



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Gjøsvika V, 7374 RØROS

**Gjøsvika V:  
Ene-/tomannsboligtomter samt  
tomteområder for salg.**





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

**Mobil** 984 05 032  
**E-post** tommy.nyrud@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Pris.:       | Fra kr 950.000,- + omk.             |
| Selger:      | Røros Tomteselskap AS               |
| Salgsobjekt: | Tomter og tomteområder              |
| Eierform:    | Eiet                                |
| Størrelse:   | Fra 909 kvm                         |
| Gnr./bnr.    | Vil fradeles fra: Gnr. 401, bnr. 37 |
| Oppdragsnr.: | 1705235007                          |

Gjøsvika V:  
Ene-/tomannsboligtomter  
samt tomteområder for  
salg.

Tomteområdet Gjøsvika V er en fortsettelse av boligbyggingen som har foregått i Gjøsvika gjennom de siste ca 20 årene. Gjøsvika V består av sju ene-/tomannsboliger-tomter samt sju tomteområder for småhusbebyggelse. Ene-/tomannsbolig-tomtene har en størrelse fra 909 kvm - 988 kvm. Tomteområdene en størrelse fra 1,9 daa - 4,8 daa. Se tomtekart og komplett prisliste i salgsoppgaven.

Boligområdet Gjøsvika ligger sentralt til ca to kilometer fra Røros sentrum på sørsida av Håelva. Fra store deler av området er det utsikt mot Bergstaden, Sleggghaugan og Småsetran. Området ligger naturnært til med kjente utfartsområder som Skistuggu og Langegga med lysløype i gangavstand fra boligområdet. Tomteområdet Gjøsvika V er totalt like over 40 daa.

Tomtene som selges er under fradeling fra gnr 401, bnr 37. Oppmålingsforretningen av hver enkelt tomt vil foretas til våren når snøen er borte. I tomteprisen er oppmålingsforretningen inkludert. Kostnader for påkobling av strøm, vann og avløp kommer i tillegg til tomteprisen. Denne faktureres direkte til tomtekjøper fra netteier (Ren Røros, strøm) og kommune (vann og avløp).



Innhold

Velkommen .....4

Bilder .....6

Plankart .....28

Prisliste .....29

Om eiendommen .....30

Plankart .....40

Prisliste .....41

Reguleringsbestemmelser Gjøsvika V .....42

Forbrukerinformasjon .....55

Budskjema .....56















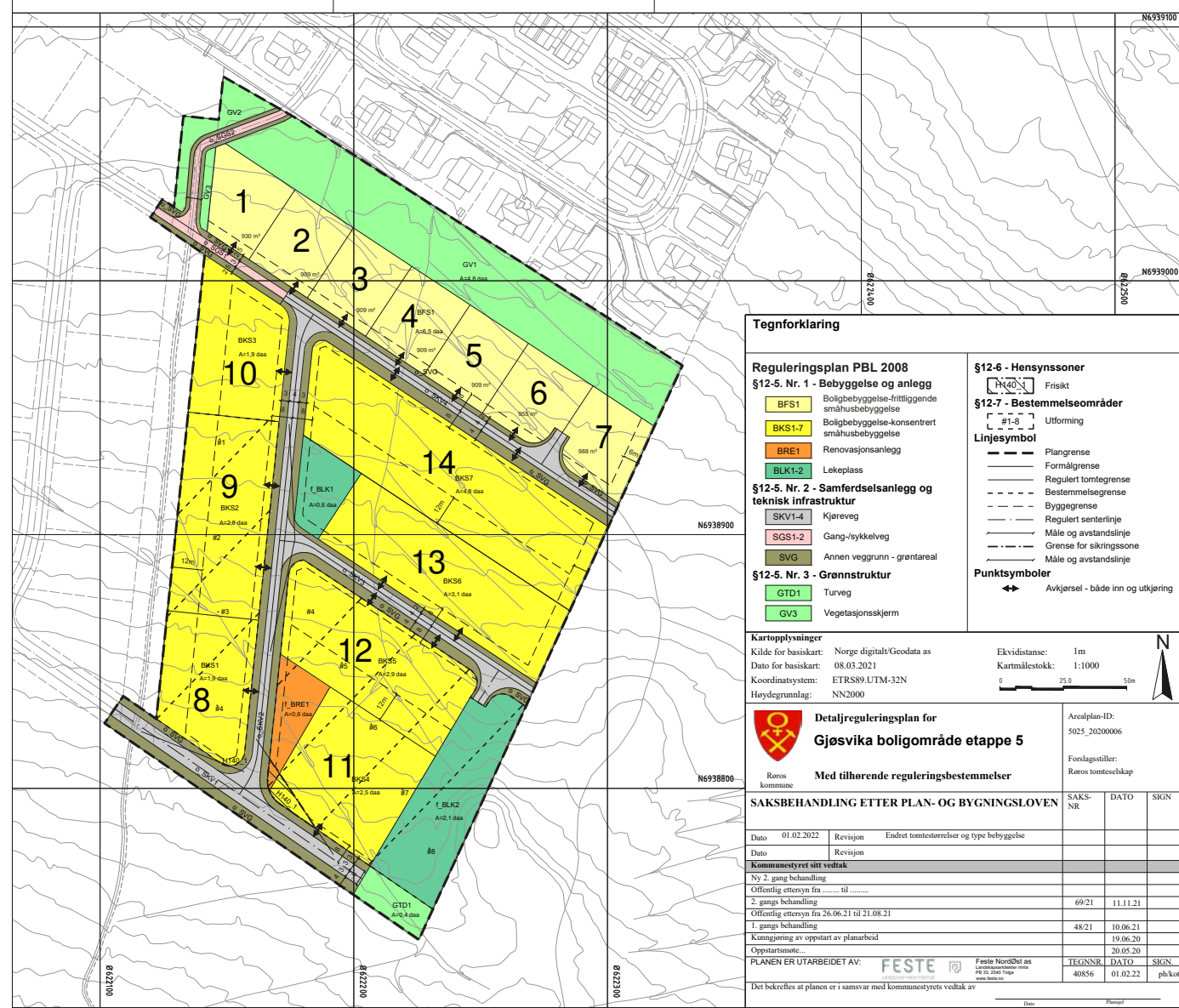








# Prisliste Gjøsvika 5



### Tomter for ene-/tomannsboliger:

|                  | Pris:       | Omkostninger: | Totalpris   |
|------------------|-------------|---------------|-------------|
| Tomt 1, 930 kvm: | 1.000.000,- | 44.042,-      | 1.044.042,- |
| Tomt 2, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 3, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 4, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 5, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.972,-      | 992.792,-   |
| Tomt 6, 955 kvm: | 975.000,-   | 43.417,-      | 1.018.417,- |
| Tomt 7, 988 kvm: | 1.000.000,- | 44.042,-      | 1.044.042,- |

**Tomteområder:**

|                         |             |           |             |
|-------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Tomt 8/BKS1, 1,9 daa.:  | 2.000.000,- | 69.042,-  | 2.069.042,- |
| Tomt 9/BKS2, 2,8 daa.:  | 2.900.000,- | 91 542,-  | 2.991.542,- |
| Tomt 10/BKS3, 1,9daa.:  | 2.000.000,- | 69 042,-  | 2.069.042,- |
| Tomt 11/BKS4, 2,5 daa.: | 2.400.000,- | 79 042,-  | 2.479.042,- |
| Tomt 12/BKS5, 2,9daa.:  | 2.800.000,- | 89 042,-  | 2.889.042,- |
| Tomt 13/BKS6, 3,1 daa.: | 3.000.000,- | 93 342,-  | 3.093.342,- |
| Tomt 14/BKS7, 4,8 daa.: | 4.600.000,- | 134 042,- | 4.734.042,- |

# Om eiendommen

## Om tomtene og tomteområdene

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomtebeskrivelse**

Tomteområdet Gjøsvisa V er en fortsettelse av boligbyggingen som har foregått i Gjøsvisa gjenno de siste ca 20 årene. Gjøsvisa V består av sju ene-/tomannsboliger-tomter samt sju tomteområder for småhusbebyggelse. Ene-/tomannsbolig-tomtene har en størrelse fra 909 kvm - 988 kvm. Tomteområdene en størrelse fra 1,9 daa - 4,8 daa.

Tomtene som selges er under fradeling fra gnr 401, bnr 37. Oppmålingsforretning av hver enkelt tomt vil foretas til våren når snøen er borte. I tomteprisen er oppmålingsforretningen inkludert. Kostnader for påkobling av strøm, vann og avløp kommer i tillegg til tomteprisen. Denne faktureres direkte til tomtekjøper fra netteier (Ren Røros, strøm) og kommunen (vann og avløp).

Det vil for selgers regning bli opparbeidet felles lekeplass på område kalt f\_BLK1. Lekeplassen vil bli utstyrt med diverse lekeapparater. Drift og vedlikehold av lekeplassen vil etter ferdigstillelse ivaretas av Velforeningen Gjøsvisa V. Velforeningen opprettes i forbindelse med salg av tomtene, og til foreningen må det velges et styre. Det vil bli pliktig velforeningskontingent for hver enkelt boenhet i Gjøsvisa V.

Tomtene som nå selges i Gjøsvisa V er de første tomtene for salg i Gjøsvisa på over 3 år. Pga. dette gjelder ikke "førstmann til mølla prinsippet". Dersom flere leverer "budskjema/bindende bekreftelse på kjøp" av samme tomt innen torsdag 21.12.2023 kl 12.00 vil det foretas trekning mellom de det måtte gjelde (dersom noen har forbehold i sine tilbud om kjøp går tilbud om kjøp uten forbehold foran). Etter torsdag 21.12.2023 gjelder "førstmann til mølla prinsippet".

**Adkomst**

Fra rundkjøring sør for sentrum: Følg RV 30 sørover. Kort etter passering av Gjøsvisa bru, ligger Circle-K-stasjonen på høyre side. Ta av til venstre inn på Hånesveien på motsatt side av Circle-K. Følg Hånesveien et par hundre meter før du har inn til venstre på Hyttskriverveien. Følg Hyttskriverveien til enden, da kommer du til tomteområde Gjøsvisa V.

**Parkering**

Opparbeides på hver enkelt tomt. Se forøvrigte reguleringsbestemmelsene fornærmere

info.

## Økonomi

**Info kommunale avgifter**  
Ikke fastsatt.

**Info eiendomsskatt**  
Ikke fastsatt.

**Info formuesverdi**  
Ikke fastsatt.

**Velforening**

Pliktig medlemsskap i velforeningen Gjøsvisa V. Velforeningen opprettes i forbindelse med salg av tomtene, og til foreningen må det velges et styre. Det vil bli en pliktig velforeningskontingent for hver enkelt boenhet i Gjøsvisa V. Velforeningskontingenten vil settes til kr 500,- pr boenhet. I tillegg må det innbetales en startkapital på kr 2.000,- pr. solgt tomt.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Tomene vil bli fradelt fra gårdsnummer 401, bruksnummer 37 i Røros kommune.

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

5025/401/37:  
13.12.1902 - Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale  
Hefter i ideell 20/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:93 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1908 - Dokumentnr: 900131 - Utskifting  
Hefter i ideell 20/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:105 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1937 - Dokumentnr: 954 - Erklæring/avtale  
Hefter i ideell 1/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1937 - Dokumentnr: 901676 - Erklæring/avtale  
Hefter i ideell 20/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:93 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1938 - Dokumentnr: 901703 - Elektriske kraftlinjer  
Hefter i ideell 1/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Rettighetshaver: Røros Elektrisitetsverk AS  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:90  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1944 - Dokumentnr: 822 - Erklæring/avtale  
Hefter i ideell 1/21 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:101 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1958 - Dokumentnr: 619 - Jordskifte  
Hefter i ideell 4/7 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:106 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1970 - Dokumentnr: 767 - Erklæring/avtale  
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende: Røros Tomteselskap AS  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:105 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1990 - Dokumentnr: 955 - Jordskifte  
Gjøsvika sameie  
Overført fra: Knr:5025 Gnr:132 Bnr:96 m.fl.  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2023 - Dokumentnr: 147080 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5025 Gnr:401 Bnr:1

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp.

Før byggestart må kjøper betale til Røros kommune gjeldende tilkoblingsavgifter for vann og avløp. Røros kommunes gebyrregulativ finner du må kommunens nettsider.

**Regulerings og arealplaner**  
Elendommen omfattes av reguleringsplanen for Gjøsvika V. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i planen.

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

**Kontraktsgrunnlag**  
**Salgs- og betalingsvilkår**  
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**  
Bindende bekreftelse på kjøp av tomt gjøres ved at budskjema i salgsoppgaven fylles ut. Det er viktig at det skrives inn hvilken tomt det gjelder.

Tomtene som nå selges i Gjøsvika V er de første tomtene for salg i Gjøsvika på over 3 år. Pga. dette gjelder ikke "førstmann til mølla prinsippet". Dersom flere leverer "budskjema/bindende bekreftese på kjøp" av samme tomt innen torsdag 21.12.23 kl 12.00 vil det foretas trekning mellom de det måtte gjelde (dersom noen har forbehold i sine tilbud om kjøp går tilbud om kjøp uten forbehold foran). Etter torsdag 21.12.23 kl 12.00 gjelder "førstmann til mølla prinsippet".

Dersom det er noen spørsmål til kjøp av tomt er det bare å ta kontakt med megler.

**Kjøpekontrakt**  
Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Det må betales dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesum pr. tomt.  
I tillegg tinglysningsgebyr på kr 585, pantedokument på kr 585,- og 172 kr for panteattest kjøper.  
Det må også innbetales en startkapital til velforeningen på kr 2.000,- pr. tomt.

Tilkoblingsgebyr for strøm, vann og avløp faktureres hver enkelt kjøper i etterkant fra netteier (Ren Røros, strøm) og kommunen (vann og avløp).

Se prisliste bak i salgsoppgaven for nærmere info om priser og omkostninger.

**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.

**Diverse**

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet/ved kjøp av en tomt i et tomtefelt, også etter innflytting har funnet sted. Tomtene vil bli bebygd på ulike tidspunkt og som kjøper må man regne med en periode med byggearbeider, støv og anleggsstøy.

Det er lagt ned fiber fra både Ren Røros Digital og Telenor. Som kjøper at tomt aksepterer man at kontakinfo blir utlevert til begge aktører for å motta tilbud på fiber. Man står fritt til å velge den aktøren man selv ønsker.

**Oppdragsansvarlig**

Tommy Nyrud  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
tommy.nyrud@aktiv.no  
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3  
7361 Røros

**Salgsoppgavedato**

10.11.2023

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Røstvendarveien<br>Linje 541 | 7 min<br>0.6 km |
| Røros stasjon<br>Linje R60   | 5 min<br>2.2 km |
| Røros lufthavn               | 8 min           |

Skoler

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Røros skole (1-10 kl.)<br>492 elever, 34 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Røros videregående skole<br>300 elever           | 6 min<br>2.9 km |

Ladepunkt for el-bil

|             |        |
|-------------|--------|
| Extra Røros | 11 min |
|-------------|--------|



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

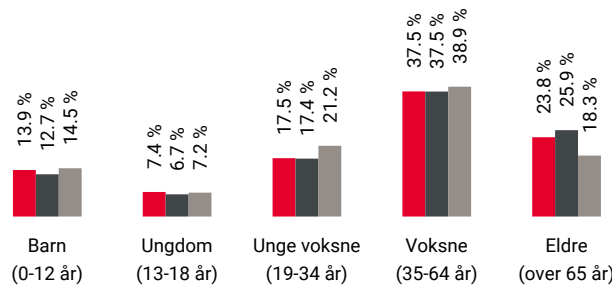
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika | 1 869     | 948           |
| Røros                        | 3 941     | 2 185         |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Stenbråttet barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Ysterhagaen barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 5 min<br>2.4 km |
| Øya barnehage (1-5 år)<br>40 barn         | 6 min<br>2.5 km |

Dagligvare

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Røros<br>PostNord, søndagsåpent | 11 min<br>0.9 km |
| Kiwi Røros<br>Søndagsåpent                 | 25 min<br>1.8 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



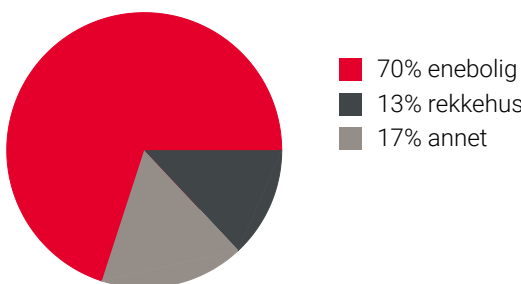
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| Øra s.idrettsanlegg<br>Ballspill, fotball, sandvolleyball | 5 min<br>2.2 km |
| Verket Røroppvekstsenter<br>Aktivitetshall, turnhall      | 6 min<br>2.6 km |
| Aktiviteten Treningssenter                                | 18 min          |
| Røros Gym                                                 | 21 min          |

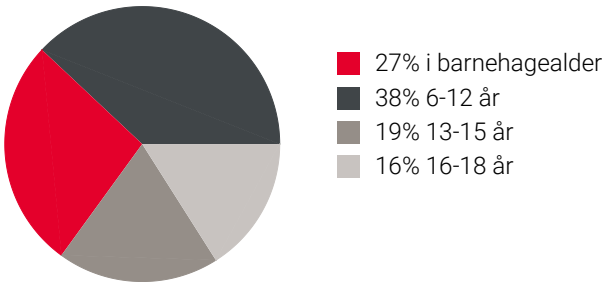
Boligmasse



Varer/Tjenester

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Domus Røros Kjøpesenter | 5 min |
| Apotek 1 Røros          | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



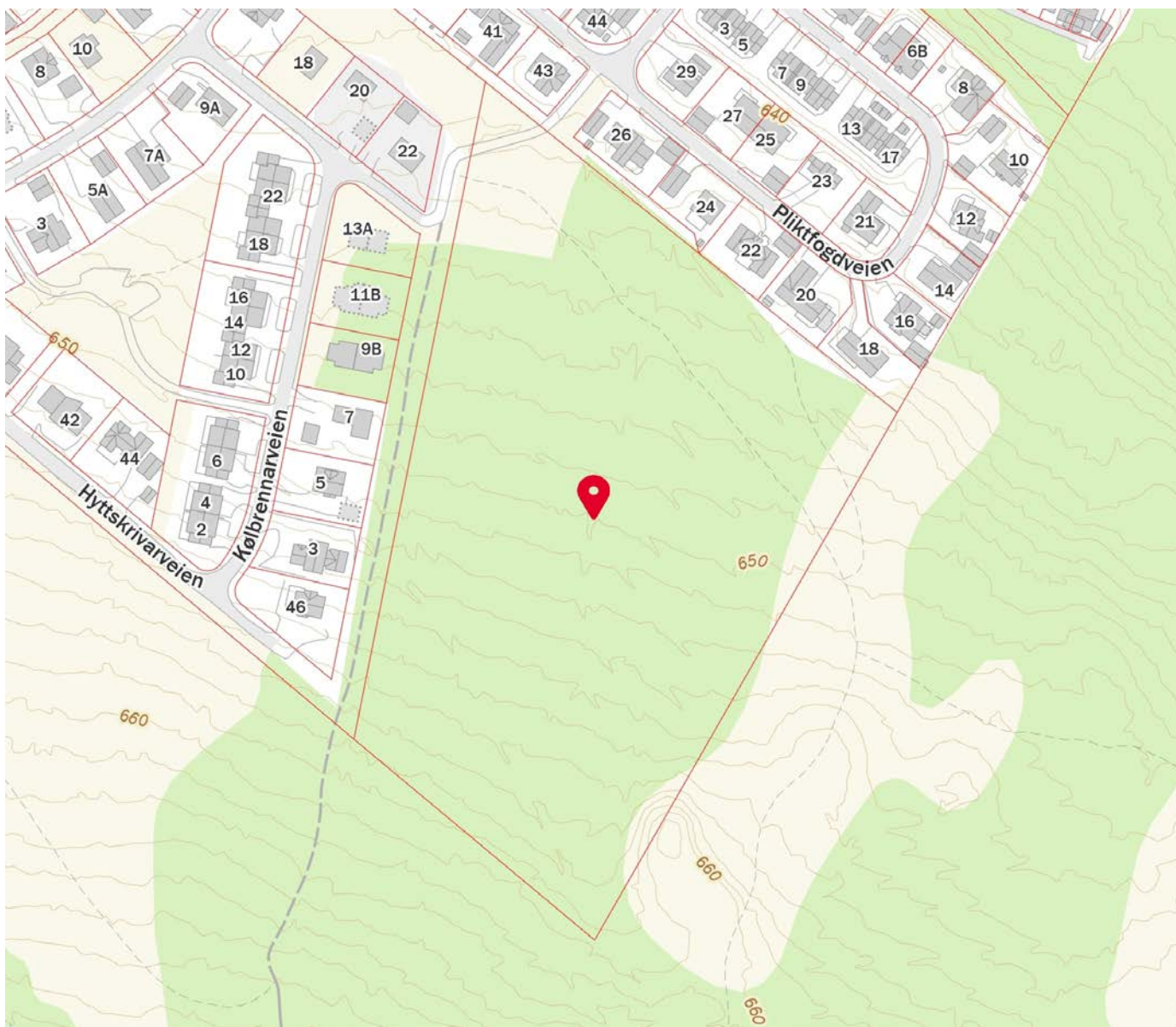
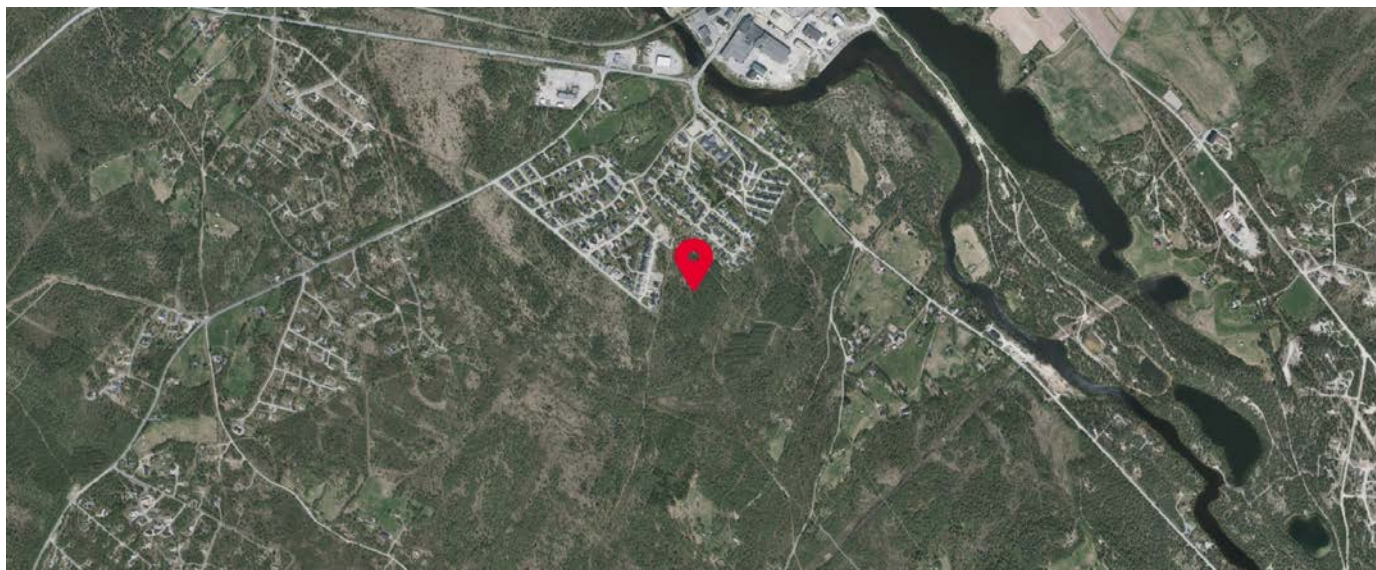
|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 0%                           | 48% |
| Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika |     |
| Røros                        |     |
| Norge                        |     |

Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 27% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

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 i Fjellregionen 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

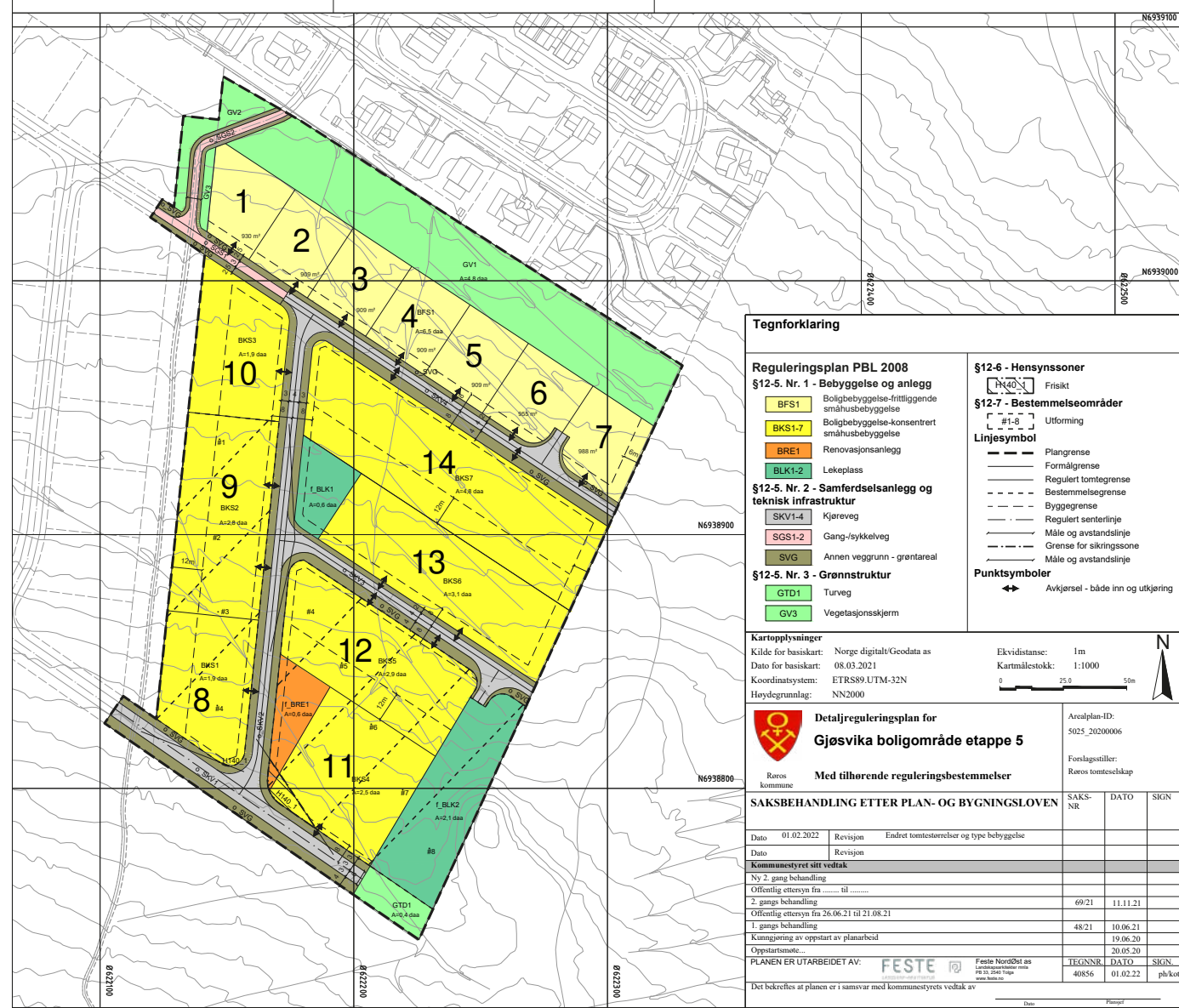
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen 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 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 i Fjellregionen 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

# Notater

# Prisliste Gjøsvika 5



### Tomter for ene-/tomannsboliger:

|                  | Pris:       | Omkostninger: | Totalpris   |
|------------------|-------------|---------------|-------------|
| Tomt 1, 930 kvm: | 1.000.000,- | 44.042,-      | 1.044.042,- |
| Tomt 2, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 3, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 4, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.792,-      | 992.792,-   |
| Tomt 5, 909 kvm: | 950.000,-   | 42.972,-      | 992.792,-   |
| Tomt 6, 955 kvm: | 975.000,-   | 43.417,-      | 1.018.417,- |
| Tomt 7, 988 kvm: | 1.000.000,- | 44.042,-      | 1.044.042,- |

**Tomteområder:**

|                         |             |           |             |
|-------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Tomt 8/BKS1, 1,9 daa.:  | 2.000.000,- | 69.042,-  | 2.069.042,- |
| Tomt 9/BKS2, 2,8 daa.:  | 2.900.000,- | 91 542,-  | 2.991.542,- |
| Tomt 10/BKS3, 1,9daa.:  | 2.000.000,- | 69 042,-  | 2.069.042,- |
| Tomt 11/BKS4, 2,5 daa.: | 2.400.000,- | 79 042,-  | 2.479.042,- |
| Tomt 12/BKS5, 2,9daa.:  | 2.800.000,- | 89 042,-  | 2.889.042,- |
| Tomt 13/BKS6, 3,1 daa.: | 3.000.000,- | 93 342,-  | 3.093.342,- |
| Tomt 14/BKS7, 4,8 daa.: | 4.600.000,- | 134 042,- | 4.734.042,- |

## Detaljregulering for Gjøsvika boligområde etappe 5

### Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 20200006

Dato: 28.04.2022

#### 1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et framtidig boligtilbud på Røros ved å legge til rette for utvidelse av det eksisterende boligområdet i Gjøsvika. Det legges til rette for et fleksibelt boligområde som kan bygges ut med både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

#### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

##### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

###### 2.1.1. Tekniske anlegg

Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett.

Rør for vann- og avløp kan plasseres uavhengig av arealformål.

###### 2.1.2. Overvann

Ved søknad om rammetillatelse / byggetillatelse skal det vises hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannshåndtering i TEK 17 §§ 13-11 og 15-8 eller senere versjoner av byggeteknisk forskrift. Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-års-flom med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

###### 2.1.3. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Røros Lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg og anlegg (lysmaster) som gjennomtrenger hinderflatene (innflygingsflaten) i restriksjonsplanen for Røros lufthavn. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Røros lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt inderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Røros lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Røros lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samarbeid med Røros lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av mobilkraner før det foreligger godkjenning fra Avinor.

###### 2.1.4. Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle bygninger med to etasjer pluss takkonstruksjon eller mer over bestående terreng der det er tre boenheter eller mer, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg og bruk av kraner.

###### 2.1.5 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Røros lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

##### 2.2 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

###### 2.2.1. Arkeologiske kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

##### 2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

###### 2.3.1. Støy

Ved etablering av ny boligbebyggelse skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillende.

Bygge- og anleggsarbeid skal utføres innenfor tidsrommet 7-21. Gjeldende grenseverdier for støy er 65 LpAeq i tidsintervallet 7-19 og 60 LpAeq i tidsintervallet 19-21 og på søndager og helligdager, jf. retningslinje T-1442/2021.

##### 2.4 Byggegrenser

Byggegrense mot offentlig vei (o\_SKV1-4) er 8,0 meter fra vegens midtlinje. Innhegninger kan plasseres nærmere offentlig vei dersom de ikke hindrer snøbrøyting og annet vegvedlikehold.

*Retningslinje:*

*Byggegrensen gjelder alle tiltak etter pbl § 1-6, herunder parkering og opplag.*

##### 2.5 Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre), som viser adkomst til eiendommen, bygningers plassering, avstander til nabobebyggelse,

behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, opparbeidelse av uteareal, eventuelle forstøtningsmurer og atkomst- og parkeringsløsninger.

Det skal videre vedlegges fasadetegninger og redegjøres for tiltakets estetiske sider, herunder tilpasning til omgivelser og terreng.

### 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1 Fellesbestemmelser

##### 3.1.1 Atkomst

Tomter og byggeområder skal ha atkomst fra den vegen der atkomstpilen i plankartet er plassert. Atkomstpunkt kan justeres/forskyves for best mulig plassering i forhold til bebyggelse. Områder for konsentrert boligbebyggelse kan ha flere atkomster enn vist på plankartet. Atkomst skal framgå av søknad om byggetillatelse, jf. bestemmelse 2.5.

##### 3.1.2 Material- og fargebruk

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomta, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Garasjer og uthus skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge. Bygningers kledning skal i hovedsak være av tre.

Utvendige farger skal være i samsvar med fargeplan (2013), vedlagt planbeskrivelsen.

Materialer til taktekking skal være mørke og matte i overflate og farge. Blanke takplater er ikke tillatt. Det kan etableres solcellepanel på tak.

##### 3.1.3 Terrengbehandling

Støttemur, skjæringer og fyllinger kan etableres inntil 1,5 m høyde.

##### 3.1.4 Takform- og takvinkler

Bygninger kan ha saltak mellom 22 og 40 grader, pulttak med vinkel inntil 40 grader, eller flatt tak.

##### 3.1.5 Byggehøyder

For delområdene BFS1, BKS3 og BKS7 gjelder følgende maksimale byggehøyder:

- Bygninger med saltak: Mønehøyde 9,0 meter, gesimshøyde 6,5 meter.
- Bygninger med pulttak: Gesimshøyde 7,5 meter.
- Bygninger med flatt tak: Gesimshøyde 6,5 meter.

For delområde BKS6 gjelder tilsvarende bestemmelse, med følgende presisering:

- Bygninger med saltak: Mønehøyde 8,5 meter, gesimshøyde 6,5 meter.

Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### 3.1.6 Minste tillatte utnyttelsesgrad

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 60 boenheter. For å oppfylle minimumskravet skal hvert enkelt byggeområde opparbeides som følger:

- BKS1: Minimum 3 boenheter
- BKS2: Minimum 8 boenheter
- BKS3: Minimum 6 boenheter
- BKS4: Minimum 5 boenheter
- BKS5: Minimum 6 boenheter
- BKS6: Minimum 10 boenheter
- BKS7: Minimum 15 boenheter
- BFS1: Minimum 7 boenheter

Dersom minimumskravet på 60 boenheter oppfylles, kan kommunen ved behandling av byggesøknad tillate et lavere antall boenheter for det enkelte delområde enn det som framgår av første ledd.

#### 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-7)

##### 3.3.1 Maksimal utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. delområde BKS1 – 7 er BYA = 50%.

##### 3.3.2 Parkering og biloppstillingsplass

Det skal etableres en biloppstillingsplass pr. boenhet. Minimum 30 % av plassene skal ha lademulighet for el-bil. For boenheter der biloppstillingsplassen ikke er løst med garasje eller carport, inngår biloppstilling i beregning av tillat % BYA med 18 m². Det skal sikres plass for parkering av minimum en sykkel pr. boenhet i bod, skur, e.l.

For hvert av delområdene BKS1 – BKS5 skal det etableres en gjesteparkeringsplass tilrettelagt for forflytningshemmede. For hvert av delområdene BKS6 og BKS7 skal det etableres to gjesteparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede.

##### 3.3.3 Byggehøyder

For delområdene BKS1, BKS2, BKS4 og BKS5 er byggehøyder angitt med bestemmelsesområde, og framgår av reguleringsbestemmelse pkt.7.1. For delområde BKS3, BKS6 og BKS7 framgår byggehøyder av reguleringsbestemmelse pkt.3.1.5.

#### 3.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Innenfor arealformålet tillates frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene kan det anlegges flere utleieenheter pr. tomt.

##### 3.4.1 Maksimal utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt innenfor område BFS1 er BYA = 35%.

##### 3.4.2 Parkering og biloppstillingsplass

Det skal etableres to biloppstillingsplasser pr. boenhet. For boenheter der biloppstillingsplassen ikke er løst med garasje eller carport, inngår biloppstilling i beregning av tillat % BYA med 18 m².

3.4.3 Byggehøyder

Byggehøyder framgår av reguleringsbestemmelse pkt.3.1.5.

3.5 Renovasjonsanlegg (BRE1)

Innenfor området BRE1 kan det opparbeides felles renovasjonsanlegg for samtlige boenheter. Det tillates å føre opp levegger og enkelt, lett takoverbygg i tilknytning til renovasjonsområdet. Takoverbygg skal ha maksimal byggehøyde 3,5 meter fra planert terreng.

Det tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner som trafo innenfor området BRE1.

3.6 Lekeplass (BLK1-2)

3.6.1 Lekeplass BLK1

Regulert område skal dekke behovet for nærlekeplass / kvartalslekeplass for boliger innenfor planområdet. Lekeplassen skal utrustes med lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som lekeplass, uteoppholdsareal og/eller samlingssted. Lekeplassen skal opparbeides slik at krav til universell utforming, jf. TEK 17 § 8-3 nr. 5 a, tilfredsstilles. Opparbeidelsen av lekeplassen skal vises og avklares i situasjonsplan, jf. bestemmelse 8.2.1.

3.6.2 Lekeplass BLK2

Regulert område skal dekke behovet for strøkslekeplass, aking og skileik for boliger innenfor planområdet, tilgrensende boligområder og brukere av nærliggende friluftsområder. Lekeplassen skal opparbeides med tanke på best mulig funksjonalitet for nevnte brukergrupper. Lekeplassen kan utrustes med installasjoner som tjener områdets funksjon som lekeplass, uteoppholdsareal og samlingssted. Opparbeidelsen av lekeplassen skal vises og avklares i situasjonsplan, jf. bestemmelse 8.2.1.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (o\_SKV1-4)

Kjørevegene skal opparbeides med bredder og svingradier som framgår av plankartet, og med fast dekke.

4.2 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-2)

o\_SGS1 skal opparbeides med bredder og svingradier som framgår av plankartet, og med fast dekke. o\_SGS1 skal være kjørbar med tanke på kommunalteknisk drift, og skal opparbeides med bom som hindrer andre kjøretøy.

o\_SGS2 omfatter eksisterende gang- og sykkelveg og er regulert i henhold til eksisterende situasjon. Det kan opparbeides skiløype på eller langs o\_SGS2 vinterstid.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til regulerte kjøreveger, og skal benyttes til grøfter, skjæring/fylling og snøopplag.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg (GTD1)

Området sikres som korridor ut mot nærliggende friluftsområder, og opparbeides som enkel turvei.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

Innenfor område regulert til vegetasjonsskjerm skal vegetasjonen ivaretas og skjøttes på en slik måte at den skjermer mot uønsket innsyn. Nødvendige skjøtselstiltak, herunder normal skjøtsel og planting, er tillatt.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 11-8, 12-6, 12-7)

6.1 Sikringssone friskt (H140\_1)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Maksimal tillatt byggehøyde

- # 1 – Innenfor område merket #1 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 658,0 m.o.h.
- # 2 – Innenfor område merket #2 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 658,5 m.o.h.
- # 3 – Innenfor område merket #3 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 659,0 m.o.h.
- # 4 – Innenfor områder merket #4 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 659,5 m.o.h.
- # 5 – Innenfor område merket #5 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 660,0 m.o.h.
- # 6 – Innenfor område merket #6 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 660,5 m.o.h.
- # 7 – Innenfor område merket #7 på plankartet er maksimal byggehøyde = kote 661,0 m.o.h.
- # 8 – Innenfor område merket #8 på plankartet er maksimal høyde for lekeapparater, installasjoner, etc. = kote 661,5 m.o.h.

## 8. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

### 8.1 Før bebyggelse tas i bruk (§12-7 nr.10)

### 8.1.1 Infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal nødvendig infrastruktur som atkomstveger (o\_SKV1-4), gang- og sykkelveg (o\_SGS1), vannforsyning, avløp, elektrisitet, lekeplasser (BLK1-2) og felles område for renovasjon være etablert. Skiløype skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

## 8.2 Før tillatelse (§12-7 nr.10)

### 8.2.1 Opparbeidelse av lekeplass (BLK1-2)

Før det gis tillatelse til å opparbeide lekeklassene (BLK1-2), jf. bestemmelse 3.6.1 og 3.6.2, skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for hver av plassene som viser lekeapparater, møbler og installasjoner, terrengbehandling og beplantning.

### 8.2.1 Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg

Før det gis tillatelse til å opparbeide vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en helhetlig VA-plan eller VA-prosjektering som omfatter hele planområdet, inklusiv tilknytning til eksisterende VA-nett. Det skal dokumenteres at vannforsyningsanlegget tilfredsstiller gjeldende krav før det gis ferdiggattest.

# Notater



## 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 eieendom (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, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## 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”

Rett skal være rett. For alle.



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 3 200/3 600/3 500 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



## 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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

## 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Gjøsvika V - TOMT NR:  
7374 RØROS

**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen  
**Saksbehandler:** Tommy Nyrud

**Oppdragsnummer:** 1705235007

**Telefon:** 984 05 032  
**E-post:** tommy.nyrud@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 videreformidlet 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: 10.11.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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