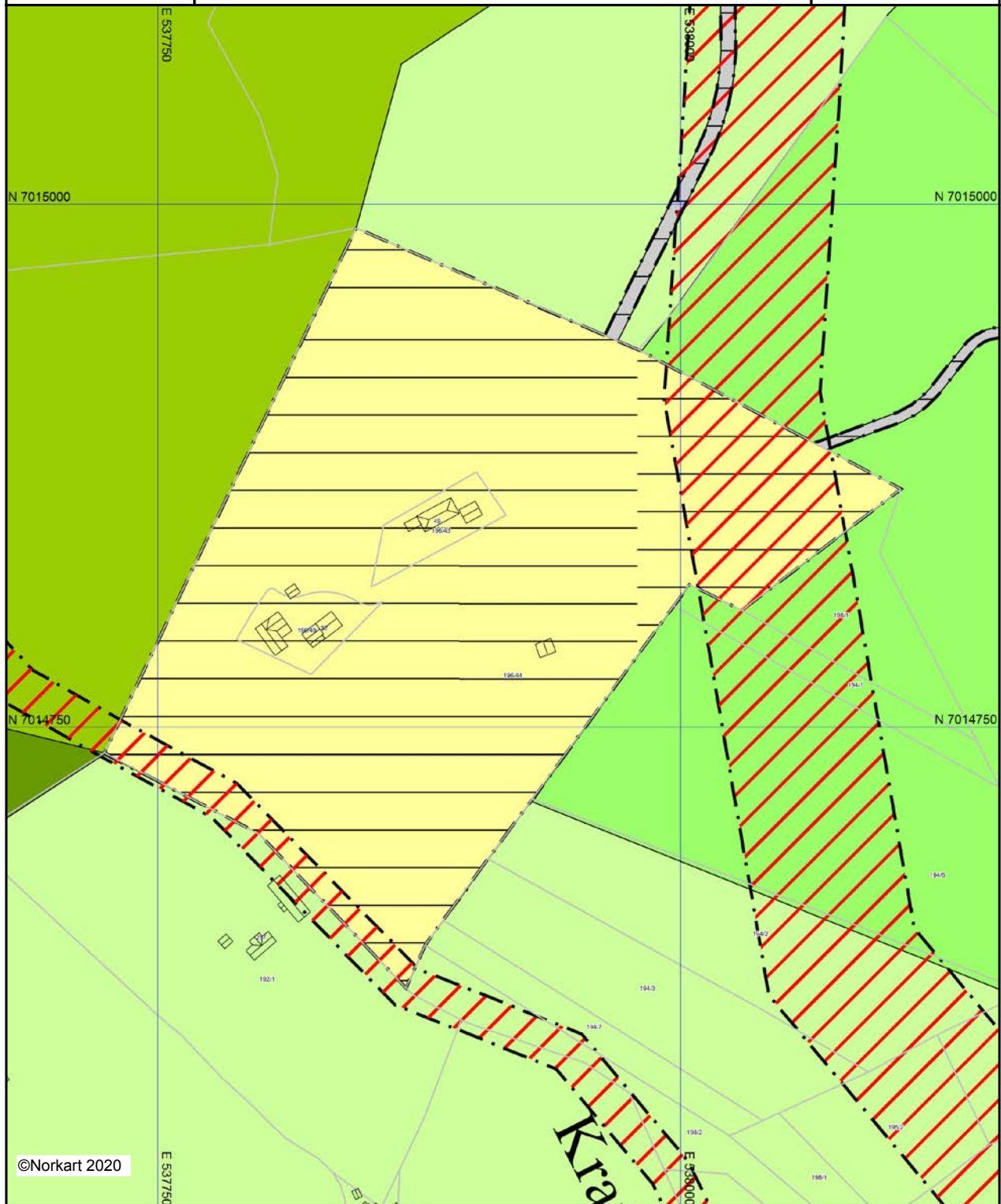
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 196/44
Adresse:
Dato: 19.10.2020
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2020




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISLIA.

Eiendommen 196/44 m flere

ORKLAND KOMMUNE

Vedtatt av Orkdal kommunestyre 31.10.12

Sak nr:115/12

Arkivsak: 2011/2983

Revidert ved mindre endring 20.11.2023, adm. vedtak. Arkivsak 23/08515

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål:

Pbl § 12.5, 1. pkt BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl § 12.5, 2. pkt SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl § 12.5, 3. pkt GRØNNSTRUKTUR

Pbl § 12.6 HENSYNSSONER

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formålsområde for boligbebyggelse deles inn i følgende del områder for boligbebyggelse :

B	B1 og B2	Eksisterende bebyggelse på tomta
BF	BF 1 til BF9	Boliger - frittliggende småhusbebyggelse
BK	BK1 til BK 3	Boliger - konsentrert boligbebyggelse
LEK	LEK1 og LEK2	Felles lekeplasser
GN	GN1 til GN6	Naturområder

§1.1 B1 og B2 Eksisterende bebyggelse på tomta :

- 1.1.1 Bolighus med eventuelle garasjer og biloppstillinger, skal ikke overstige BYA 35 % som beregnet del av områdets netto areal.
- 1.1.2 Bygningers høyde må ikke overstige 9m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne/ øverste.
- 1.1.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer + eventuelt kjeller.
- 1.1.4 Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 1.1.5 Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 1.1.6 Det åpnes for maks 2 boenheter pr. boligbygg. Dvs, hoveddel + 1 stk. hybelenhet.
- 1.1.7 Garasjer kan oppføres frittstående i en etasje eller bygget inntil boligen. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan / utomhusplan som følger søknad om byggearbeid for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass pr. boenhet i egen garasje, samt minimum en ekstra parkeringsplass foran garasjen.
- 1.1.8 Kommunen kan tillate at garasjebygg plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres og at innhentes erklæring fra naboeiendommer.

§1.2 BF 1 til BF9 - 9 felt med frittliggende småhusbebyggelse :

- 1.2.1 Bolighus med eventuelle garasjer og biloppstillinger, skal ikke overstige BYA 35 % som beregnet del av områdets netto areal.
- 1.2.2 Bygningers høyde må ikke overstige 9m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne/ øverste.
- 1.2.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer + eventuelt kjeller.
- 1.2.4 Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 1.2.5 Bygningene kan ha flatt tak, saltak, pulttak eller valmtak.
- 1.2.6 Det åpnes for maks 2 boenheter pr. boligbygg. Dvs, hoveddel + 1 stk. hybelenhet
- 1.2.7 Garasjer kan oppføres frittstående i en etasje eller bygget inntil boligen. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan / utomhusplan som følger søknad om byggearbeid for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass pr. boenhet i egen garasje, samt minimum en ekstra parkeringsplass foran garasjen.
- 1.2.8 Kommunen kan tillate at garasjebygg plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres og at innhentes erklæring fra naboeiendommer.
- 1.2.9 For B2 er tidligere driftsbygninger forutsatt revet.

§1.3 BK 1 til BK 3 - 3 felt med konsentrert boligbebyggelse :

- 1.3.1 Bolighus med eventuelle garasjer og biloppstillinger, skal ikke overstige BYA 40 % som beregnet del av områdets netto areal.
- 1.3.2 Bygningers høyde må ikke overstige 9m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne/ øverste.
- 1.3.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + eventuelt kjeller.
- 1.3.4 Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 1.3.5 Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 1.3.6 Antall bruksenheter tillatt :
BK 1 og BK 2 : Rekkehus eller flermannsboliger med inntil 5 stk bruksenheter
BK 3: Rekkehus eller to-mannsboliger med inntil 2 stk. bruksenheter
- 1.3.7 Garasje med bod kan oppføres frittstående i en etasje eller bygget inntil boligbygget. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan / utomhusplan som følger søknad om byggearbeid for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Det skal avsettes 1,0 parkeringsplass pr. boenhet i egen garasje, samt minimum en ekstra parkeringsplass foran garasjen. Det tillates garasje med maksmalt 25m² BTA pr boenhet.
- 1.3.8 Kommunen kan tillate at garasjebygg plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres og at innhentes erklæring fra naboeiendommer.

§1.4 Felles lekeplass - LEK1 og LEK2 :

- 1.4.1 Det er avsatt to stk felles lekeområder som skal opparbeides med plen og plass for installasjon av lekeapparater.
- 1.4.2 Det skal opparbeides minimum 2,5 da plen for lekeareal på de to felles lekeplassene. Lekeplassene må opparbeides samtidig med boligene og de må være tilsådd før tilliggende boliger kan tas i bruk.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.0.1 Veger , fortau , holdeplasser og leskur skal planlegges iht retningslinjer fra Statens Vegvesen samt Orkdal kommune for holdeplass til skolebuss og lokalbusser.
- 2.0.2 Statens Vegvesen - Håndbok 17 Veg og gateutforming - Håndbok 232 Tilrettelegging for kollektiv transport samt Håndbok 278 Universiell utforming

§2.1 Kjøreveg – V1 til V6 - samt annen veggrunn

- 2.1.1 Arealet omfatter areal til kjøreveg med tilhørende vegskulder og grøft, og skal opparbeides som vist på plankart. Totalbredde 6m.
- 2.1.2 Det er lagt inn byggegrenser langs kjørevegen som tar høyde for nødvendige skjæringer og fyllinger langs veien. 9m og 12m fra senterlinje.
- 2.1.3 Annen veggrunn - Område for etablering av skjæringer og fyllinger samt tekniske føringer.
- 2.1.4 Ny atkomstveg til boligområdet må opparbeides før utbygging av boliger kan starte.

§2.2 Fortau - FT 1TIL FT3

- 2.2.1 Fortau / Gangveier med banebredde minimum 3 meter.

§2.3 Parkeringsplasser - PI1 og PI2

- 2.3.1 P1 Gjelder parkeringsplass for BKS1 - Inntil 5 stk. boligenheter. Dette feltet ligger innenfor farefeltet under høyspenningslinja. Det skal planlegges med min. 2 stk. handikap-plasser.
- 2.3.2 Det kan planlegges garasjebygg for BKS1 innenfor en 7,5m bred del av farefeltet som ligger er enn 30m fra høyspentlinja.
- 2.3.3 P2 Felles parkeringsplass for besøkende til hele feltet. Det skal planlegges med min. 5 stk. handikap-plasser på feltet.

§2.4 Holdeplass - HP1 og HP2

- 2.4.1 Det er lagt inn to holdeplasser, en i hver kjøreretning, som ses i sammenheng med den oppgraderte adkomstveien til boligfeltet med fortau, leskur og gangfelt.

§2.5 Leskur på holdeplass - LP1 og LP2

- 2.5.1 Det er lagt inn plass for et leskur for hver holdeplass

§ 2.6 VA-plan

2.6.1 Før utbygging av boliger kan starte må det foreligge VA-plan for hele boligfeltet.

§ 3 GRØNTOMRÅDER

3.1 Naturområder - GN1 til GN6 :

3.1.1 Disse området skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan opparbeides stier / skiløyper etter ønske og behov. Området skal være åpent for allmennheten. GN4 skal inneholde en 3m bred gangsti fra V3 og opp til V2. GN5 er 4 m bred og forutsettes etablert langs en eksisterende traktor vei.

3.1.2 Det er forutsatt at disse områdene også kan benyttes til snøopplagring.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktssoner

4.1.1 Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot veisystemer. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§4.2 Fareområde for høyspenningsanlegg :

4.2.1 Kommuneplanen har lagt inn en 75 m bred faresone som er 15m bredere enn det som er min. i elektrisitetsforskriftene mht varig opphold og boliger. Dette er lagt til grunn i planen.

4.2.2 Innenfor området er det ikke tillatt med varig opphold samt å oppføre bygninger eller innretninger som vil være i strid med elektrisitetsforskriftene.

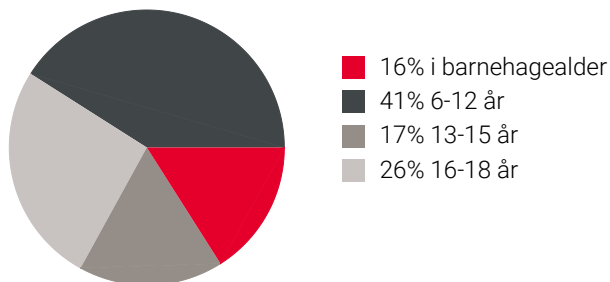
Offentlig transport

🚶 Ødynhaug	11 min 🚶
Linje 420	0.9 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 7 min 🚶
✈️ Ørland lufthavn	1 t 42 min 🚶

Skoler

Grøtte skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
470 elever, 31 klasser	4.3 km
Evjen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
172 elever, 12 klasser	7 km
Orkdal vidaregåande skole	9 min 🚶
500 elever	6.4 km
Meldal videregående skole	27 min 🚶
300 elever	23.4 km

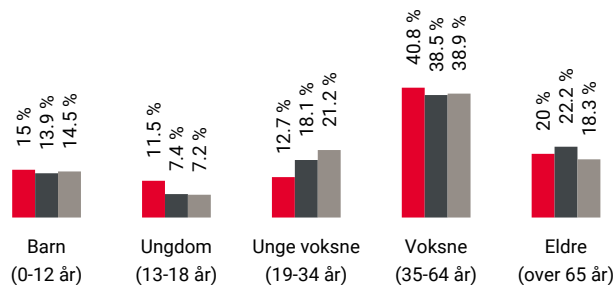
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Fossjåren	261	115
🟤 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grøtte barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
162 barn	4.6 km
Evjen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
117 barn	6.9 km
Bekkefaret barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
68 barn	9.8 km

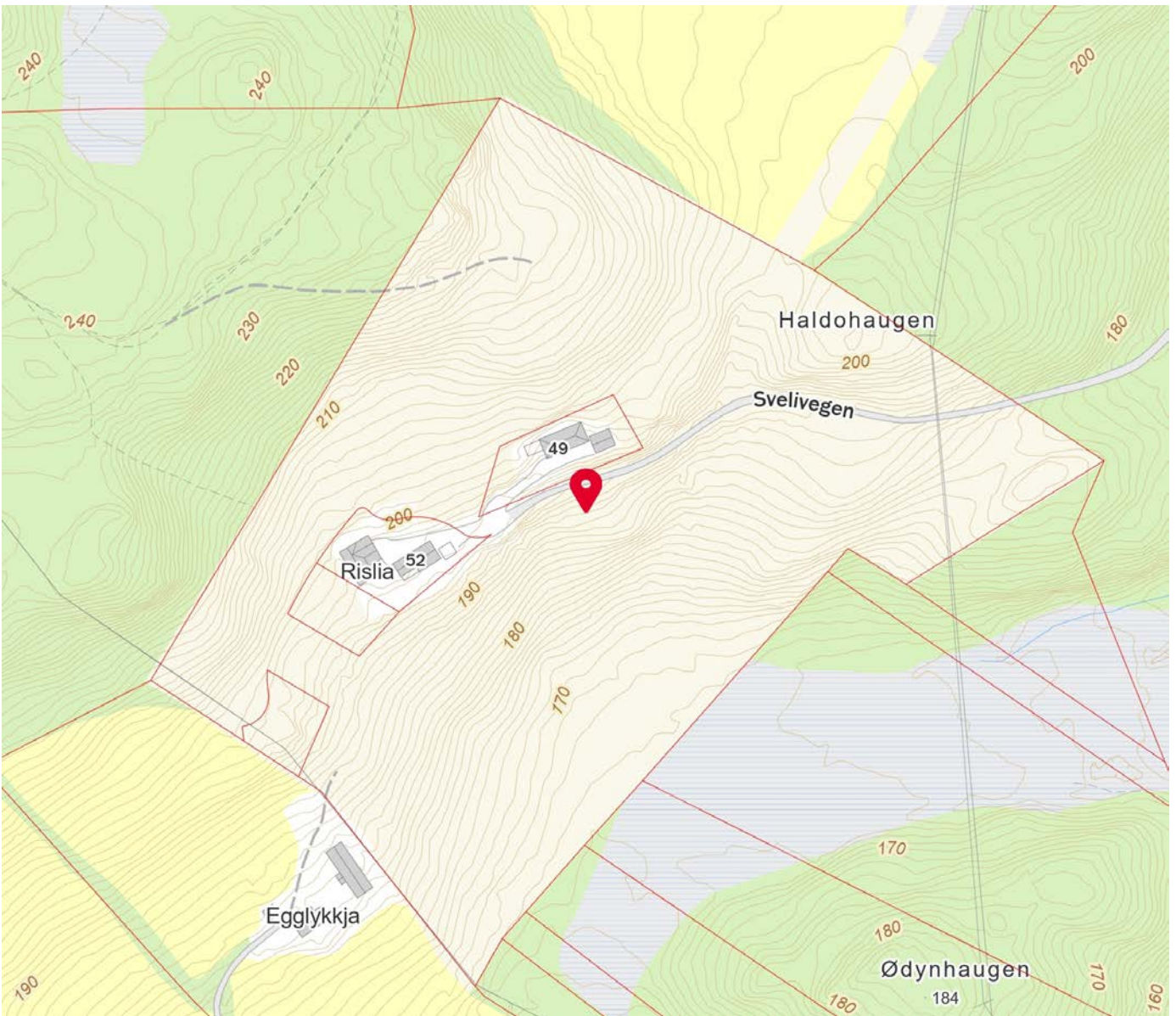
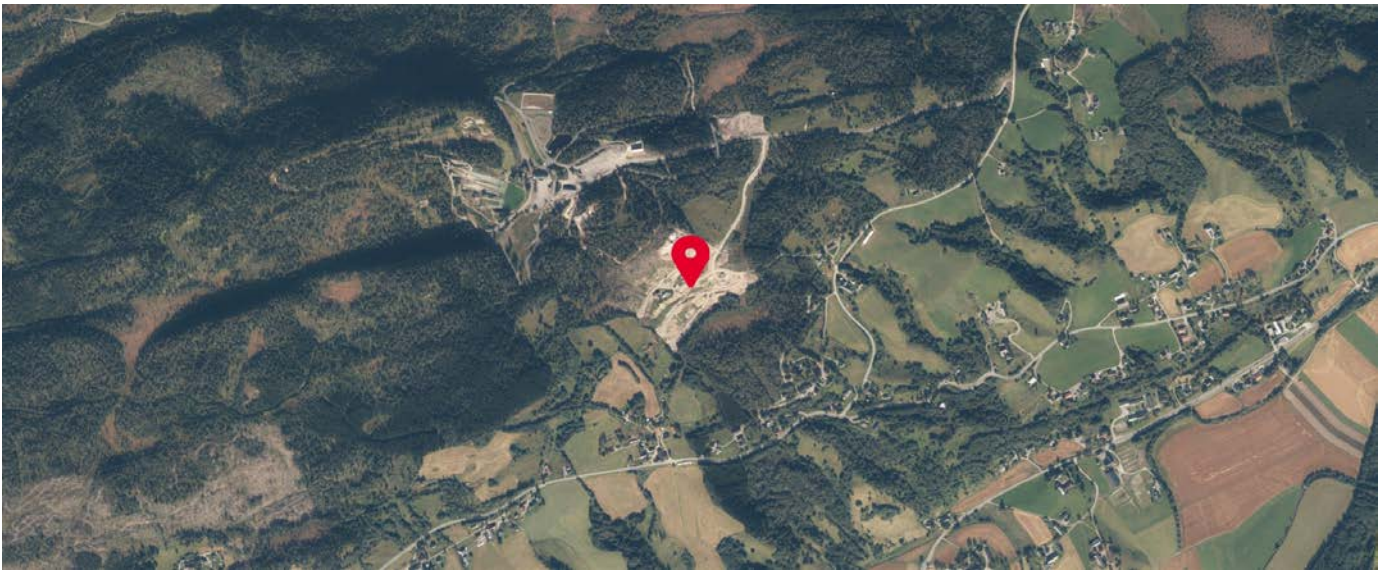
Dagligvare

Coop Extra Fannrem	6 min 🚶
PostNord	4.1 km
Rema 1000 Orkanger	10 min 🚶

Sport

🏀 Woldsminde balløkke	6 min 🚶
Ballspill	3.7 km
🏊 Torshus folkeh.sk.-gymsal	7 min 🚶
Aktivitetshall	4.4 km
🏊 Max-gym Orkanger	11 min 🚶
🏊 3T-Orkanger	11 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. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

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”

Rettt 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. **PLUSS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 forbrukermyndighetene 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 gis.
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 angrerett 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.

For eiendommen:

Adresse: Rislia tomteområde
7320 FANNREMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Oppdragsnummer: 1702235001

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.12.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre