

RØROS BYGNINGSVESEN

Attest nr.

Sak nr.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Røros Kommune
utførte bygningsarbeide på "Søsterbolig I og II", Gnr. 134/193 - 194.
nemlig Søsterbolig i mur og betong
er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse
Alt arbeide er utført

Røros Bygningsvesen, den 19/12 1966.

Gebyret betalt den:

Erklæring fra helserådets formann den

Magnus Tammes
Bygningssjef



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	134	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Henrik Grønns vei 20, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	15 143,00 kr
Vann	8 885,97 kr
Sum	24 028,97 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift Bolig	400 m3	20,41 kr	1/1	0 %	8 165,00 kr	8 165,00 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	1 050,00 kr
Avløpsavgift bolig	400 m3	36,75 kr	1/1	0 %	14 700,00 kr	14 700,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	0,00 kr
				Sum	25 638,00 kr	23 915,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen. Søsterbolig I

Grensene er som beskrevet foran. I samsvar med kart-og oppmålingsforretning

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til²⁾ I-en øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Uten fradrag i hovedbrukets skyld

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Søsterbolig I

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger:³⁾

Som skylddelingsmenn møtte Birger Rolf Hasz, Georg Nikolaisen og
Søren Johnsen.

Grensene måler i meter:

Mot nordøst støter den til gatemidte i en rett lengde av 19,75 m,
mot sydøst støter den til gnr. 134 bnr.109 i en rett lengde av
32,=m, mot sydvest støter den til gnr. 134 bnr.119 i en rett lengde
av 15,70 m,⁴⁾ mot nordvest, ~~XXXXX~~ sydvest og nordvest støter den til
gnr. 134 bnr. Søsterbolig II i rette lengder 16,80 m, 2,75
m og 17,75 m.
Kart-og oppmålingsforretning er holdt 20. januar 1966.

Birger Rolf Hasz

Georg Nikolaisen

Søren Johnsen

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjen-
nes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påkravet til overskjønn forsvådt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysings-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

³⁾ F. eks. bygningsskattede godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysing. Her føres også rettelser og
elourføringer.

.....Røros..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell avSykehusveien 3..... (elend. navn), gr. nr. 134..... br. nr. 107

Parsellen er gitt br. nr. 193..... (fylles ut av tinglysingsdommeren)

Parsellen er også betegnet Søsterbolig I..... gate/vei nr.....
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

Ar 19 66 den 20/I ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22.
februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforret-
ninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over tomt

Forretningen er forlangt av Røros sykehus

som har grunbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingsjefen

i nærvær av kartvite Magnus Tammes

Ved forretningen møtte: 1)

overlege Bjørn Argren og forvalter Randen. Tilstøtende naboer var varslet, men møtte ikke. Grensene var greie.

Grensene ble påvist av de fram møtte parter.

Grensene måler i meter:

Mot nordøst støter den til gatemidte i en rett lengde av 19,75 m, mot sydøst støter den til gnr. 134 bnr. 109 i en rett lengde av 32,1 m, mot sydvest støter den til gnr. 134 bnr. 119 i en rett lengde av 15,70 m og mot nordvest, sydvest og nordvest støter den til gnr. 134 bnr. Søsterbolig II i sette lengder 16,80 m, 2,75 m og 17,75 m.

Grensene er i samsvar med skylddelingsbeskrivelsen. Skylddeling er holdt samme dag.

Arealet utgjør: 569,80 m²

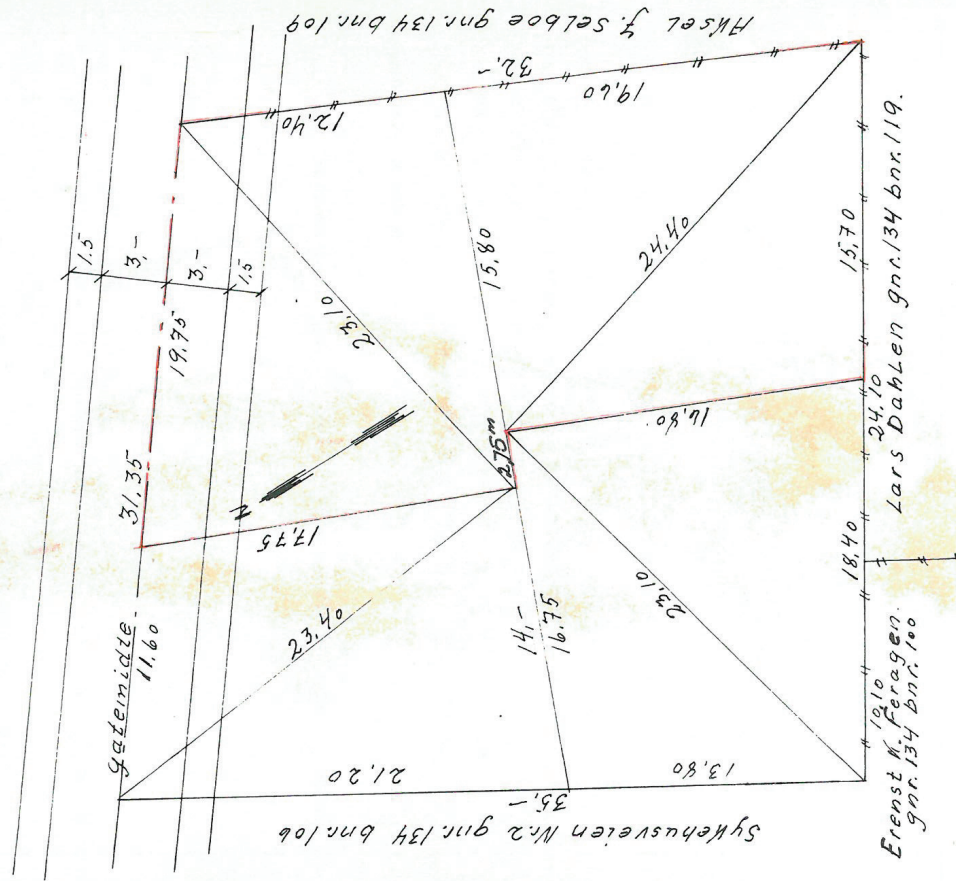
Forretningen sluttet

Lars Dahlen
oppmålingsfører

kårtvitne

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale, Grensebefaring, hvem som har påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til o. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Målebrevkart over
tomt til Søsterbolig I gnr. 134 bnr.
Av gnr. 134 bnr. 107 Sykehusveien Nr. 3.
Oppmålt og skylddelt 20 januar 1966
Areal 569,80 m²
Målestokk 1:250 Mål i meter.





Røros kommune

Grunnkart

Eiendom: 134/193
Adresse: Henrik Grønns vei 20
Dato: 11.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



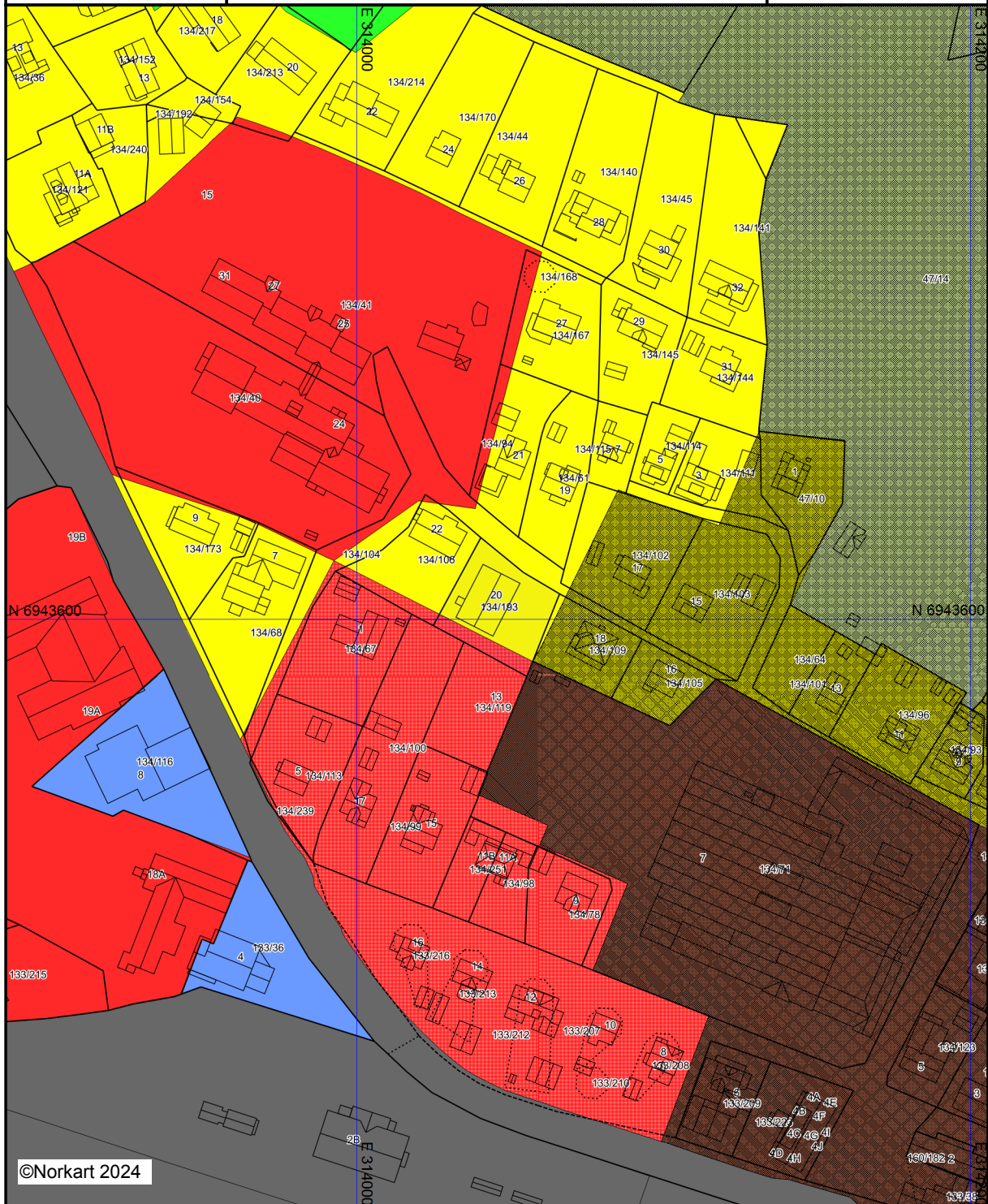
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/193
Adresse: Henrik Grønns vei 20
Dato: 11.11.2024
Målestokk: 1:2000

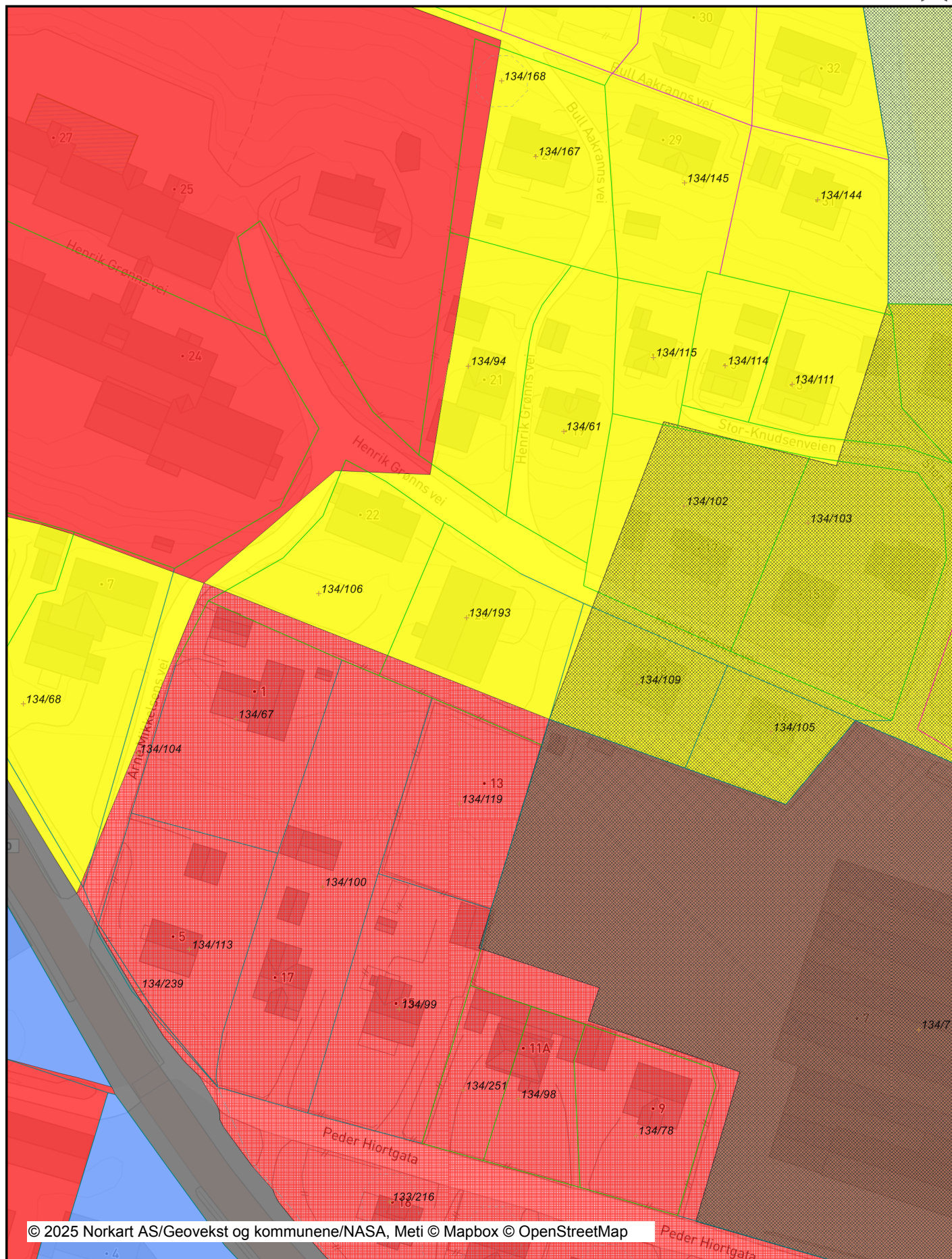


UTM-33



©Norkart 2024

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.

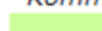


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

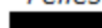
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

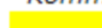
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

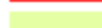
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

 Boligområde - nåværende

 Senterområde - nåværende

 Forretning - nåværende

 Offentlige bygninger - nåværende

 LNF-område

 Områder som skal reguleres etter PBL - framtidig

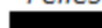
 Vegareal - nåværende

 Jernbaneareal - nåværende

 Grense for restriksjonsområde

 Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Hjelpelinje veg

 Hjelpelinje fiktiv

 Grense ≤ 10 cm

 Grense ≤ 30 cm

 Grense < 200 cm

 Grense < 500 cm

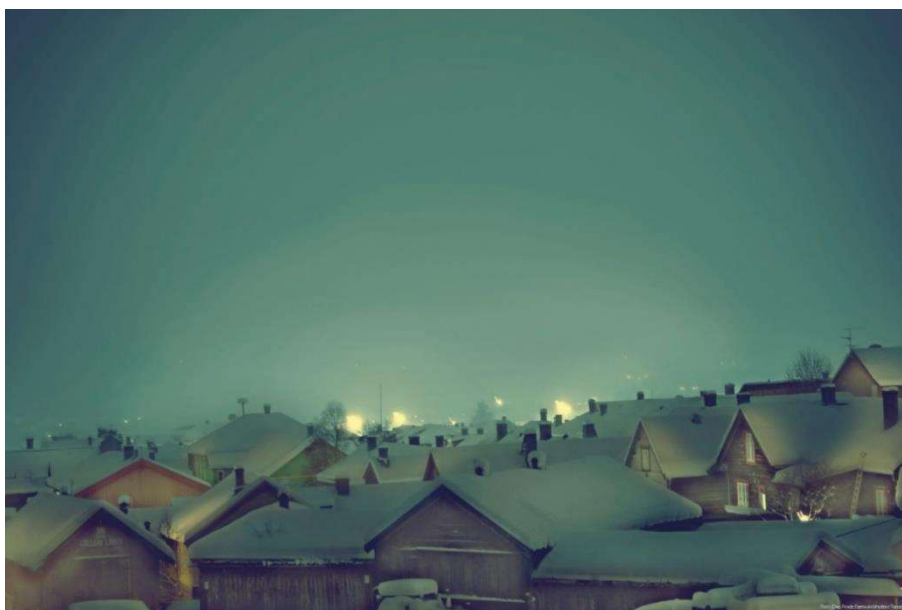


RØROS KOMMUNE

OMRÅDEPLAN FOR RØROS SENTRUM

PID 20130009

BESTEMMELSER



Politisk behandling:

Planutvalget
Planutvalget
Planutvalget
Kommunestyre

Saksnr.

20/18
2/19
31/19
50/19

Dato

14.06.2018
17.01.2019
12.09.2019
26.09.2019



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Forholdet til andre planer	5
2. Formålet med reguleringsplanen	5
3. Reguleringsformål	5
4. Definisjoner	6
5. Fellesbestemmelser (PBL § 12-7)	7
5.1. Utbyggingsavtale	7
5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder	7
5.3. Dokumentasjon	7
5.4. Parkering	7
5.5. Leke- og uteoppholdsareal	8
5.6. Midlertidige konstruksjoner	8
5.7. Automatisk fredete kulturminner	9
5.8. Byggegrense	9
5.9. Overvann	9
5.10. Brann	9
5.11. Støy	9
5.12. Arrangement	9
5.13. Renovasjon	9
5.14. Kulturminner	9
5.15. Skilt, belysning, uteservering og salgsboder	10
5.15.1. Skilt	10
5.15.2. Belysning	10
5.15.3. Solskjerming	11
5.15.4. Uteservering og møblering	11
5.15.5. Salgsboder	11
6. Plankrav	11
7. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-7, nr. 1)	12
7.1. Boligbebyggelse (B_1 – B_54)	12
7.1.1. Generelt	12
7.1.2. Utnyttingsgrad og høyder	12
7.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Bf_1 – Bf_24)	13
7.2.1. Generelt	13
7.2.2. Utnyttingsgrad og høyder	13
7.2.3. Sekundærbygninger	13
7.2.4. Parkering	13
7.2.5. Fradeling	13
7.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Bk_1 – Bk_18)	13
7.3.1. Generelt	13
7.3.2. Utnyttingsgrad og høyder	14
7.4. Sentrumsformål (S_1 – S_23)	14
7.4.1. Funksjoner	14
7.4.2. Utnyttingsgrad og høyder	16
7.5. Offentlig og privat tjenesteyting	16
7.5.1. Generelt	16
7.5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder	16
7.5.3. Område T_1 – T_4	17

7.5.4. Område o_T_6.....	17
7.6. Hotell (Ht_1 – Ht_4).....	17
7.6.1. Generelt.....	17
7.6.2. Utnyttingsgrad og høyder.....	17
7.7. Kjøpesenter (Ks_1).....	17
7.7.1. Utnyttingsgrad og høyder.....	17
7.8. Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G).....	18
7.9. Nærmiljøanlegg	18
7.10. Kirke	18
7.11. Grav- og urnelund (o_Gu_1 – o_Gu_3)	18
7.11.1. o_Gu_1 og o_Gu_2	18
7.11.2. o_Gu_3	18
7.12. Forsamlingslokale	18
7.13. Lekeplass.....	18
7.14. Parsellhage	18
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	19
6.1. 19	
8.1. Kjøreveg.....	19
8.2. Fortau (For_1 – For_2).....	19
8.3. Gatetun.....	19
8.3.1. o_TUN_1 – o_TUN_2.....	19
8.3.2. TUN_3.....	19
8.4. Torg (o_TORG_1)	19
8.4.1. Utnyttingsgrad og byggehøyder	20
8.5. Parkering (P_1)	20
8.6. Gang og sykkelveg (Gs_1 – Gs_4)	20
8.7. Gangveg/gangareal/gågate	20
8.8. Annen veggrunn	20
9. Grønnstruktur.....	20
9.1. Park (o_PARK_1 – o_PARK_2)	20
9.2. Turveg.....	21
10. Landbruks-, natur- og friluftsmål.....	21
10.1. Landbruksformål.....	21
10.2. Friluftsmål	21
11. Bruk og vern av sjø og vassdrag	21
11.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag.....	21
12. Hensynssoner	21
12.1. Bevaring av kulturmiljø.....	21
12.1.1. Formål.....	21
12.1.2. Saksbehandling	21
12.1.3. Søknader skal forelegges Byantikvaren	22
12.1.4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling og krav om skriftlig uttalelse fra byantikvar	22
12.1.5. Nybygg, tilbygg og riving.....	22
12.1.6. Istandsetting og vedlikehold.....	23
12.1.7. Interiør	23
12.1.8. Opprettholdelse av verneverdi.....	23
12.1.9. Varslingsplikt ved gravearbeider	23
12.2. Grønnstruktur	24

12.3. Faresone - Høyspenningsanlegg	24
12.4. Båndlegging etter lov om kulturminner	24
13. Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7)	24
13.1. Teknisk infrastruktur	24
13.2. Grunnforhold	24
13.3. Felles uteoppholdsareal	24
13.4. Opparbeidelse av Torgareal	25

1. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Reguleringsplaner i tabell 1 som erstattes helt, oppheves med vedtak av denne planen. Reguleringsplaner i tabell 1 som erstattes delvis, oppheves for de delene som ny plan overlapper

Planid	Plannavn	Erstattes
1978004	Malmplassen	Helt
1978003	Flanderborg	Delvis
19800005	Øra	Delvis
1982003	Slagghaugan	Helt
1982002	Sentrum	Helt
1982004	Svenskhaugan	Helt
1982005	Åstjønna	Delvis
1986005	Øra/Øya	Delvis
1991001	Område mellom Ol-Klemmetsavegen og An-Magrittvegen	Helt
1997003	Flytting av Larsen-stuggu	Helt
1999001	Utvidelse av Røros kirkegård	Helt
1999002	Bergstadens turisthotell	Helt
1999005	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Helt
2000003	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Delvis
2002002	Tufta/Nilsenhjørnet/Stasjonsområdet	Helt
2002009	Del av 137/166	Helt
2008003	Domus, samvirkelagstomt	Helt

Tabell 1

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å sikre at de kulturhistoriske verdiene i Røros sentrum blir ivaretatt. Planen skal også bidra til at sentrum skal være et godt og attraktivt sted å bo og å drive næring.

3. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert med følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse
 - Nærmiljøanlegg
 - Lekeplass
 - Sentrumsformål
 - Kjøpesenter
 - Tjenesteyting
 - Kirke
 - Forsamlingslokale
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau

- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Jernbane
- Grønnstruktur
 - Turveg
 - Park
- LNF-områder
 - Jordbruk
 - Friluftsområder

Hensynssoner

- Sone med særlig angitte hensyn
 - Vern av kulturmiljø
 - Grønnstruktur – bevaring av kantvegetasjon
- Faresoner
 - Høgspenningsanlegg
- Båndlegging etter lov om kulturminner

4. DEFINISJONER

Sekundærbygning

Med sekundærbygning menes uthus og garasje. Begrepet omfatter ikke anneks

Frittliggende småhusbebyggelse

- Enebolig med utleiedel
- Horisontalt- og vertikalt delte tomannsboliger

Konsentrert småhusbebyggelse

- Småhus sammenbygd i kjeder eller rekker
- Horisontalt- og vertikalt delt tre-/firemannsbolig
- Ene- og tomannsbolig tillates ikke

Bevaring

Verneformålet for hensynssonen knytter seg først og fremst til de kulturhistoriske verdiene i området som utgjør grunnlaget for verdensarvstatusen. For området omfatter dette særlig kulturminner og kulturlandskap fra kobberverkets driftsperiode (1644-1977) og byjordbruket. Videre knytter verneformålet seg til den eldre bystrukturen med gater, veter og den historiske eiendomsstrukturen. I tillegg til dette omfatter verneformålet kulturminner og kulturlandskap etter handels- og næringsvirksomhet, transport og offentlig virksomhet i kobberverkets driftsperiode.

Nye tiltak innenfor området skal ikke komme i konflikt med bevaring av de kulturhistoriske verdiene nevnt i avsnittet ovenfor. Videre skal nye tiltak bidra til å ivareta omgivelsenes historiske egenart og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner de historiske omgivelsene.

Kulturmiljø

Det finnes et stort antall bygningsobjekter innenfor hensynssonen. Disse spenner over et vidt spekter både når det gjelder tidsdybde, bygningstype, tilstand, byggestil/utseende og grad av

autentisitet. Tiltak må ikke vurderes isolert, men ut fra den kontekst det inngår i. Et kulturminne inngår i en videre helhet - et kulturmiljø. Enhver svekkelse av det enkelte kulturminnet vil bidra til en svekkelse av kulturmiljøet som helhet. Det er derfor viktig at også mindre tiltak ses i en større sammenheng.

Bygningsstruktur

Grunnmønsteret og byplanen er det mest opprinnelige og autentiske kulturminnet på Røros. Tiltak må ikke bidra til å svekke lesbarheten av dette. Taklandskapet må bevares intakt som en del av det historiske bybildet.

Det helhetlige landskapsbildet på Røros med bynært jordbruk, bergverksinstallasjoner og det særegne bebyggelsesmønsteret er nøkkelen til å forstå stedet og må derfor ligge som en basis som alle tiltak vurderes opp mot.

Gravminner

Med gravminner menes; gravstøtter, steinheller, jernkors, jernstakitt, minnesmerker og obelisker.

5. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

5.1. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtaler kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav.

Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Røros kommune, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltaket i henhold til avtalen.

5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maksimal utnyttingsgrad og byggehøyder er gitt for hver tomt innenfor det enkelte byggeområde og fremgår av tabell under hvert formål.

Der det i tabellene er oppgitt *eksisterende* under utnyttingsgrad, gjelder omriss av eksisterende bebyggelse. Der det er oppgitt eksisterende under mønehøyde betyr dette at høyder på eksisterende bebyggelse gjelder. Dette betyr at dersom en bygning må gjenoppbygges etter brann, skal det oppføres et bygg med samme utstrekning og høyde som den som skal erstattes. Der det er oppgitt *detaljplan* i tabellene skal utnyttingsgrad og høyder avklares i detaljplan.

Parkeringsareal under bakken inngår ikke i grunnlaget for beregning av utnyttingsgrad. Overflateparkering inngår i beregningsgrunnlaget dersom parkering løses innenfor eget utbyggingsområde, og dimensjoneres til 18m² pr biloppstillingsplass.

5.3. Dokumentasjon

For detaljregulering, byggesaker og andre tiltak som krever godkjenning, kan det kreves den dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere tiltakets virkning på vernehensynene. Øvrige krav til søknad og dokumentasjon følger av PBL § 21-2 og byggesaksforskriftens kap. 5.

5.4. Parkering

Krav til antall biloppstillingsplasser i forbindelse med nybygg og ombygging av eksisterende bebyggelse, der ikke annet er særskilt angitt i disse bestemmelser, fremgår

av tabell 2. Der dimensjonerende faktor er m² BRA, gjelder normtallet pr påbegynte 100m². Laveste tall i tabell 2 er minimumskrav og høyeste tall er maksimumskrav. Parkeringsplassene skal anlegges innenfor utbyggingsformålet eller i fellesareal regulert til parkering. Parkering langs offentlig vei kan regnes inn i parkeringsdekningen for det enkelte tiltak innenfor parkeringssonene i sentrum.

I fellesanlegg for parkering for publikumsbygg og boligbygg med flere enn 4 boenheter, skal minimum 30 % av plassene ha lademuligheter for el-bil. Minst 5 % av parkeringsplasser skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé.

Parkeringskrav for sykkel gjelder for konsentrert småhusbebyggelse, næringsbygg samt offentlige og allmenntilgjengelige bygg. Plassene skal dekkes innenfor utbyggingsformålet. Der det er mulig, skal sykkelparkering integreres i bebyggelsen. Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig, så lenge dette ikke går på bekostning av vernehensyn eller lokaliseringskriteriene for parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Funksjon	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet	1 - 1,5	2
Næring/forretning/Kjøpesenter	100 m ² BRA	1 - 2	3
Tjenesteyting/Kontor	100 m ² BRA	0,5 - 1	3
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5 - 1	-

Tabell 2

5.5. Leke- og uteoppholdsareal

I byggeområder til boligformål skal det avsettes areal til lek og uteopphold for alle aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (m² MUA) for hvert område er oppgitt i tabeller under hvert utbyggingsformål. Krav om felles uteoppholdsareal inntreffer i boligprosjekter med 4 eller flere boenheter. Krav om privat uteoppholdsareal gjelder uavhengig av antall boenheter. Arealkravet gjelder pr boenhet.

Felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Arealene skal ha gunstig beliggenhet; skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare. De skal ha gode solforhold og ha sikker tilgjengelighet fra bolig. Parker, friluftsområder, aktivitetsområder, gårdsrom og torg, kan inngå i minste uteoppholdsareal når avstands- og kvalitetskrav er ivarettatt.

Privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte bolig. Privat uteoppholdsareal kan plasseres på balkong/veranda/terrasse så fremt dette ikke kommer i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan.

Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal skal være utformet som lekeplass.

Der det ikke er nok areal innenfor utbyggingsområdet til å oppfylle krav til både MUA og parkering, går krav til MUA foran. Det betyr at parkering iht. krav i pkt. 5.4 må løses eksternt.

5.6. Midlertidige konstruksjoner

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg jfr. PBL § 30-5 er ikke tillatt, med mindre det er åpnet opp for dette i de enkelte byggeområder. Unntatt fra dette forbudet er konstruksjoner i forbindelse med istandsetting og sikring av bebyggelse, anleggsbrakker og rigg i forbindelse med bygge- eller anleggsarbeid, samt arrangement som er i tråd med arrangementsveileder for Røros kommune.

5.7. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jfr. lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

5.8. Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist på plankartet skal plassering av tiltak tilfredsstille de krav som fremkommer av plan- og bygningsloven § 29-4, dersom ikke annet fremkommer av disse bestemmelsene. Tiltak må ikke plasseres nærmere kommunal vei, eller kommunalt ledningsnett enn 4 meter.

Innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø skal nye tiltak mot offentlig gate, veg eller plass, plasseres i tråd med tradisjonell bebyggelsesstruktur på stedet jf. pkt. 12.1.5.

5.9. Overvann

Tiltak i planområdet skal ikke føre til økt overvannsmengde fra eiendommene.

Nødvendige tiltak skal gjennomføres for å sikre dette. Løsninger for overvannshåndtering skal vises i detaljplan og byggesøknad.

5.10. Brann

Innenfor området skal det – ved nybygg og rehabilitering – utføres brannsikringstiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann.

I forbindelse med detaljplan skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for slokkevann vurderes og tas inn i planforslaget.

5.11. Støy

Støyverdier skal ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 3 i

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy (Retningslinje T-1442/2016). Støyskjermingstiltak skal ikke medføre konflikter med vernehensyn.

Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

5.12. Arrangement

Røros sentrum kan benyttes og tilrettelegges for kulturelle og opplevelsesmessige arrangement så lenge disse ikke strider mot formålet med reguleringsplanen.

5.13. Renovasjon

Avfallsanlegg skal plasseres under bakken eller innenfor bebyggelsen, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot, eller gir ulemper for, gater eller byrom.

Offentlige fellesanlegg for renovasjon kan plasseres uavhengig av formål så fremt det ikke gir vesentlige ulemper for fremkommelighet eller verneverdier.

5.14. Kulturminner

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre negativ visuell eller funksjonell påvirkning på det verneverdige kulturmiljøet i Røros sentrum. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om utnyttingsgrad og byggehøyder i det enkelte byggeområde.

5.15. Skilt, belysning, uteservering og salgsboder

Skiltveileder for Røros sentrum utdyper og presiserer utformingsbestemmelsene i denne paragrafen, og danner, sammen med bestemmelsene, grunnlag for saksbehandling og vedtak.

5.15.1. Skilt

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, og tilpasses bygningen og områdets arkitektur og fargesetting. Skiltene skal ha en god og solid materialbruk.

Følgende typer skilt kan tillates:

- Plateskilt.
- Frittstående bokstaver på vegg.
- Uthengsskilt - skilt på galge.

Det tillates inntil to skilt pr. virksomhet. Fortrinnsvis ett veggskilt og ett uthengsskilt. Maksimal høyde på skilt skal ikke overstige 50 cm.

Dersom det er flere virksomheter i samme bygning, skal utforming og plassering samordnes slik at det oppnås en god estetisk helhetsvirkning. Dersom virksomhetene har inngang gjennom samme dør/port skal firmaenes skilt samles til ett felles skilt/samlet lay-out. Dersom virksomhetene har inngang på ulike steder, kan hver virksomhet ha egne skilt.

Skilt skal ha sammenheng med byggets innhold, eller være anvisningsskilt til nærliggende virksomheter.

Skilt for virksomheter skal som hovedregel plasseres ved innganger. De skal plasseres på veggflater, og tillates ikke montert på møner, takflater, gesimser eller stolper.

Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

- Frittstående skilt/løsfotreklame (eksempelvis bukker og «strandflagg»), bannere, girlandere og flagg.
- Blinkende eller bevegelige skilt.
- Lyskasser.
- Reklame på markiser/parasoller.

I butikkenes/virksomhetenes åpningstider, tillates utendørs utstilling av varer.

5.15.2. Belysning

Lysarmaturer for gatebelysning og ytre belysning for øvrig skal ha en utforming og en størrelse som er tilpasset områdets karakter og særpreg.

Utelamper skal være tilpasset fasaden de henger på, og ha en varm fargetone.

Det skal ikke benyttes egen belysning av skilt.

Belysning som preger gaterommet, skal være godkjent av kommunen. Det er ikke tillatt med blinkende og/eller fargede lys, hverken på fasade, rundt skilt eller i vinduer. Dette gjelder også tv-skjermer o.l. på innsiden av vindu.

Belysning som ikke fungerer fullt ut, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

Utvendig belysning skal forelegges Byantikvar.

5.15.3. Solskjerming

Det skal benyttes vindusfolie som varme- eller lyshindring. Det er ikke tillatt med markiser.

5.15.4. Uteservering og møblering

Uteservering skal være stedstilpasset gaterom og fasader, og ha god materialbruk, godt formspråk og god terrengtilpasning. Hver enkelt uteservering skal tegnes og tilpasses stedet hvor den skal etableres. Estetisk og teknisk løsning skal vises.

Møbler skal stå direkte på gategulv. Bygd gulv godkjennes kun der terrengskråningen nødvendiggjør det. Dersom det er nødvendig med oppbygning av gulv, skal dette legges så lavt i terrenget, og så nærme bakkeplan, som mulig. Gråfargeskalaen benyttes som fargesetting av gulvet og fundamentet, som syr det sammen med gategulvet.

Uteservering skal utformes slik at fri passasje for overvann sikres.

Installasjoner for uteservering skal konstrueres slik at den skal kunne fjernes utenom sesong. Godt vedlikehold er påkrevd.

Ved behov kan uteserveringen utstyres med parasoller. Disse skal slås sammen utenom åpningstid, og fjernes når uteserveringssesongen er over. Fri høyde under parasoller skal være minst 2,3 m over gateplan.

Inngjerding av uteservering skal kun skje der hvor det er nødvendig. I Kjerkgata og Bergmannsgata skal det benyttes smijern som rekkverk.

Det tillates ikke skilt eller reklame på gjerde, parasoller eller møbler. Dette gjelder ikke menyskilt.

Fri passasje for trafikk i gata skal være minimum 3,5 m. Framkommelighet for fotgjengere, syklist, varetransport, annen trafikk og utrykningskjøretøy skal sikres.

5.15.5. Salgsboder

Salgsboder, torgvogner o.l. skal tilpasses omgivelsene mht størrelse, farge, og reklame. For belysning av slike gjelder bestemmelsenes pkt 5.15.2

6. PLANKRAV

For alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg opplistet i tabell 3, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan jfr. pbl § 12-3, før tiltak som nevnt i pbl § 20-1 kan igangsettes. Der det er krav om felles planlegging fremgår dette av tabellen.

I tillegg til områdene opplistet i tabell 3, kan kommunen kreve detaljplan ved større bygge- eller anleggstiltak jfr. pbl § 12-1. Vurderingen av om tiltaket har *vesentlige virkninger for miljø eller samfunn* skal ta utgangspunkt i pkt. 2 og 12.1.1 i denne plan.

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp denne områdeplanens målsetning og rammer. Detaljregulering kan kreves for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter kommunens skjønn er nødvendig.

Område	Merknad
S_3, S_6, S_11	
S_5, o_TORG_1	For område S_5 og o_TORG skal det lages felles reguleringsplan.

Ht_2	
T_2	
Bk_1	
P_1	
o_Gs_1, o_Gs_2	
o_Gu_3	

Tabell 3

7. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7, NR. 1)

7.1. Boligbebyggelse (B_1 – B_54)

7.1.1. Generelt

Formålet omfatter boligbebyggelse innenfor hensynssone - bevaring av kulturmiljø. Boligtypene varierer mellom tradisjonelle Røros-bygårder, småhusbebyggelse og større villaer. Ved tiltak i disse områdene skal opphavelig bebyggelsesstruktur opprettholdes jf. bestemmelsenes pkt. 12.1.5.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

7.1.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA		Bestemmelser
			Privat	Felles	
B_1 – B_8	Eksisterende	Eksisterende			
B_9 – B_10	Eksisterende	Eksisterende			
B_11 – B_15	Eksisterende	Eksisterende			
B_17	Eksisterende	Eksisterende			
B_18	Eksisterende	Eksisterende			Eksisterende atkomst til tomten skal benyttes.
B_19	Eksisterende	Eksisterende			
B_20	120 m ² BYA	Høyde på Larsenstuggu	50m ²		I området skal det oppføres bebyggelse som tidligere har stått på tomten. Inntil tomten blir bebyggt kan den benyttes som parkeringsplass.
B_21 – B_25	Eksisterende	Eksisterende			
B_26 – B_27	Eksisterende	Eksisterende			
B_28					I området skal det oppføres bebyggelse som tidligere har stått på tomten eller en kopi av disse. Inntil tomten blir bebyggt kan den benyttes som parkeringsplass.
B_29 – B_32	Eksisterende	Eksisterende			

B_33 – B_36	Eksisterende	Eksisterende		
B_37 – B_54	Eksisterende	Eksisterende		

Tabell 4

7.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Bf_1 – Bf_24)

7.2.1. Generelt

I området kan det oppføres frittliggende bolig med inntil 2 boenheter. Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.

7.2.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Bf_1 – Bf_24	300m ² BYA	6,5m	100m ²	

Tabell 5

7.2.3. Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasje og uthus tillates med bruksareal inntil maks. 35m² hver og mønehøyde inntil maks. 4 m. Bebyggelsen kan ikke inneholde rom til varig opphold eller beboelse. Det tillates inntil 2 sekundærbygninger pr. tomt. Bebyggelsen inngår i utnyttingsgrad angitt i tabell 5. Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.

7.2.4. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr boenhet i tillegg til eksisterende.

7.2.5. Fradeling

Fradeling av boligtomter som ledd i fortetting tillates dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 650m² for enebolig og 1000m² for tomannsbolig

7.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Bk_1 – Bk_18)

7.3.1. Generelt

Området kan bygges ut med småhus sammenbygd i kjede og/eller rekke. I områdene kan det oppføres bebyggelse og konstruksjoner til fellesfunksjoner som f. eks redskapsbod o.l. for boligene. Maks størrelse på disse skal ikke være over 30 m² BRA.

Garasjer kan ikke overstige 35m² BYA og skal ha maks mønehøyde 4,5 m. Disse kan ikke inneholde rom til varig opphold eller beboelse. I område Bk_18 kan det bygges garasje inntil 80 m² BYA. I område Bk_3 kan det bygges parkering under bakken.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

7.3.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Bk_1	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	30m ²
Bk_2	Eksisterende	Eksisterende		
Bk_4	40% BYA	6,5m	5m ²	30m ²
Bk_5	30%	7,5m	5m ²	30m ²
Bk_6 – Bk_17	50% BYA	6,5m	5m ²	30m ²
Bk_18	300 m ² BYA. Gjelder i tillegg til eksisterende bebyggelse	7,5m	5m ²	30m ²

Tabell 6

7.4. Sentrumsformål (S_1 – S_23)

7.4.1. Funksjoner

Med sentrumsformål menes; forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bolig, bevertning og overnatting. Tabell 7 angir hvilke underformål som er tillatt i det enkelte området.

For bebyggelse med fasade mot/inngang fra Kjerkgata, Bergmannsgata og torg skal det på gateplan, dvs. sokkel eller første etasje, ligge forretning, kultur, bevertning og tjenesteyting. Virksomhetene skal ha en betydelig grad av publikumsrettet aktivitet. Eiendommer med fasade mot/inngang fra Mørkstugata kan ha boligformål i første etasje. Etasjer over gateplan skal benyttes til bolig. Unntatt fra dette er der tabell 7 åpner opp for annen bruk.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 35m².

Område	Underformål	Bestemmelser
S_1	Forretning, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning, Kontor	
S_2	Bolig, Forretning, Tjenesteyting, Bevertning	Området unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_3	Forretning, Kontor, Offentlig og privat tjenesteyting, Bevertning	Langs Peder Hiorts gate skal byggelinje videreføres fra fasadeliv på eksisterende bebyggelse. Det skal opprettholdes en åpen gangforbindelse mellom Peder Hiorts gate og Johan Falkbergets vei, i området mellom o_PARK_1 og Gammelskola/reiselivets hus. Gangforbindelsen tillates ikke overbygd eller på annen måte integrert i nye eller eksisterende bygningsvolum. Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.
S_4	Bolig, Kontor, Forretning, Bevertning, Tjenesteyting	GID 134/80 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_5	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting,	I detaljplan skal tilknytning mot fellesareal i området o_TORG_1 vektlegges. Det tillates kontor i 2. etasje. Bebyggelse skal underordne seg småhuspreget i området i

	Beverting, Kontor, Overnatting	tråd med bestemmelsene for hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Området kan benyttes som parkering inntil det blir bebyggt.
S_7	Kontor, Tjenesteyting, Forretning	
S_8	Bolig, Overnatting, Beverting, Forretning	Det er tillatt med bolig i første etasje. For eiendommene 160/5 og 160/8 er det tillatt med korttidsutleie for overnatting. Det kan ikke settes opp ny bebyggelse på tomta etter Tronshartgården før det er utarbeidet trafikkplan for Røros sentrum.
S_9	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/30, 160/31 og 160/33. GID 160/64 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan
S_10	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor	På eiendommen 160/80 tillates boligformål i første etasje samt formål med publikumsrettet aktivitet i kjeller. GID 160/76 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_11	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverting	Byggelinje mot Kjerkgata skal videreføres fra fasadeliv på tilgrensende bebyggelse. Utbygging skal ikke forringe tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.
S_12	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverting	Det tillates boligformål i første etasje på eiendommene 160/37, 160/39, 160/40, 160/41 og 160/69. Det er tillatt med korttidsutleie for overnatting på eiendommen 160/41.
S_13	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverting	Det tillates bolig i første etasje på eiendommen 160/12.
S_14	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor	Området unntas fra krav om bolig i andre etasje.
S_15	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverting	
S_16	Forretning, Bolig, Tjenesteyting, Beverting	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/70, 160/72, 160/46, 160/45, 160/44 og 160/43.
S_17	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommen 160/19. Eiendommene 160/17 og 160/18 unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_18	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor, Overnatting	Området unntas fra krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_19	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor, Overnatting	
S_20	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor,	Det er tillatt med bolig i første etasje.

S_21	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor,	Det er tillatt med bolig i første etasje på eiendommene 160/74 og 160/110. Eiendommen 160/75 unntas fra krav om publikumsrettet aktivitet i første etasje samt krav om bolig i etasjer over gateplan.
S_22	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor,	
S_23	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor,	
S_24	Forretning, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting, Beverting, Kontor, Overnatting	Eiendommen 160/121 unntas fra krav om publikumsrettet aktivitet i første etasje samt krav om bolig i etasjer over gateplan.

Tabell 7

7.4.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
S_1 – S_2	Eksisterende	Eksisterende		
S_3	Detaljplan	Detaljplan		
S_4	Eksisterende	Eksisterende		
S_5 – S_6	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	15m ²
S_7 – S_10	Eksisterende	Eksisterende		
S_11	Detaljplan	Detaljplan	5m ²	15m ²
S_12 – S_24	Eksisterende	Eksisterende		

Tabell 8

7.5. Offentlig og privat tjenesteyting

7.5.1. Generelt

Området skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museum, kulturformidling, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, foreninger og organisasjonsvirksomhet m.v.

7.5.2. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
T_1	Eksisterende	Eksisterende		
T_2	Detaljplan	Detaljplan		
T_3	Eksisterende	Eksisterende		
T_4	Eksisterende	Eksisterende		
T_5	50% BYA	8,5m		

Tabell 9

7.5.3. Område T_1 – T_4

Områdene T_1 – T_4 skal benyttes til museumsformål. Inn under dette kommer kontor, bevertning og forretning som er nødvendig i forbindelse med museumsdriften.

Område T_2 omfatter eksisterende museumsanlegg og utomhusarealer på og rundt Malmplassen. I området kan det oppføres bebyggelse for museumsformål eller beslektede områder innen offentlig administrasjon og tjenesteyting. Ny bebyggelse skal plasseres på en slik måte at områdets historiefortellende kvaliteter ikke svekkes. Ny bebyggelse skal i form, høyde, fasadeuttrykk og volum over terreng, bære nært slektskap med bebyggelse som historisk har tilhørt området jf. bestemmelsenes pkt. 12.1.5. Det kan tillates å etablere parkering under bakken.

7.5.4. Område o_T_6

I området skal det legges til rette for utvidelse av Røros sykehus og legesenteret. Utnyttelsesgrad i området er 500 m² BYA. Dette gjelder i tillegg til eksisterende bebyggelse. Areal til utomhus parkering skal ikke inngå i utnyttingsgraden. Ved utvidelse av Røros legesenter skal høyde på ny bebyggelse ikke overstige høyden på eksisterende bebyggelse ved legesenteret. Utvidelser i området ut over dette krever utarbeidelse av detaljplan. Krav til parkeringsdekning er maks. 4 biloppstillingsplasser pr 100m²

7.6. Hotell (Ht_1 – Ht_4)

7.6.1. Generelt

I Ht_2 skal det ved utarbeidelse av detaljplan legges vekt på at tiltak ikke får synlige fjernvirkninger fra Bergmannsgata. Høydevirkningene skal dokumenteres i forbindelse med detaljplanen. Det er tillatt å rive eksisterende bolig på området dersom dette muliggjør en bedre utnyttelse av området. Publikumsarealer som resepsjon, bevertning o.l. skal lokaliseres på gateplan. Området kan ha atkomst fra Lorentz Lossius gate.

Varelevering må innrettes på en slik måte at det ikke er til hinder for fremkommelighet og trafikksikkerhet.

7.6.2. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Ht_1	Eksisterende	Eksisterende		
Ht_2	Detaljplan	Detaljplan		
Ht_3	30% BYA	8m		
Ht_4	Eksisterende	Eksisterende		

Tabell 10

7.7. Kjøpesenter (Ks_1)

Området skal benyttes til kjøpesenter. Utforming av bebyggelse skal underordne seg småhuspreget i tilstøtende områder.

7.7.1. Utnyttingsgrad og høyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
Ks_1	100%	Kote 639		

Tabell 11

7.8. Garasjeanlegg for boligbebyggelse (G)

I området kan det oppføres enkeltgarasjer i kjede. Garasjene tillates oppført med maks. mønehøyde 4,5 m. Hver garasje kan ikke være større enn 30m² BYA.

7.9. Nærmiljøanlegg

Det tillates oppført redskapsbod, gapahuk eller lignende, på maks. 30 m² BRA.

7.10. Kirke

Områdene kan benyttes til kirkebygg. For tiltak i disse områdene gjelder bestemmelser i hensynssone – vern av kulturmiljø.

7.11. Grav- og urnelund (o_Gu_1 – o_Gu_3)

7.11.1. o_Gu_1 og o_Gu_2

I område o_Gu_1 kan det opparbeides areal for kistegraver og urnegraver. I område o_Gu_2 kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver og minnelund. Det tillates ikke oppført bygninger.

Gravminner fra før 1940 tillates ikke fjernet.

Installasjoner som for eksempel vannposter, kompostbinger, avfallsbeholdere og lignende, kan tillates dersom plassering og utforming ikke medfører konflikt med verneformålet.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for områdene.

7.11.2. o_Gu_3

I område o_Gu_3 kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver og minnelund. Det tillates ikke oppført bygninger. Kirkegården skal gjerdes inn og ha porter som kan lukkes. Gjerdene og portene skal godkjennes av kommunen, og ta hensyn til de verneverdige omgivelsene med tanke på høyde, utforming, materialbruk og fargebruk.

Det skal utarbeides utomhusplan (kirkegårdsplan) for opparbeidelsen. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i Gravferdslovens forskrift § 3 og godkjennes av kirkelig fellesråd og bispedømmerådet. Nødvendige terrengarbeider i forbindelse med opparbeidelse av kirkegården skal ta hensyn til de verneverdige omgivelsene.

7.12. Forsamlingslokale

Området o_FI_1 skal benyttes til menighetshus.

7.13. Lekeplass

Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold.

7.14. Parselhage

Området skal benyttes til parsellhage. Det tillates oppført mindre konstruksjoner som vannpost, redskapsskjul o.l.

8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

8.1. Kjøreveg

Eksisterende avkjørsler skal opprettholdes. Nye avkjørsler kan etter søknad etableres der det vil gi en bedre situasjon i forhold til trafiksikkerhet eller der flere avkjørsler samles til en. Avkjørslene skal godkjennes av kommunal eller fylkeskommunal veimyndighet. Dersom nye avkjørsler blir etablert, skal eksisterende avkjørsler stenges.

Avkjørsler fra nye utbyggingsområder skal godkjennes av kommunal veimyndighet

Det tillates kantparkering langs kommunal vei i tråd med skiltplan vedtatt av kommunal veimyndighet.

Kjørevei over Malmplassen skal ikke opparbeides, men gå umerket over plassen slik at de historiske strukturene ikke blir negativt påvirket.

8.2. Fortau (For_1 – For_2)

For_1 kan benyttes til vareutstilling, bedriftsprofilering og lignende, så lenge dette ikke er til hinder for, eller vanskeliggjør fremkommelighet.

Det kan tillates å oppføre platting for uteservering utenfor «Kaffestuggu» i Bergmannsgata. Utforming av denne skal i utstrekning og utforming kopiere eldre forbilde. Plattingen skal ikke være til hinder for fremkommelighet.

8.3. Gatetun

8.3.1. o_TUN_1 – o_TUN_2

o_TUN_1 og o_TUN_2 kan benyttes som kjørevei, fortau og gågate. Formålene kjørevei og gågate kan ikke kombineres i et sambruksområde. Kommunal vegmyndighet skal gjøre vedtak om hvilket formål som gjelder til hvilken tid. I de periodene gategrunnen fungerer som kjørevei, er areal mellom bebyggelse og innerkant rennestein fortau. Reguleringsbestemmelsen pkt. 8.2 skal da gjelde for disse arealene. Gatetun skal utformes med kjørevei og fortau på lik måte som resten av gategrunnen i sentrum.

I periodene med gågate kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering så lenge disse ikke hindrer fremkommelighet for bevegelseshemmede, utrykningskjøretøy, varelevering og atkomst til eiendommer. Utforming skal være iht. Pkt 5.15.5 med retningslinje.

8.3.2. TUN_3

I område TUN_3 skal all ferdsel være fotgjengerprioritert. Det tillates kjøring frem til eiendommene i forbindelse med varelevering o.l.

8.4. Torg (o_TORG_1)

I område o_TORG_1 skal det opparbeides bilfritt torg. Utforming av torgarealet skal skje på en slik måte at det er mulig å passere gjennom området med bil for varelevering og utrykningskjøretøy. Eiendommer som har parkering på egen eiendom med atkomst fra Tufta kan kjøre gjennom området. Det er ikke tillatt med parkering innenfor området.

Opparbeidelsen av torget skal underordne seg og understreke historiske strukturer, særlig overgangen mellom by og bynært landbruk. Det skal tas spesielt hensyn til siktlinjen opp mot Åsengården.

Tyskergarasjen og Vognbua kan tas i bruk til aktivitet som naturlig hører inn under formålet. Tyskergarasjen kan ombygges og utvides innenfor utstrekningen av bebyggelse som historisk har tilhørt området. Dette gjelder både areal og høyde. Utnyttingsgraden for utvidelsen er angitt i tabell 13.

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.

8.4.1. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Område	U-grad	Høyder	MUA	
			Privat	Felles
o_TOR G_1	60m ² BYA	4m		

Tabell 13

8.5. Parkering (P_1)

I område P_1 er det tillatt å sette opp støyskjerm mot boligeiendommene i område B_4, B_5 og Bf_6. Støyskjermen kan oppføres i eiendomsgrense. Støyskjermen skal ikke medføre konflikt med hensynet til fri sikt i kryss.

Det kan bygges parkeringsanlegg under bakken.

8.6. Gang og sykkelveg (Gs_1 – Gs_4)

På område Gs_1 er det tillatt å kjøre med bil til boligeiendommene i område B_5 og B_6.

På område Gs_4 er det tillatt å kjøre med bil frem til eiendommene i område Bf_8 og Bf_9. Atkomst skal være fra Prubergjellan. Det tillates ikke innkjøring fra Falunveien.

8.7. Gangveg/gangareal/gågate

Arealformålet omfatter veter. Vetene skal holdes fri for løsfotreklame, vareutstilling o.l. Vegghengte reklameskilt kan tillates der virksomheten har eksponering mot veta.

Vetene skal underordne seg og fysisk/uttrykksmessig skille seg fra gatenettet i struktur/belegning for å understreke den historiske forskjellen i bruksmønster/funksjon.

8.8. Annen veggrunn

Annen veggrunn omfatter areal til tekniske anlegg, grøfter, vegfyllinger, vegskjæringer o.l. Arealene skal tilsåes.

Nødvendig areal til fortau og gang- og sykkelvei kan gå inn i formålet.

9. GRØNNSTRUKTUR

9.1. Park (PARK_2)

Kommunen kan tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering.

9.2. Turveg

Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Tv_1 kan benyttes som kjøreatkomst til landbruksareal i område La_2 og nødvendig transport i forbindelse med museumsaktivitet i område T_3

10. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

10.1. Landbruksformål

Det er tillatt med tradisjonell jordbruksdrift i området for å holde kulturlandskapet i hevd. Det kan ikke settes i gang tiltak som endrer den opphavelige strukturen i området.

I område La_1 kan det tilrettelegges for aktivitetsområde med skitrekk.

10.2. Friluftformål

I områdene Fr_1 og Fr_2 kan det tillates midlertidige tiltak i forbindelse med musikkspillet Elden. Grunneier kan begrense eller stenge adgangen til friluftsområdene dersom ferdsel eller bruk til friluftformål medfører fare for at kulturminner kan ta skade.

I område Fr_3 kan det etableres turveg/elvepromenade langs elvebredden.

I Fr_3 kan det tillates oppført anlegg som har naturlig tilknytning til områdets funksjon, for eksempel lekeplass med tilhørende innretninger, stevneplass/aktivitetsområde og lignende når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde eller hensynene til bevaring av kulturmiljø.

11. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

11.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er tillatt med tiltak i forbindelse med flomsikring, reparasjon av damanlegg, elveforbygninger o.l.

12. HENSYNSSONER

12.1. Bevaring av kulturmiljø

12.1.1. Formål

Formålet med hensynssone bevaring av kulturmiljø er å bevare den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, bygningsmiljøet, bystrukturen og landskapet, herunder kulturlandskapet etter kobbervirket og byjordbruket. Området skal blant annet bevares som en kilde til kunnskap og opplevelser.

Dette innebærer at verdifull bebyggelse, konstruksjoner og landskapsformer ikke kan fjernes eller endres. Tiltak kan tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og opplevelsesmessige verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter.

12.1.2. Saksbehandling

Tiltak etter pbl. kap. 20, kan kun tillates dersom de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser.

Dette gjelder også for tiltak som opplistet under:

- Endring eller reparasjon av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Endring/utskifting/montering av utvendige bygningselementer. For eksempel:
 - Taktekking, takrenner og nedløp, snøfangere, beslag rundt piper, luftelyrer, avtrekk osv.
- Andre konstruksjoner under 0,5 meter høyde. For eksempel:
 - Plattinger, steinheller og lignende
- Gjerder, grunder, porter, postkasse/stativ, strømskap osv.
- Trapper/rekkverk, og ramper
- Tekniske installasjoner. For eksempel:
 - Varmepumper, solcellepanel, solfangere osv.
- Endring og utforming av utvendige overflater. For eksempel:
 - Dekke på grunn, terrengbearbeiding, vegetasjonselementer osv.
- Endring av farger, utvendig overflatebehandling. For eksempel:
 - Pussing av fasader og grunnmur osv.
- Annen skilt, reklame, markiser og utvendig belysning som eksponeres mot gate, gårdsrom og vet
- Andre tiltak som kan medføre at verneverdiene reduseres

12.1.3. Søknader skal forelegges Byantikvaren

Tiltak som nevnt i pkt. 12.1.2, skal forelegges Byantikvaren til skriftlig uttalelse, så fremt ikke annet fremgår av disse bestemmelsene.

12.1.4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling og krav om skriftlig uttalelse fra byantikvar

Tiltak som nevnt under, kan gjennomføres uten videre godkjenning, så lenge de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser, samt at det benyttes samme type materialer, håndverksteknikker og farger som eksisterende

- Maling
- Utskifting av værutsatte bygningsdeler som vannbord og vindskier
- Utskifting av enkelte takstein, skifersteiner og beslag på tak
- Reparasjon av papptak med legging av ny papp
- Reparasjon ved rør og ledningsbrudd
- Tiltak som faller inn under SAK § 4-1. Bokstav e. nr. 1-5 er unntatt dersom tiltaket ikke berører fasade eller eksteriør

Dersom det er tvil om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, skal det tas kontakt med kommunen før tiltak gjennomføres.

12.1.5. Nybygg, tilbygg og riving

Ny bebyggelse skal plasseres i tråd med de historiske bebyggelsesstrukturene på stedet. De skal også tilpasses det omkringliggende bygningsmiljøet med tanke på møneretning, takform, utnyttelse, volum, høyde, ytre form, herunder fasader, proporsjoner, material- og fargebruk. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen.

Dersom kulturhistorisk verdifull bebyggelse eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bebyggelsen/anlegget oppføres som kopi.

Bygninger og konstruksjoner oppført etter 1977 kan tillates revet dersom tiltaket ikke får en negativ funksjonell eller visuell påvirkning på de omkringliggende omgivelsene. Bilgarasjer oppført etter 1960 kan tillates erstattet med nye garasjer. Ny garasje skal ikke overstige 35m² BYA og 4 meter mønehøyde.

Nye planker, gjerder, grunder, porter o.l. skal utformes som kopier av eldre forbilder og være tilpasset områdets karakter.

Eldre, bevaringsverdige bygninger som ligger lagret eller er oppsatt på tomt annet sted, kan gjenoppføres på opprinnelig sted, evt. annet sted der det etter byantikvarens skjønn er faglig forsvarlig og i samsvar med denne plan. Dette gjelder også tilbakeføring av bygningselementer på eksisterende bebyggelse. Dette vil inngå i utnyttingsgrad for den aktuelle tomten.

12.1.6. Istandsetting og vedlikehold

Ved istandsetting av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg, forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.

Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så lenge følgende er oppfylt:

- Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk
- Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer
- Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke

12.1.7. Interiør

Interiør i bebyggelse listet opp i denne bestemmelsen skal bevares hva gjelder romstruktur og elementer som; himlinger, veggpaneler, dører, gerikter og annet listverk og overflatebehandling.

Følgende bygninger er omfattet av interiørvernet:

- Kjerkgata 34, Vertshuset Røros, bygningsnr. 17760831
- Bergmannsgata 18, Kaffestuggu, bygningsnr. 25728386
- Røros kirke, bygningsnr. 184144131
- Peder Hiorts gravkapell, bygningsnr. 184144123
- Thomasgården, bygningsnr. 10714656

Omfanget av interiørvernet på den enkelte bygning er markert på tegningsskjema datert 06.06.2018.

12.1.8. Opprettholdelse av verneverdi

Bygninger og bygningsmiljøer skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare. Vegetasjon som kan sette verneverdig bebyggelse i fare skal fjernes.

12.1.9. Varslingsplikt ved gravearbeider

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på disse kulturminner under dagens markoverflate skal varsles til Byantikvaren i god tid før tiltaket utføres. I

Samråd med fylkeskommunen vil Byantikvaren vurdere om det er nødvendig å utføre arkeologiske undersøkelser i forbindelse med tiltaket.

Unntatt fra varslingsplikten er:

- Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.
- Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, fortau mm., i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.
- Graving og vanligvedlikehold av grønt - og friområder, gårdsrom med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.
- Graving for drenering eller lignende rundt bygg yngre enn 1950 med full kjeller inntil 1 m fra ytterkant av grunnmur.

12.2. Grønnstruktur

Innenfor sonen skal vegetasjon opprettholdes for å motvirke avrenning til Hyttelva, samt å sikre mot erosjon. Det tillates skånsom plukkhogst, samt å rydde trær som står innenfor faresone - høyspenningsanlegg. Det tillates også hogst i forbindelse med siktforbedring langs vei.

12.3. Faresone - Høyspenningsanlegg

Fareområdet omfatter eksisterende høyspentlinje. Luftstrekk tillates lagt som jordkabel.

12.4. Båndlegging etter lov om kulturminner

Bygninger, anlegg og områder som er fredet etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til kulturminneloven og fredningsforskriftene. Dersom det skal gjennomføres tiltak i disse områdene er det nødvendig med tillatelse både etter kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

13. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

13.1. Teknisk infrastruktur

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett inkludert overvann, samt plan for evt. lokal fordrøyning av overvann, før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse. Dette inkluderer kapasitet på slokkevann.

13.2. Grunnforhold

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal grunnundersøkelser/geoteknisk vurdering være gjennomført. Vurderingen skal omhandle grunnvannsproblematikk, naboforhold (risiko for skader ved planlagt utbygging) og aktuelle prinsipper for fundamentering av bygg samt etablering av byggegrop. Det skal tilstrebes å unngå permanent senkning av grunnvannstand på grunn av risiko for skader på nabobygg og konstruksjoner.

13.3. Felles uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse for boligprosjekter med mer enn 4 bruksenheter, må utearealene inkl. uteoppholdsareal og lekeareal (lekeplass ved inngang, nærolekkeplasser) være opparbeidet.

13.4. Opparbeidelse av Torgareal

o_TORG_1 skal være sikret opparbeidet i henhold til detaljplan før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på område S_5.



RØROS KOMMUNE



VERDENSARV



INDUSTRI



KULTUR

*Pulsen
i fjellet*



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS**Telefon:** 72 41 94 00

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	134	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Henrik Grønns vei 20, 7374 RØROS								

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KD20080002
Navn	Kommunedelplan for Røros sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 825 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 163 m ² Arealbruk Område som skal reguleres etter PBL,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201901
-----------	--------

Navn	Kommunedelplan Røros bergstad
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

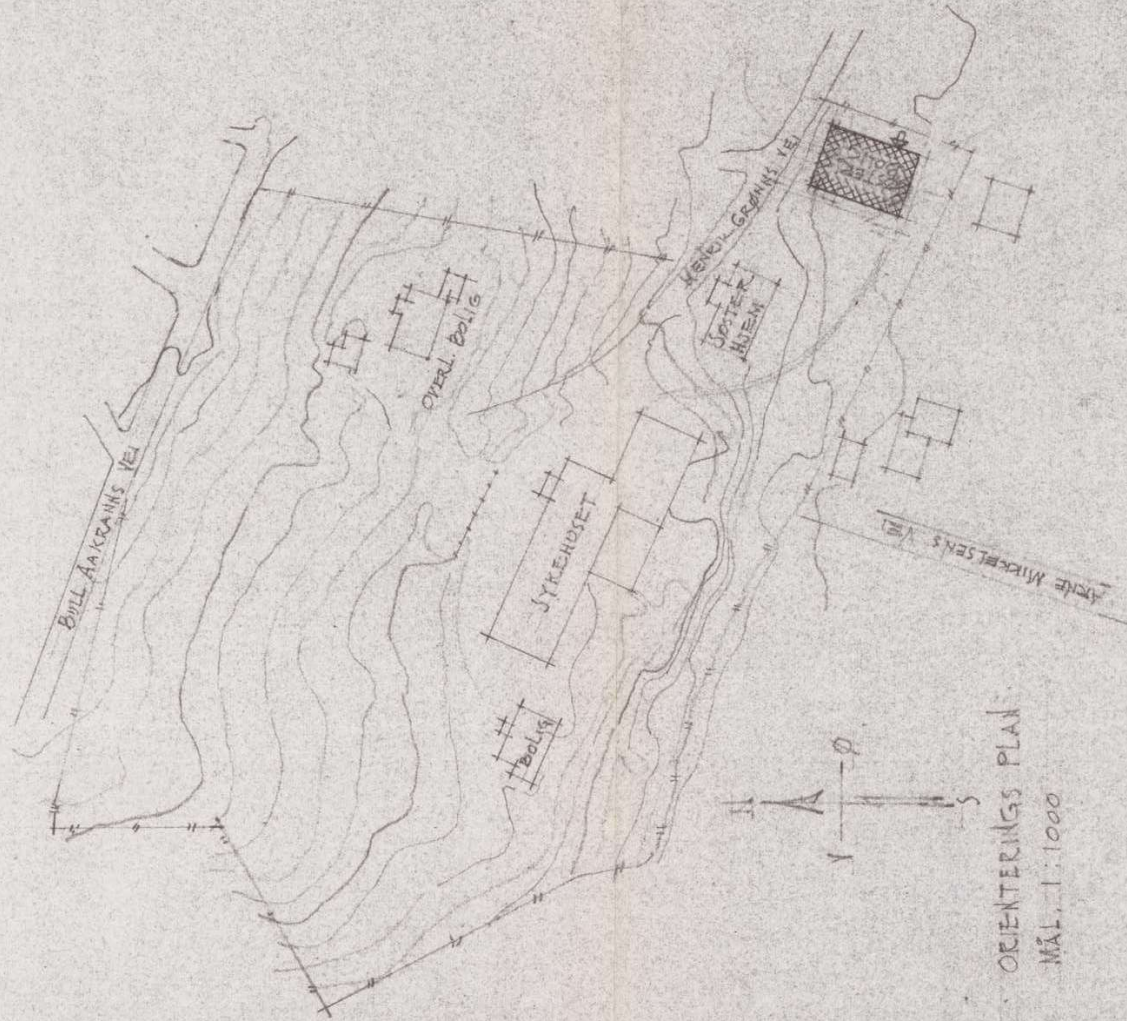
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130009_2		
Navn	Endring av områdeplan for Røros sentrum_skiltvedtekter		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	25.05.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/8612/20130009_2_bestemmelser_rett.pdf		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	RPHensynsonenavn	H_570_1	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	988 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	Bk_1	

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20230002
Navn	Endring av områdeplan for Røros sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

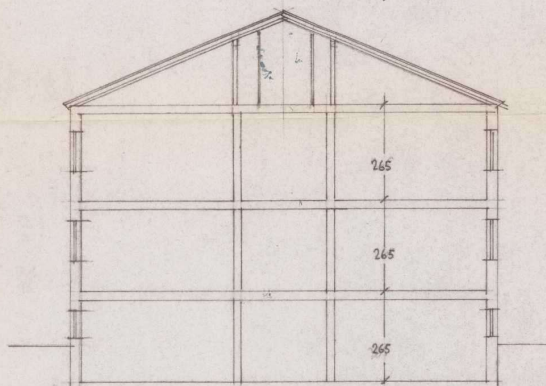


ORIENTERINGS PLAN
MÅL 1:1000

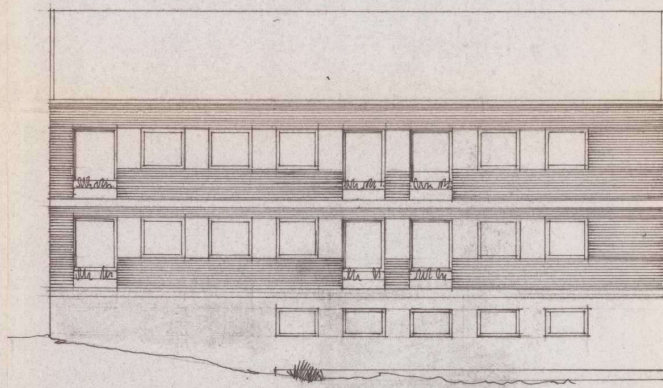
NORGES BRANNKASSE
Jnr 01631 29.6.64
DEN TEKNISKE A.B.

RØROS SYKEHUS		RETTET	
SØNSTEDYGG ORIENTERINGS PLAN			
BLAD	7	TEGNET MÅL	1:1000
		1:750	1:1000
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER M.N.A.L.			

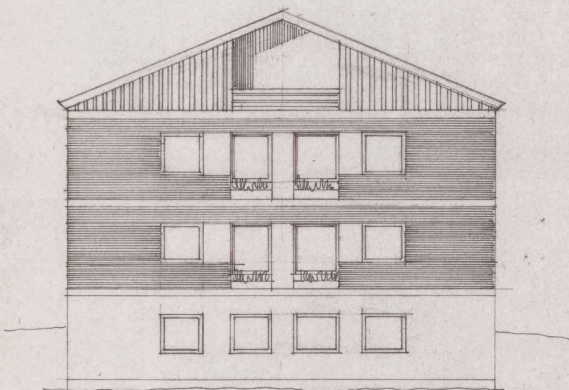
27/4-14
71.8



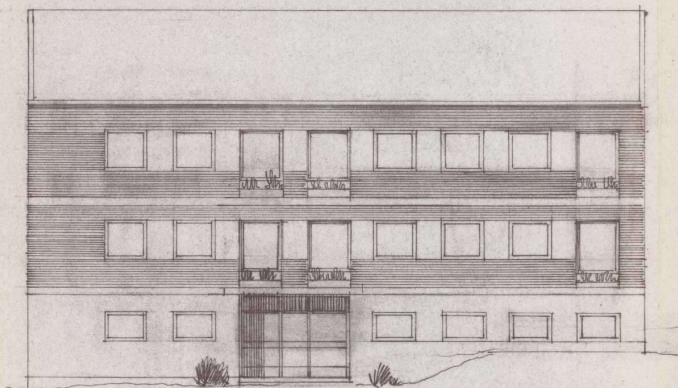
snitt



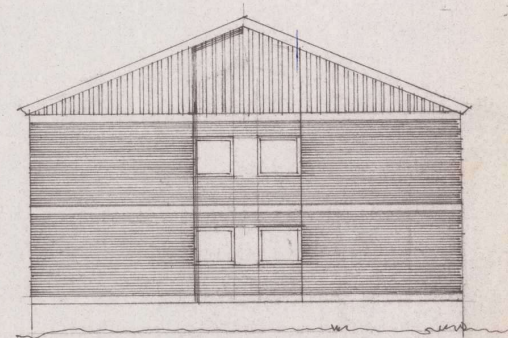
vest



syd



öst

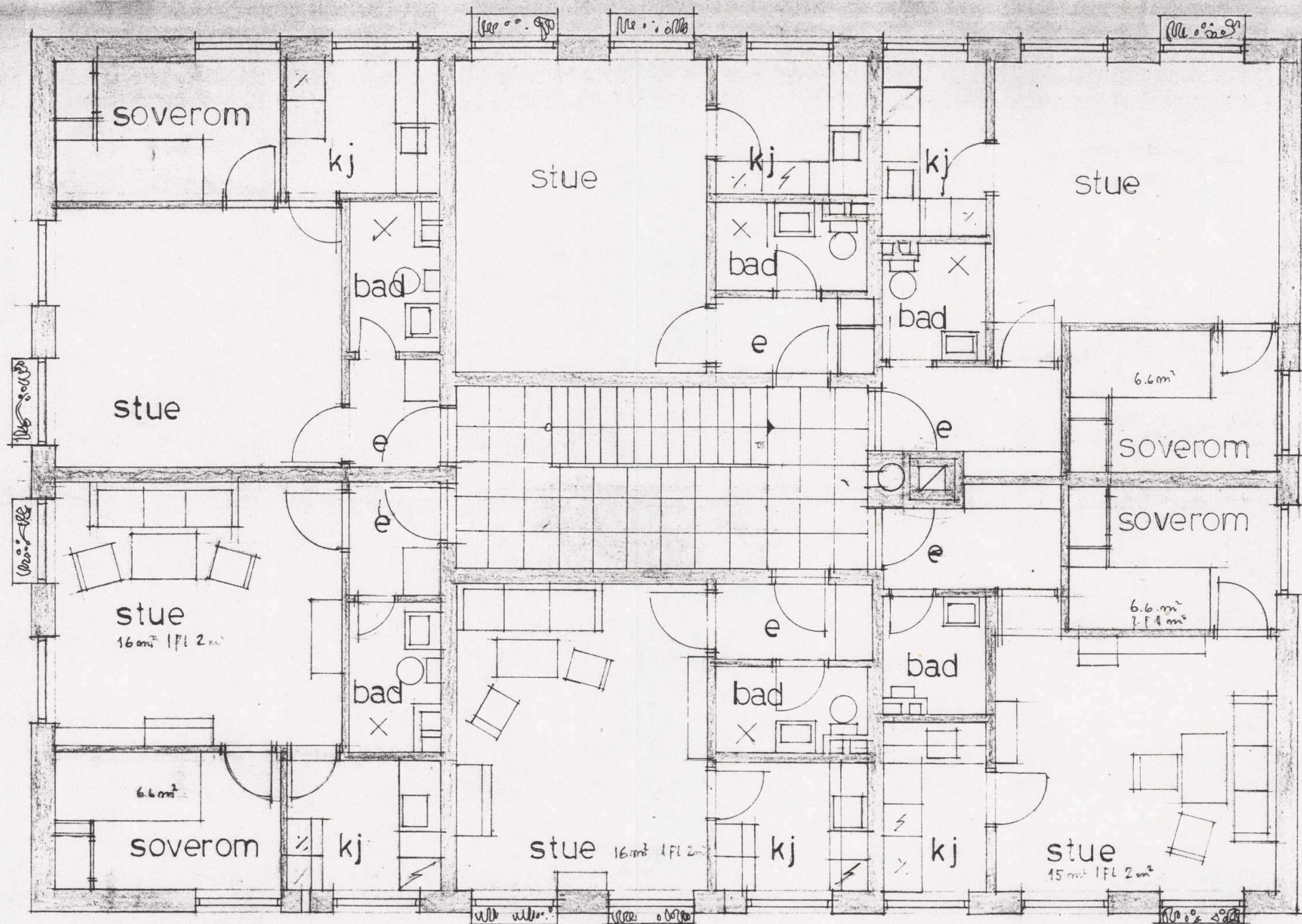


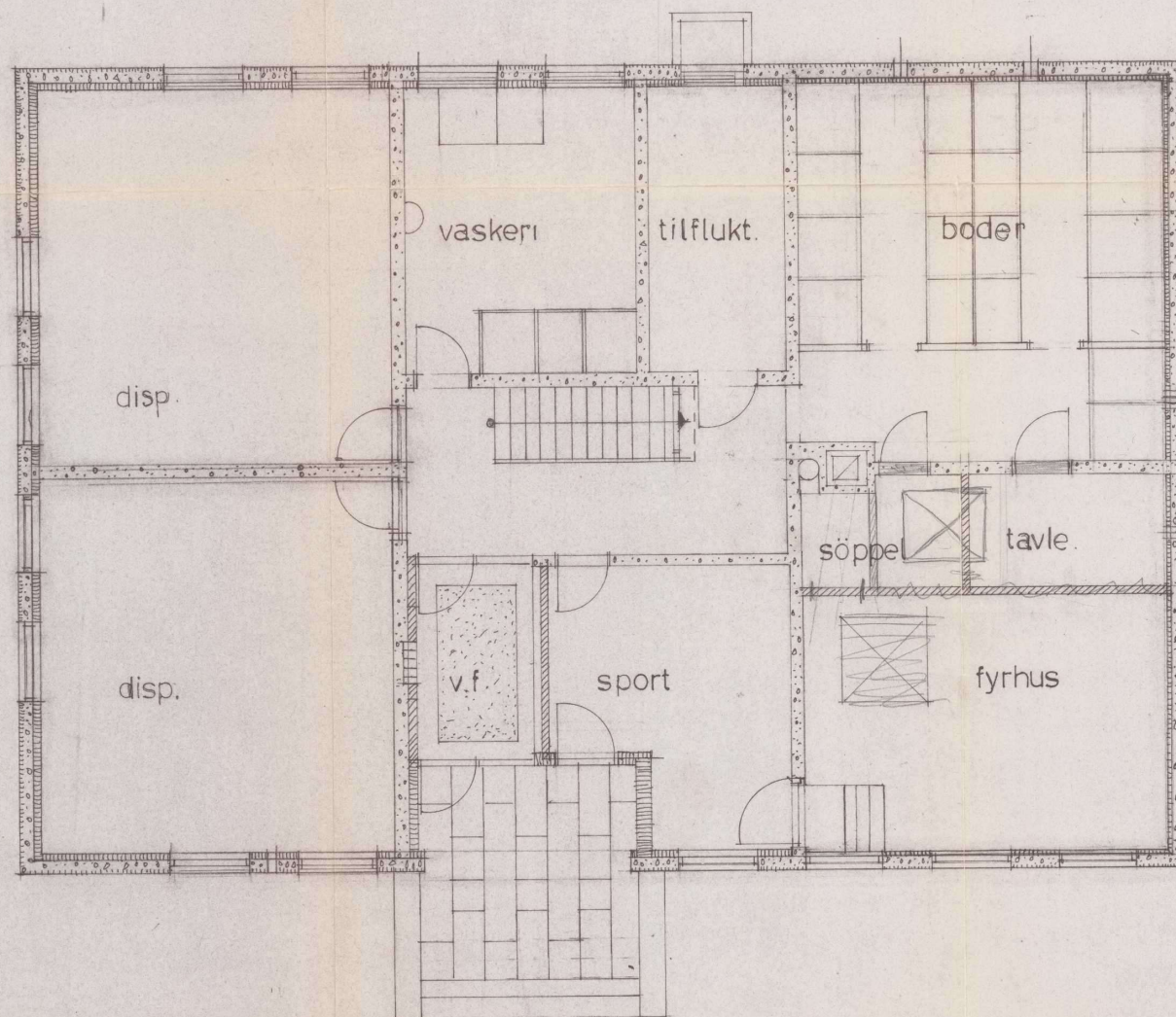
7. 7. 3.

nord

NORGES BRANNFORSK
1694 29.6.04
DEN TERNING

SÖSTERBOLIG			RETTET
RÖRSHERREDENES SYKEHUS			
BLAD	T. GNET	MÅL	
	1/4	1/100	
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

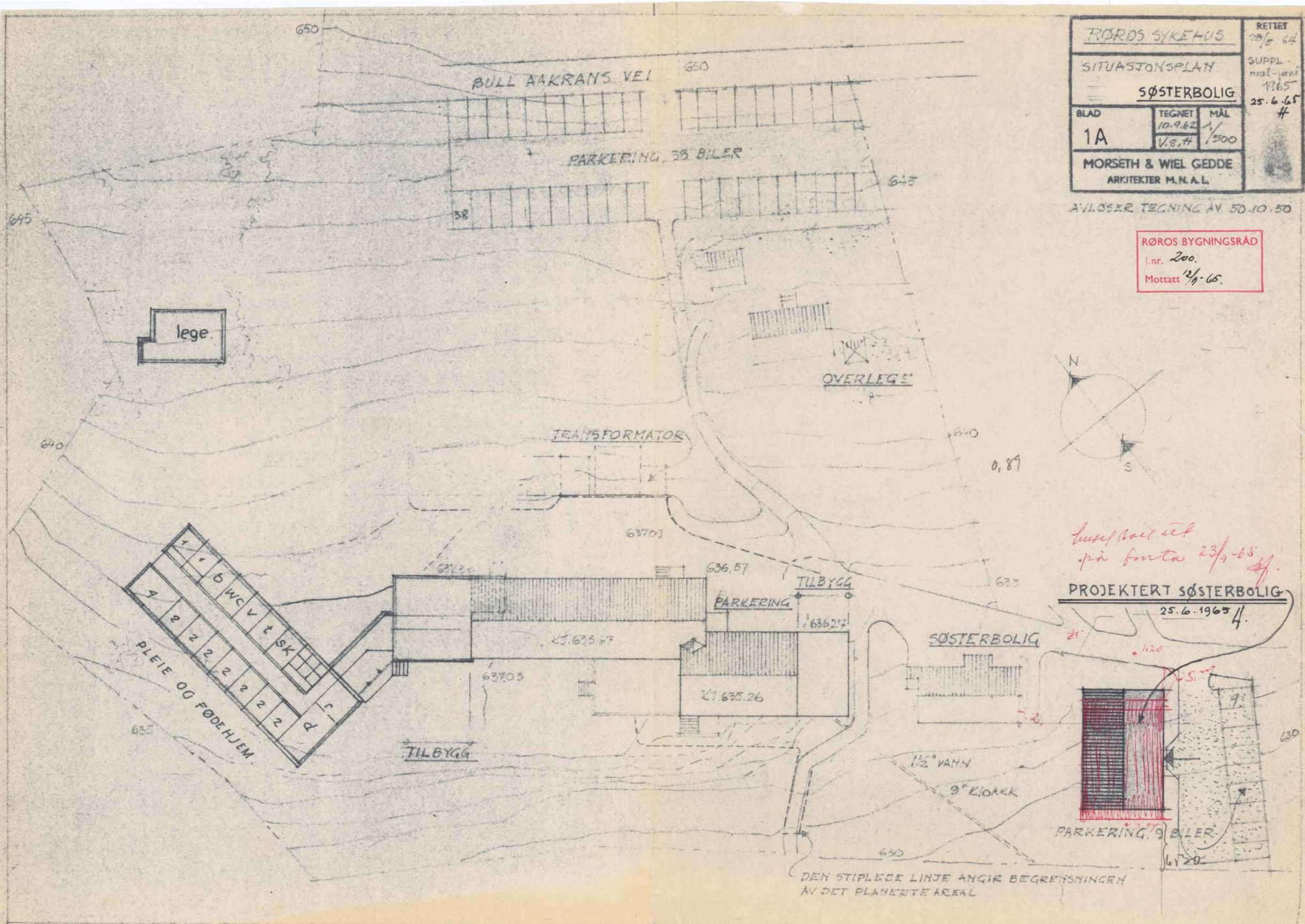




NORGES DRANNKASSE
Jnr. 1163: 23.6.64
DEN TEKNIKE

Mottatt 27.7.64
Besv. 7.8.64
J.nr. 71.2.

SÖSTERBOLIG			RETTET
RÖROSHERRØDENES SYKEHUS			
BLAD	T. GNØT	MÅL	
		1/50	
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER M.N.A.L.			



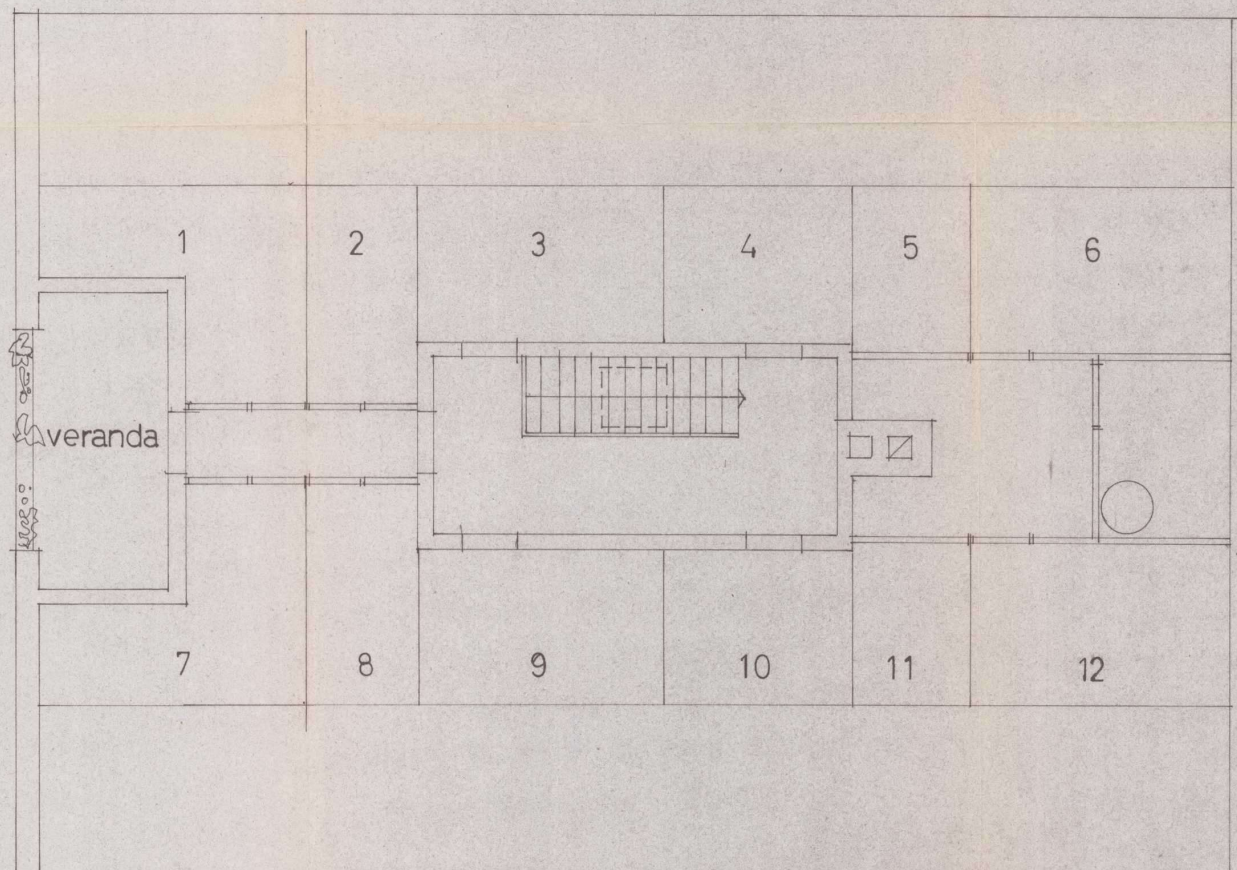
RØROS SYKEHUS			RETTET
SITUASJONSPLAN			28/5 64
SØSTERBOLIG			SUPPL.
BLAD			mal - juni 1965
1A	TEGNET	MÅL	25.6.65
	10.9.62	1/500	#
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

AVLØSER TEGNING AV 50.10.50

RØROS BYGNINGSRÅD
l.nr. 200.
Mottatt 23/6-65.

*Endring av
pi fonta 23/6-65
sf.*

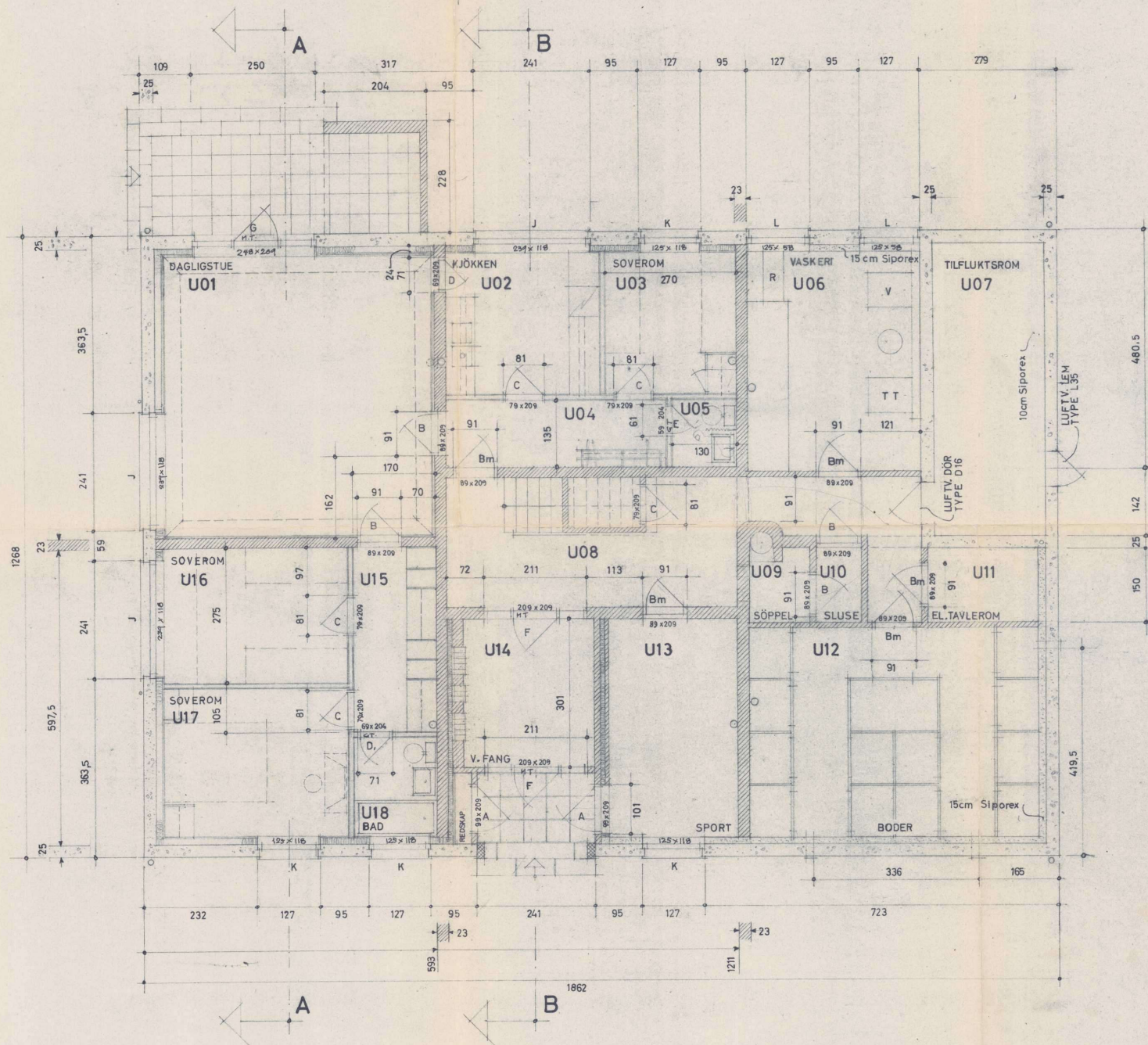
PROJESTERT SØSTERBOLIG
25.6.1965 4.



KØRGES BRANNKASSE
 16.10.1891 29.6.94
 DEN TEKNISKE

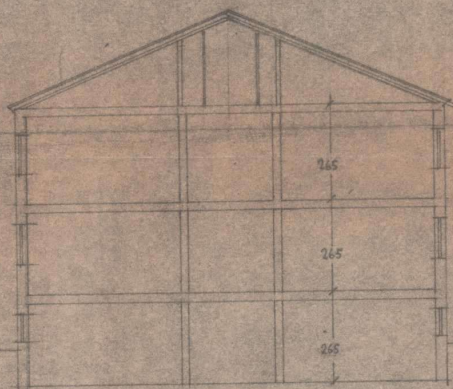
Modtatt 27.1.94
 71.5

SØSTERBOLIG			ARBEJDE
RØRSHERRØDENES SYKEHUS LOFT			
BLAD	T. GNØT	MAL	
		1/50	
HØRSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER M. N. A. L.			

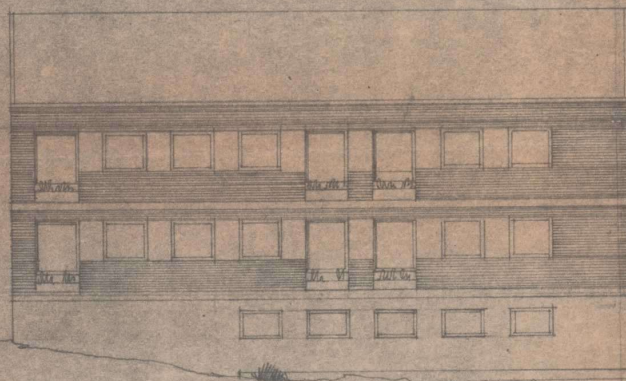


RØROS BYGNINGSRÅD
Lnr. 200
Mottatt 19.6.65

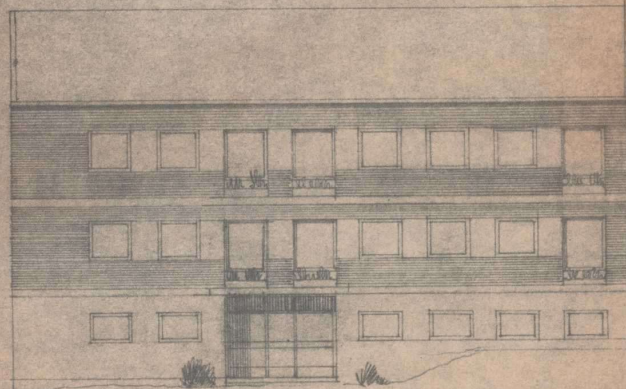
1.7.65 Røttel mürtykke U07 <i>forutsett</i>		
RØROSHERRERDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
PLAN AV UNDER-ETASJEN		
BLAD	1	TEGNET 29.4.1965 <i>forutsett</i>
		MÅL 1/50
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER P.N.A.L.		



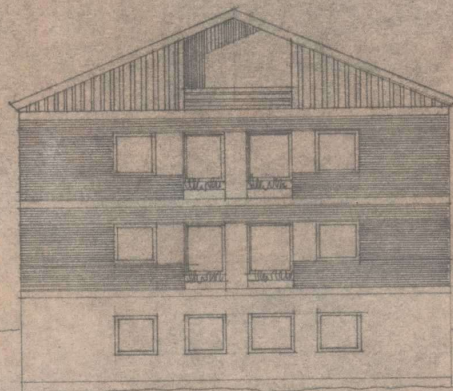
snitt



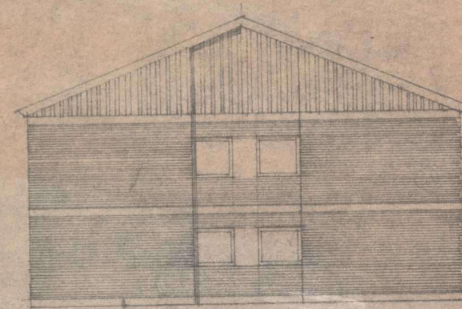
vest



öst



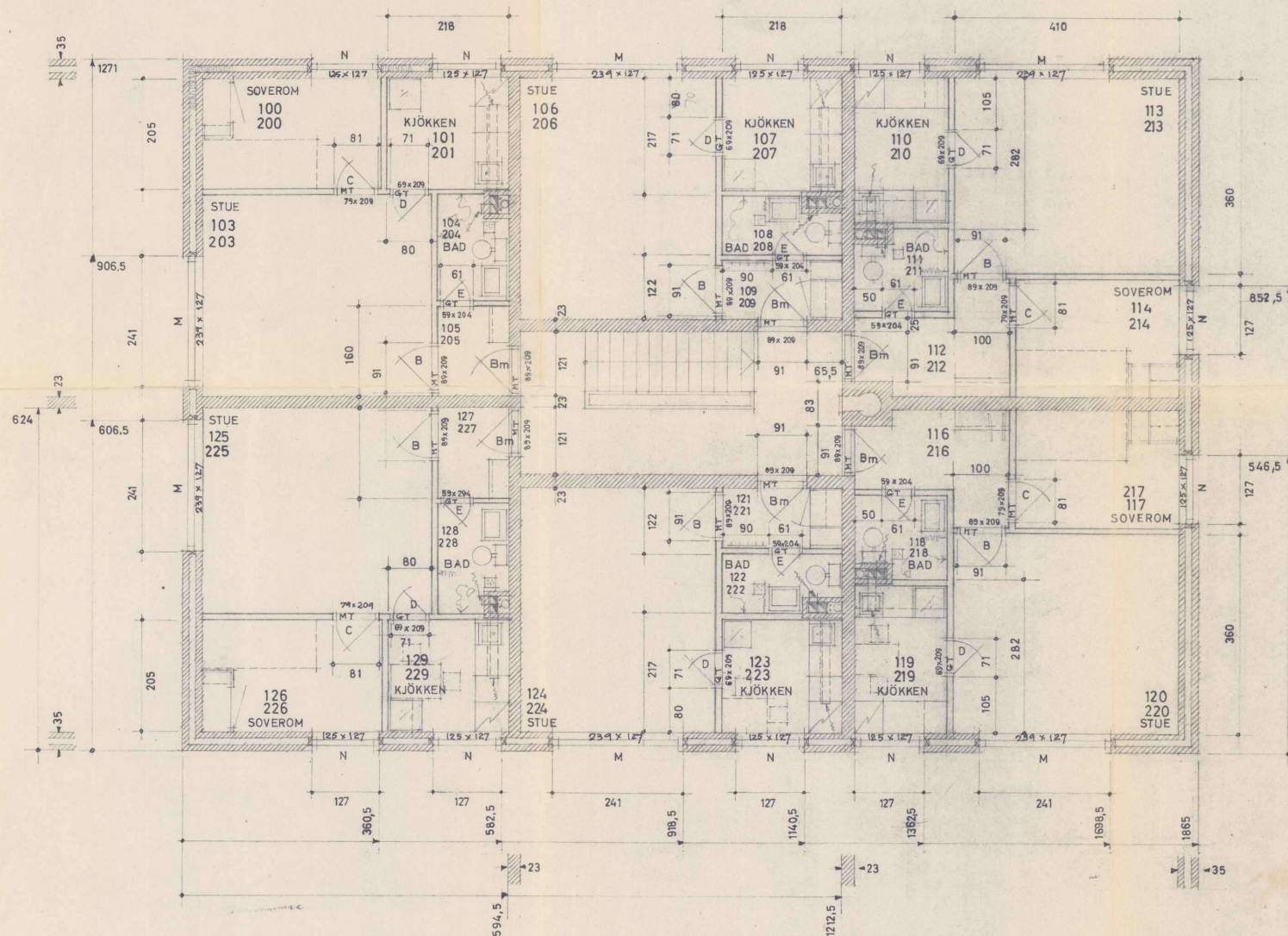
syd



nord

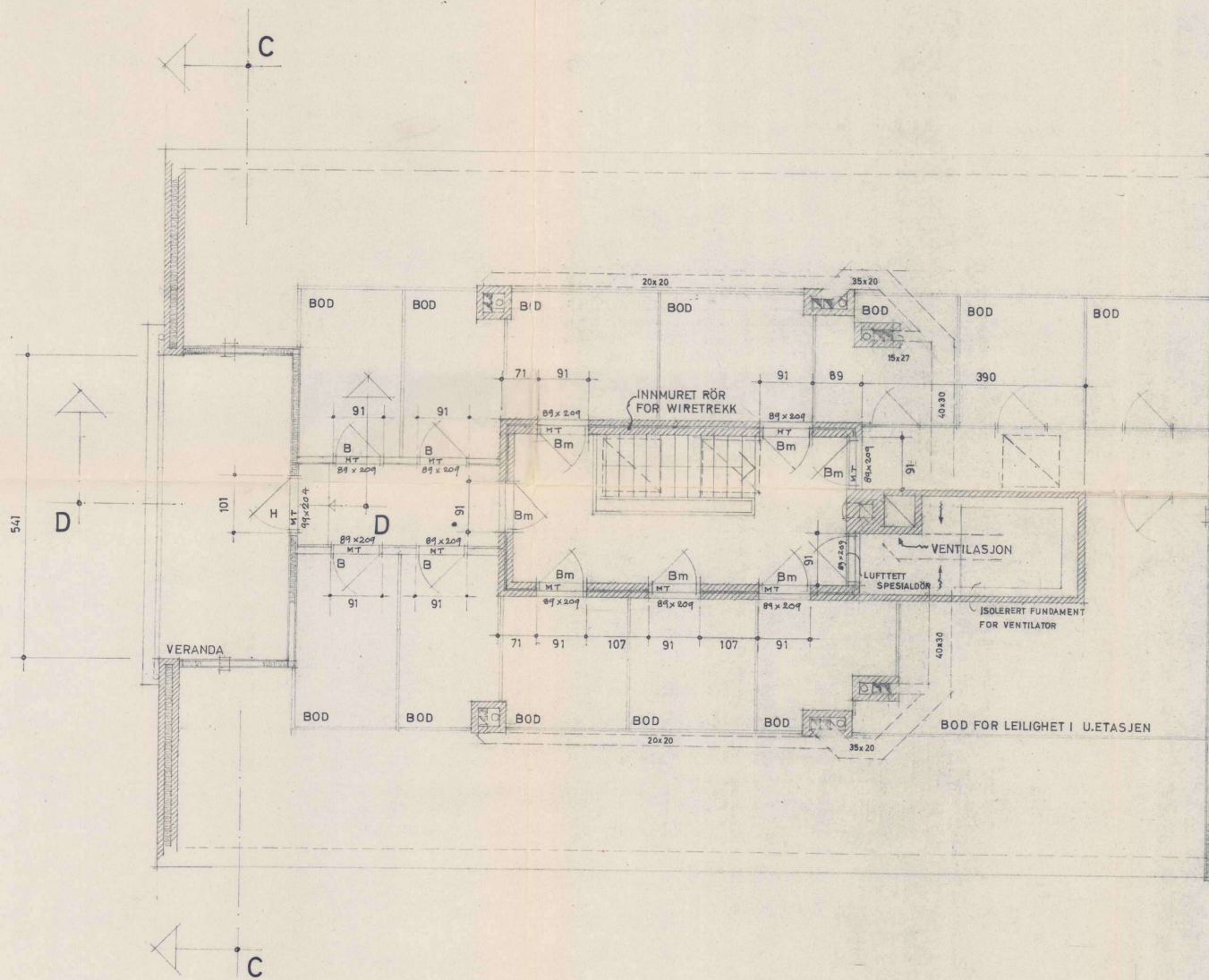
SÖSTERBOLIG			NETTET
RÖRSHERREDENES			
SYKEHUS			
BLAD	T. GÆT	MÅL	
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

MÅLSETNING AV VINDUER OG BÆREVEGGER SOM PÅ MOTSTÅENDE SIDE



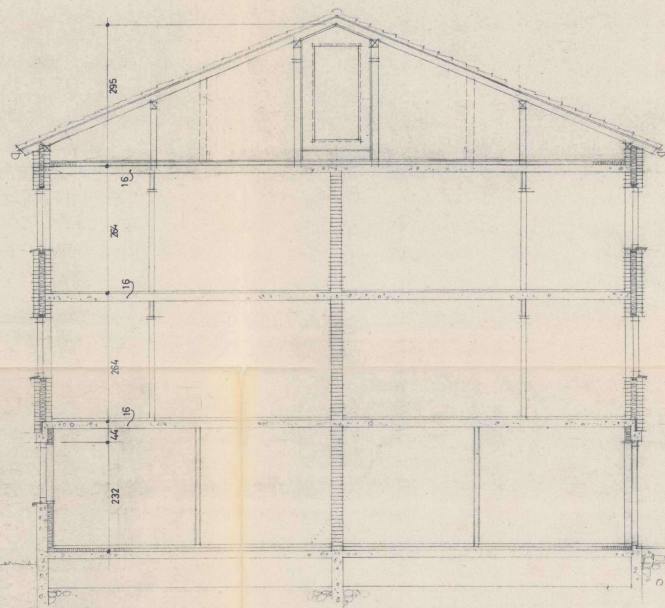
RØROS BYGNINGSRÅD
Lnr. 200
Mottatt 24.4.65

RØROSHERREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE		
BLAD	2	TEGNET 29.4.1965 Hornung
		MÅL 1/50
MORSETH & WIEL GEDDE		
ARKITEKTER M.N.A.L.		

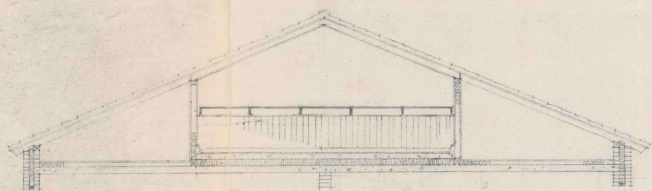


RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 200
Mottatt 29.4.65

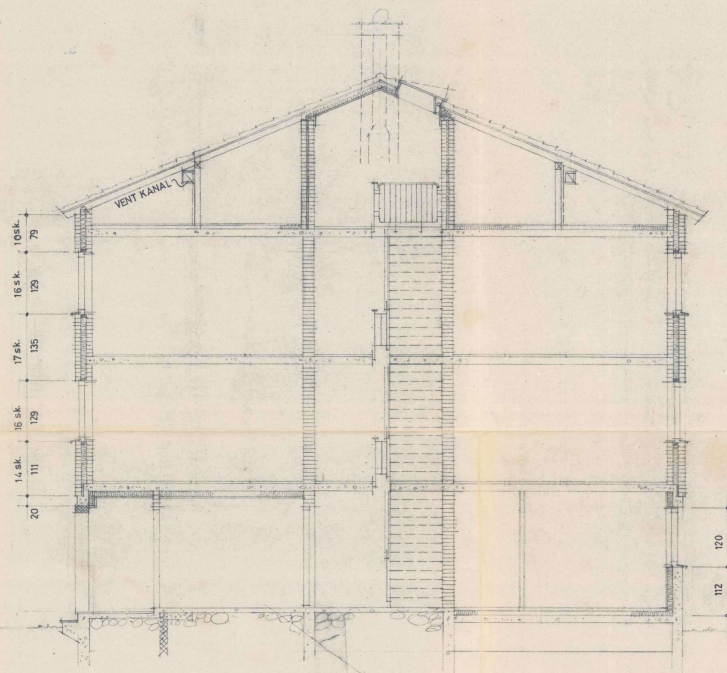
RØROSHERREREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
PLAN AV LOFTET		
BLAD	3	TEGNET 29.4.1965 H. M. A. L.
		MAL 1/50
MORSETH & WIEL GEDDE		
ARKITEKTER M.N.A.L.		



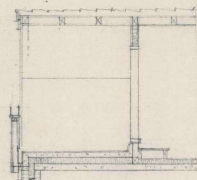
SNITT A-A



SNITT C-C



SNITT B-B

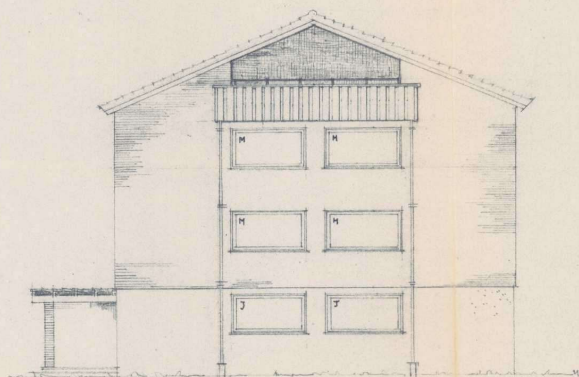


SNITT D-D

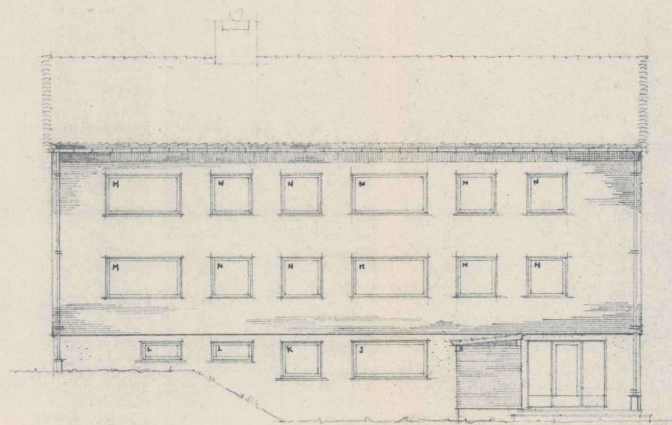
RØRØS BYGNINGSRÅD
 Lnr. 200
 Mønstret 1/50

1.7.65. Betj. Snitt B-B. H. H. H.

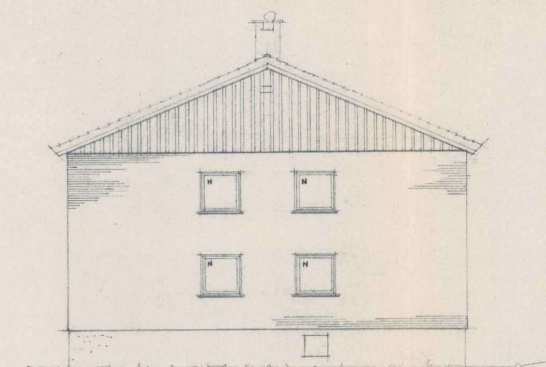
RØRØSHERREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
SNITT		
BLAD	TEGNET	MÅL
4	10.5.1965	1/50
MORSETH & WIEL GEDDE		
A-KITZ-TEN M.N.A.L.		



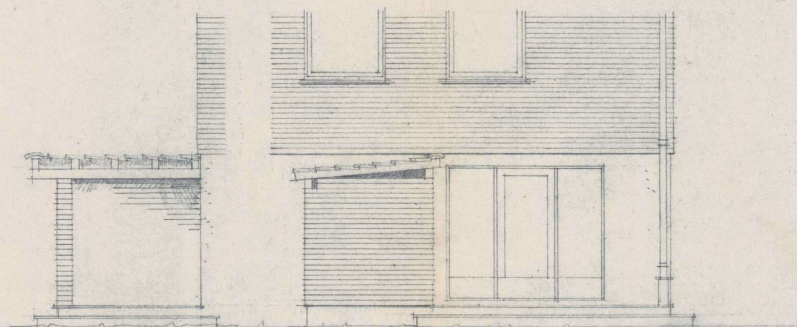
MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST



MOT NORD-ØST



DELER SYD-VEST OG NORD-VEST M. 1:50 - KONF. BL. 16

RØRØS BYGNINGSRÅD
Jnr. 200
Møtted. 13/9-66.

RØRØSHERREREDENES SYKEHUS

SØSTERBOLIG

FASADER

BLAD

5

TEGNET

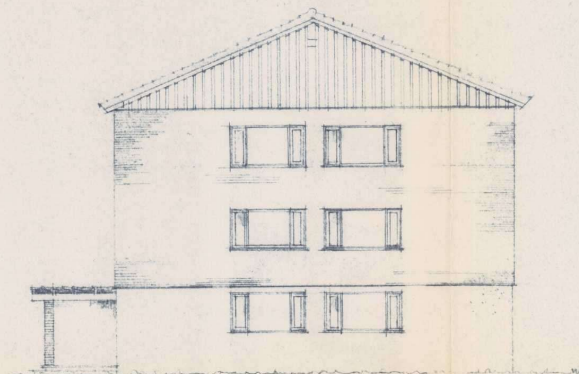
1.7.1965

Handwritten signature

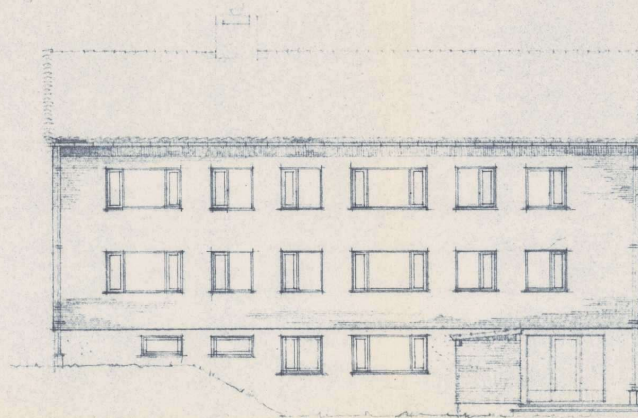
MÅL

1/50

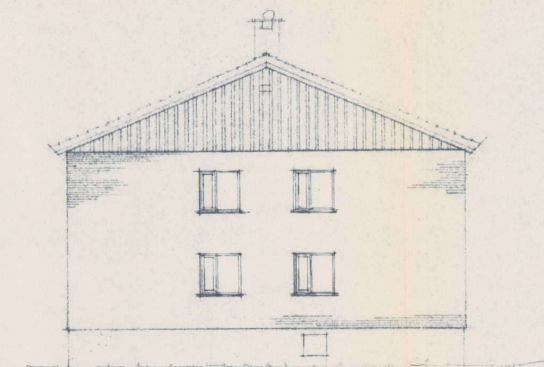
MORSETH & WIEL GEDDE
ARKITEKTER M.N.A.L.



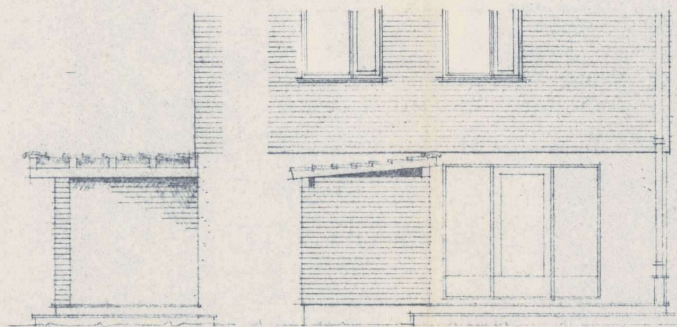
MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST

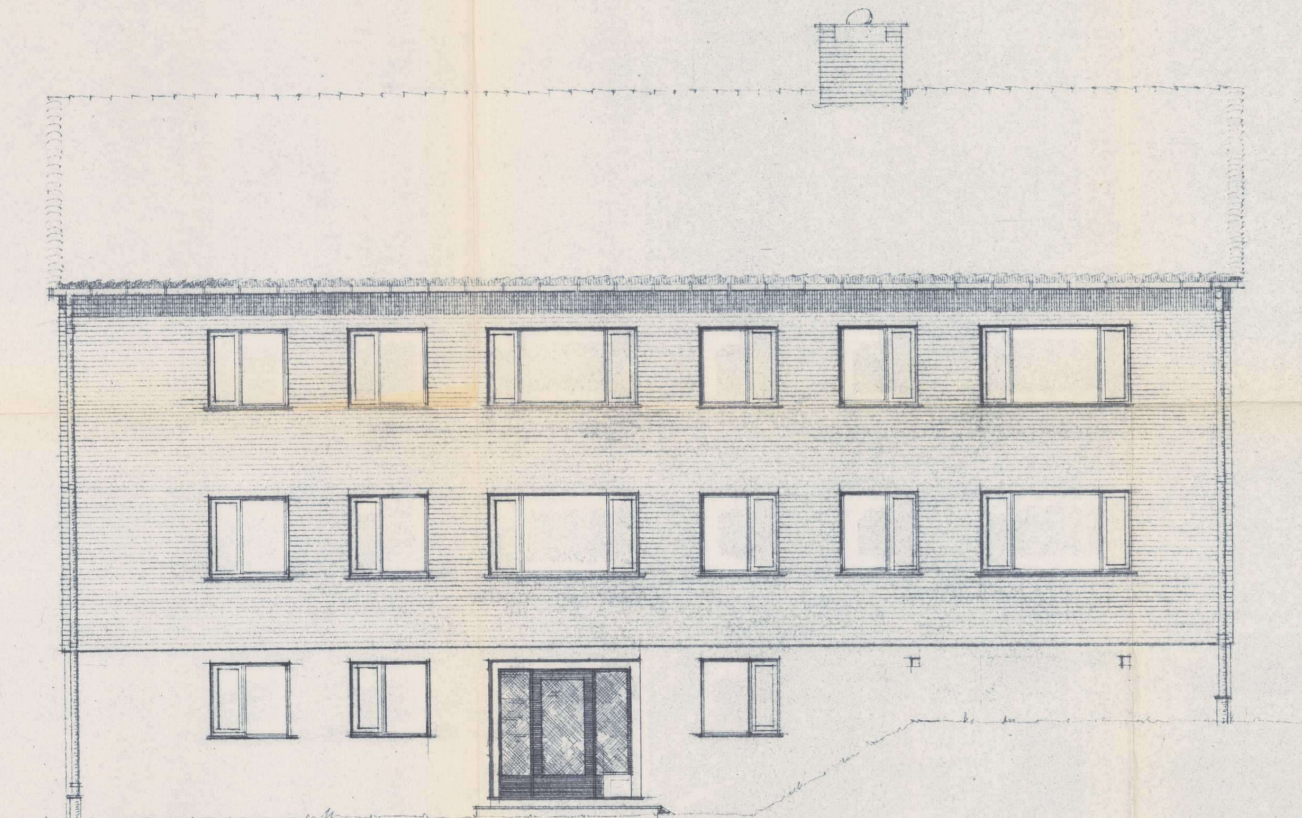


MOT NORD-ØST

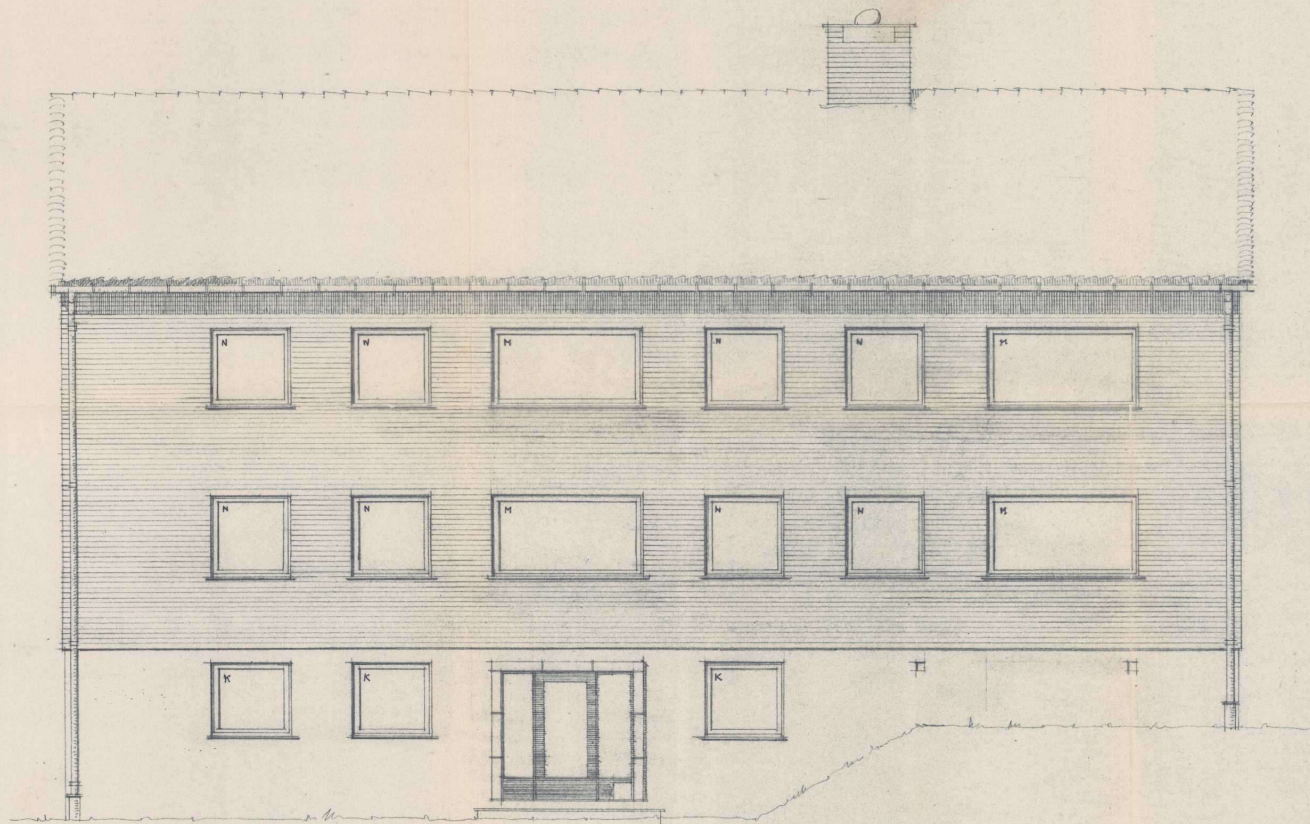


DELER SYD-VEST OG NORD-VEST M. 1:50 - KONE BL. 16

19. 8. 1965. Løftveranda skjøftet.			Hornbæk
H. H. Nye vindustyper.			Hornbæk
RØROSHERREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG			
FASADER			
BLAD	5	TEGNET 1. 7. 1965 Hornbæk	MÅL 1/50
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

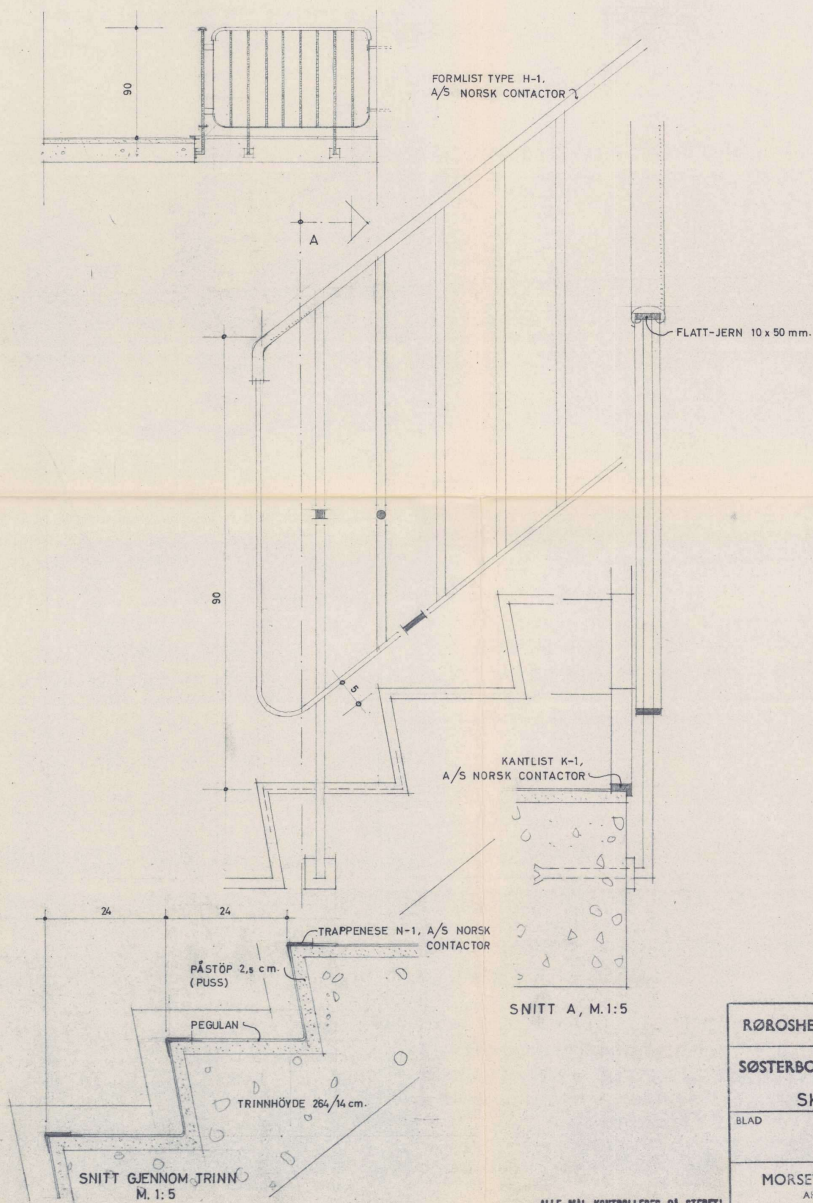
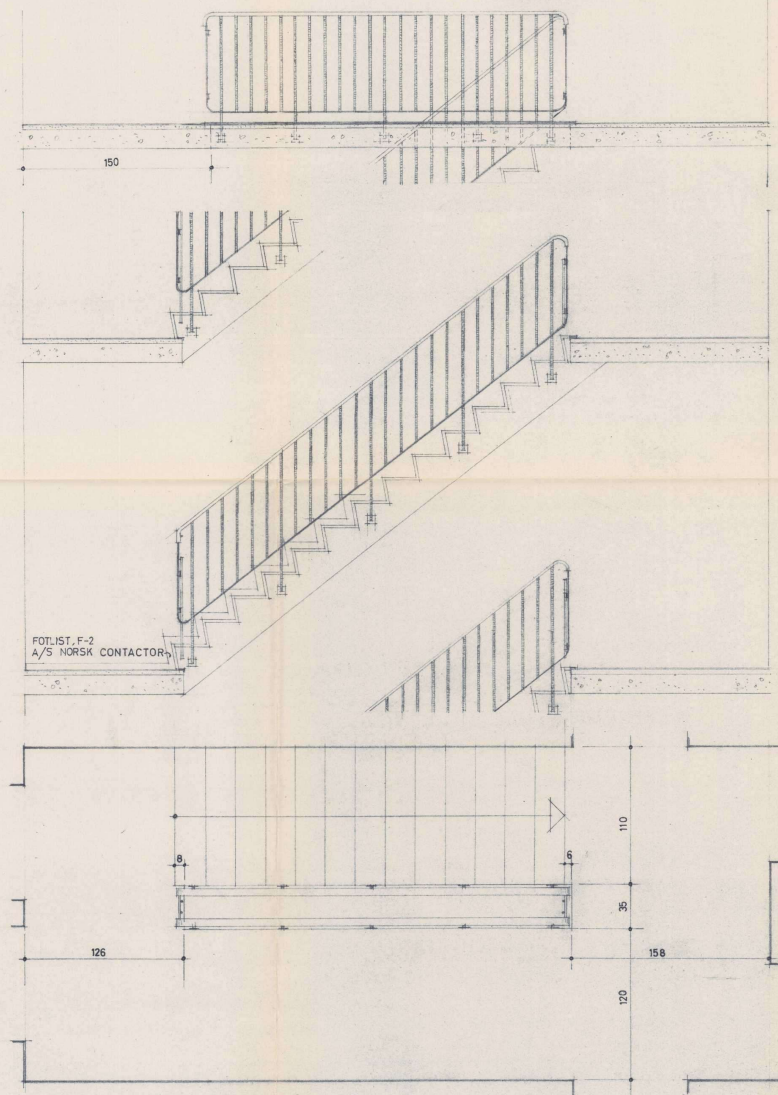


19. 10. 65 Nye vindstyper. <i>Hansen</i>		
RØRSHERREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
FASADE SYD-ØST		
BLAD	TEGNET	MÅL
6	1.7.1965 <i>Hansen</i>	1/50
MØRSETH & WIL GEDDE		
ARKITEKTER M.A.L.		



RØROS BYGNINGSRÅD
Jnr. 200.
Mottatt 24-65

RØROSHERRÉDENE SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
FASADE SYD-ÖST		
BLAD	TEGNET	MÅL
6	4.7.1965 H. Ørsten	1/50
MORSETH & WIEL GEDDE		
ARKITEKTER M.N.A.L.		

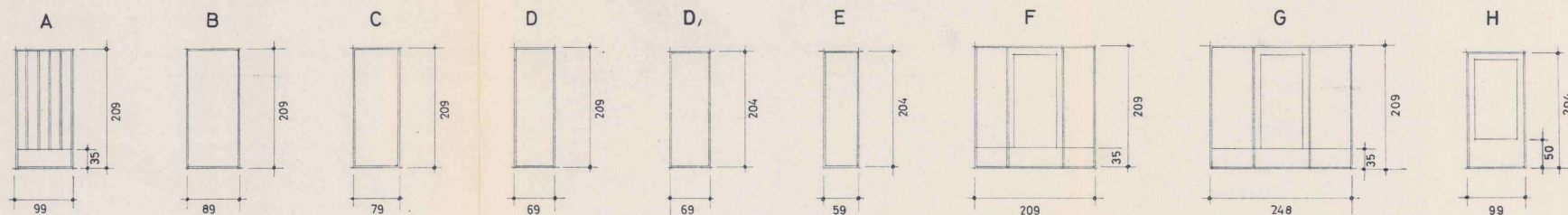


RØROS BYGNINGSKAD
Jnr. 200
Måstet 1/50

RØROSHERREREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
SKJEMA AV TRAPP		
BLAD	TEGNET	MÅL
7	1.7.1965	1/50
MORSETH & WIEL GEDDE		
ARKITEKTER M.N.A.L.		

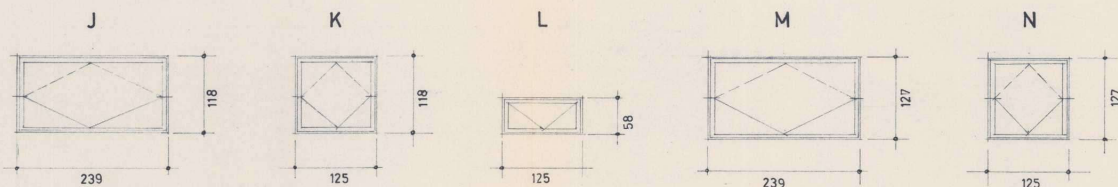
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

DÖRER OG VINDUSDÖRER.



TYPE	MÅL	BESKRIVELSE	MATERIALER	SLAG- RETN.	U. etg.		1. etg.		2. etg.		Loft		SUM		TOTAL	SUPPLEREINDE OPPLYSNINGER	
					M.T.	G.T.	M.T.	G.T.	M.T.	G.T.	M.T.	G.T.	M.T.	G.T.			
A	99 x 209	PANELET UTSIDE, GLATT INNSIDE.	TEAK	H	1								1		2	SPARKEPLATE AV 1,5mm RUSTFR. STÅL	H-DØREN MED GLASS- RUTE, SE BL. 15
B	89 x 209	VANLIG GLATT DÖRBLAD MED KANTLIST	LYS GABOON, FURU KARM	V	1								1		19		
Bm	89 x 209	GLATT MASSIV	" " " "	H	2		3		3		2		10				
Bs05	89 x 209	B-30 DÖR, S05, AAL ULEFOSS ELL. TILSV.	" " " "	V	1		3		3		2		9				
C	79 x 209	VANLIG GLATT DÖRBLAD MED KANTLIST	" " " "	H	2		3		3		3		11				
D	69 x 209	" " " " " "	" " " "	V	3		3		3		4		13				
D1	69 x 204	" " " " " "	" " " "	H	1												
E	59 x 204	" " " " " "	" " " "	V	1												
F	209 x 209	GLASSDÖR, GLASS SIDEFELTER	TEAK	H	3		2		2				7			SPARKEPL. AV 1,5mm RUSTFR. STÅL	SPEILTRÅDGLASS
G	248 x 209	" " " " " "	" " " "	V	2		2		2				6				
H	99 x 204	GLASSDÖR	FURU, FULLIMPR.	H	1								1			CUDO INN.VAREDDÖR, A 1½ T.	SPELTRÅDGLASS
				V	1								1				

VINDUER.



TYPE	MÅL	BESKRIVELSE	MATERIALER	GLASS	U. etg.	1. etg.	2. etg.	Loft	SUM
J	239 x 118	VIPPEVINDU, ÅTVIDABERG BESLAG.	TRYKKIMPR. FURU	CUDO	3				3
K	125 x 118	" " " "	" " " "	"	4				4
L	125 x 58	ENKELT, TOPPHENGSLT	" " " "	1½ t. Agl.	2				2
M	239 x 127	VIPPEVINDU, ÅTVIDABERG BESLAG.	" " " "	CUDO		6	6		12
N	125 x 127	" " " "	" " " "	"		10	10		20

RØROS BYGNINGSRÅD
1. etg. 200.
MÅL 1/50

RØROSHERREDENES SYKEHUS

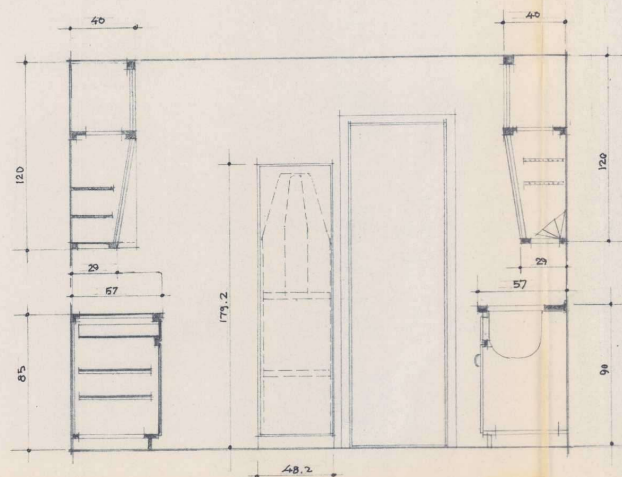
**SØSTERBOLIG
SKJEMA.**

DÖRER OG VINDUER

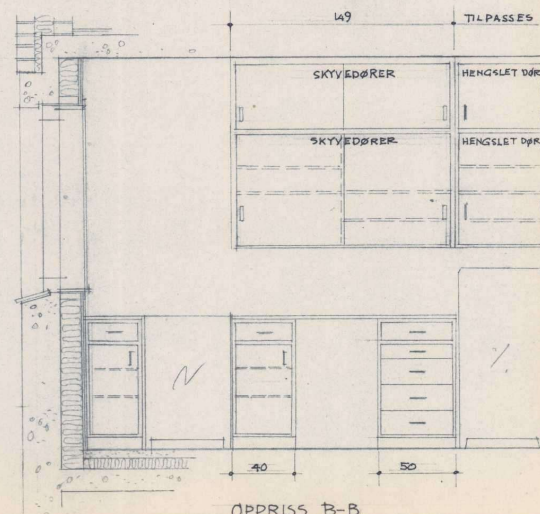
BLAD **8** TEGNET 1.7.1965 MÅL 1/50

MORSETH & WIEL GEDDE
ARKITEKTER M.N.A.L.

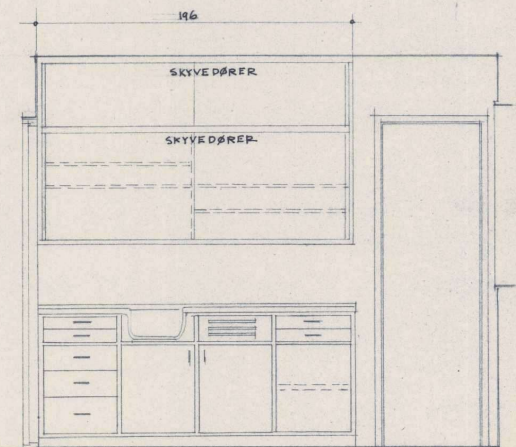
NB. SKRÅGESIMSEN FØRES RUNDT HELE STUEN
KONF. DETALJ BL. 16.
OMKRING RØRET MÅ
STAPLES GODT MED
DYTTESTRY



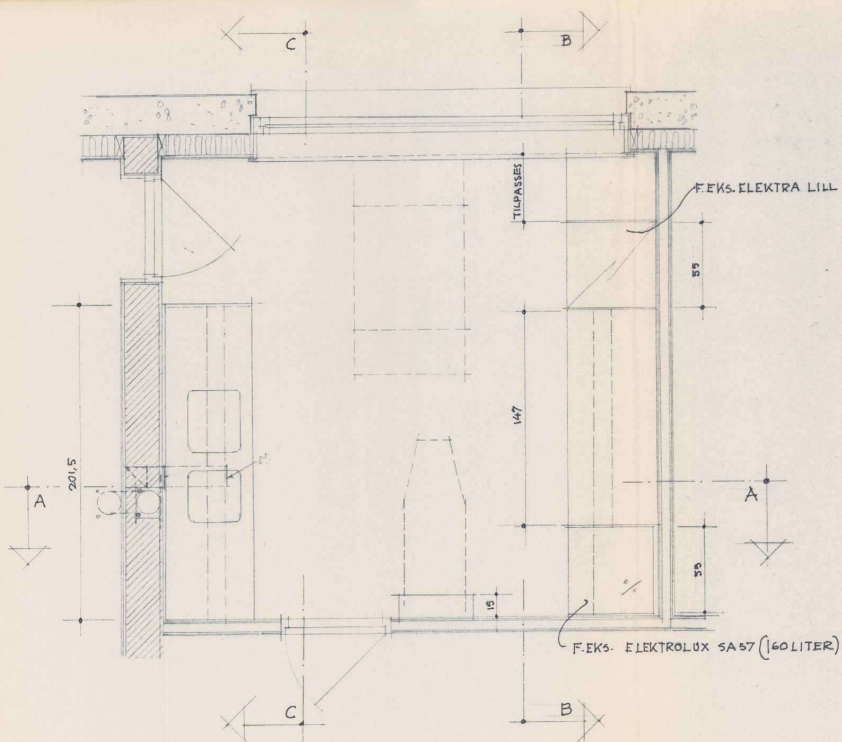
OPPRISS A-A



OPPRISS B-B



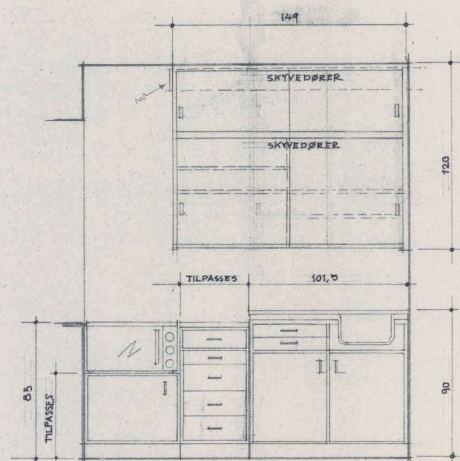
OPPRISS C-C



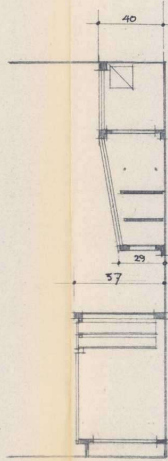
MÅLSATTE ENHETER STEMMER MED NORDIA-TRESTANDARD'S SKJEMA.
ENHETER MERKET 'TIL PASSES' MÅ LAGES SÆRSKILT
(ANNEN UTFØRELSE AV TILSVARENDE KVALITET MÅ PÅ FORHÅND GODKJENNES AV BYGGHERREN)

RØROS BYGNINGSRÅD
nr. 200.
Mottatt 1/10-68.

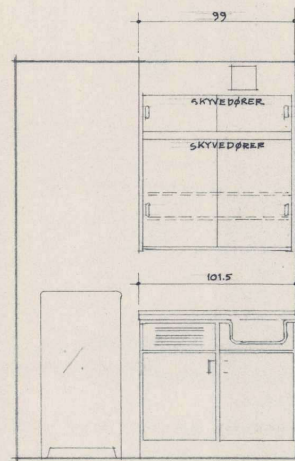
RØROSHEBREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
SKJEMA, KJØKKEN		
I UNDER-ETASJEN		
BLAD	TEGNET	MÅL
9	1.7.1965	1/20
MORSETH & WIEL GEDDE		
A.KIT. TEL. M.N.A.L.		



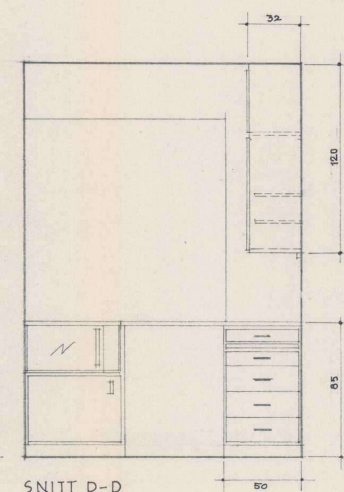
SNITT A-A



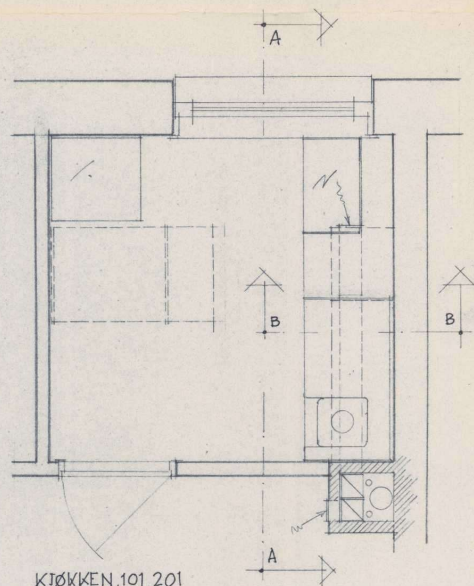
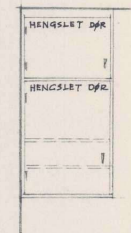
SNITT B-B



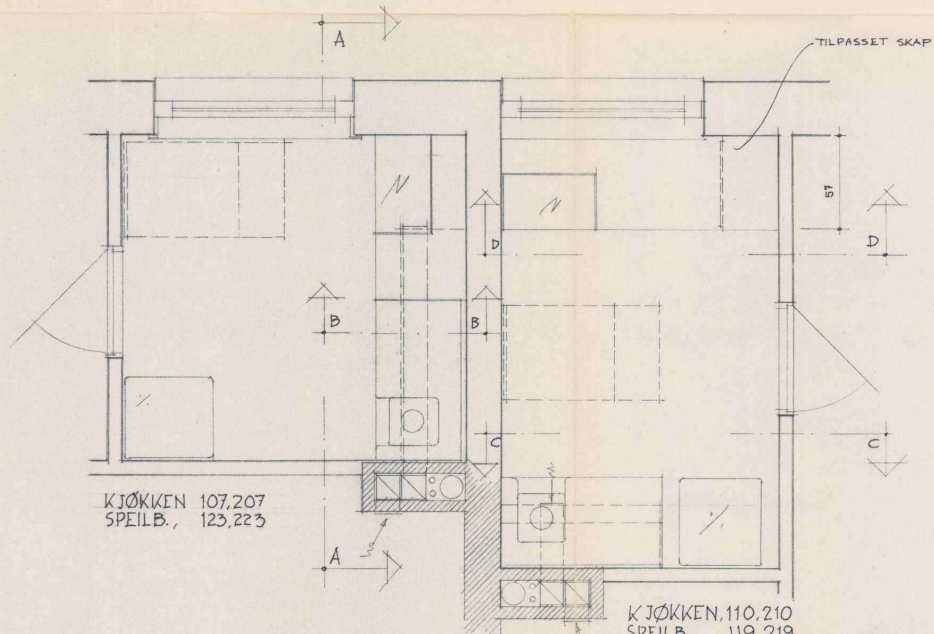
SNITT C-C



SNITT D-D



KJØKKEN, 101,201
SPEILB., 129,229



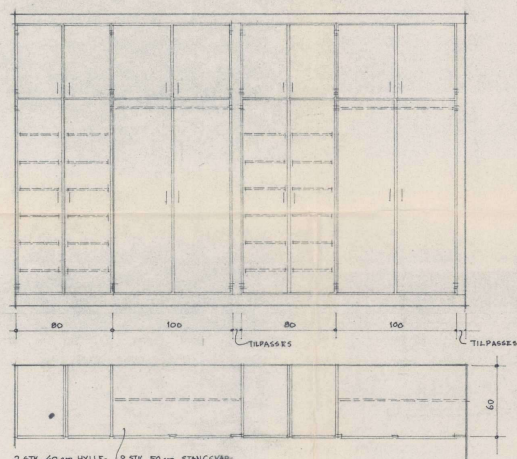
KJØKKEN, 107,207
SPEILB., 123,223

KJØKKEN, 110,210
SPEILB., 119,219

NÅR UNNTAS DE ENHETER SOM ER ANMERKET SOM
TILPASSET FORUTSETTES „NORDIA TRE STANDARD“S TYPER.
(ANNEN UTFØRELSE AV TILSVARENDE KVALITET MÅ PÅ FORHÅND GODKJENNES AV BYGGHERREN)

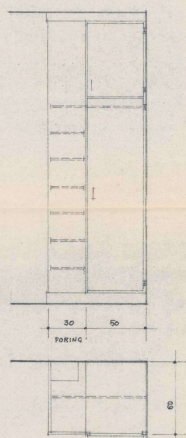
RØROS BYGNINGSRÅD
Jnr. 200.
Mottatt 13/9. 66.

RØROSHERREREDENES SYKEHUS		
SØSTERBOLIG		
SKIEMA KJØKKENER		
1. og 2. ETASJE		
BLAD	TEGNET 1.7.1965 <i>Hemmelig.</i>	MAL 1/20
10		
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER M.N.A.L.		



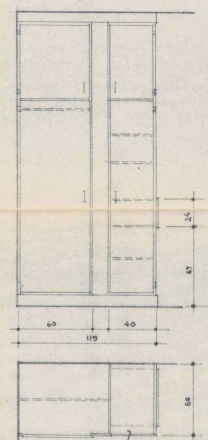
2 STK 40 cm HYLLE-
SKAPSEKSIONER 2 STK 50 cm STANGSKAP-
SEKSIONER + TILPASSET TØRNING

GÅRDEROBESKAP, ROM U15



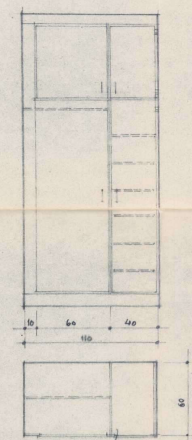
50 cm STANGSKAPSEK-
SION MED 30 cm FORING
OG 1 STK HYLLE TILPASSER

GÅRDEROBESKAP, ROM U03



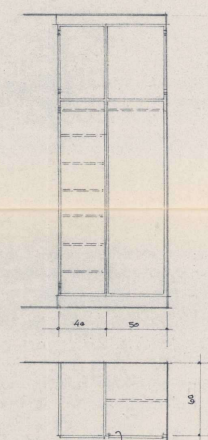
60 cm STANGSKAPSEK-
SION MED TILPASSET
FORING

GÅRDEROBESKAP, ROM 126, 226
SPEILBILDE 100, 200



40 cm STANGSKAP-
SEKSION MED 10 cm
FORING

GÅRDEROBESKAP, ROM 121, 221
SPEILBILDE 109, 209



40 cm HYLLESKAP-
SEKSION 50 cm STANG-
SKAPSEKSION

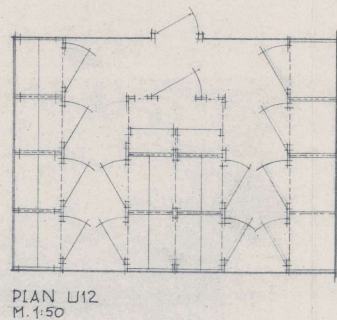
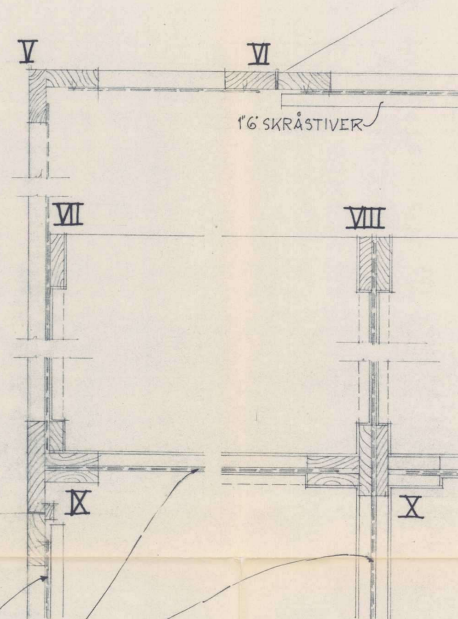
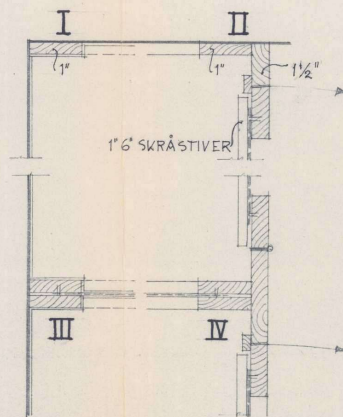
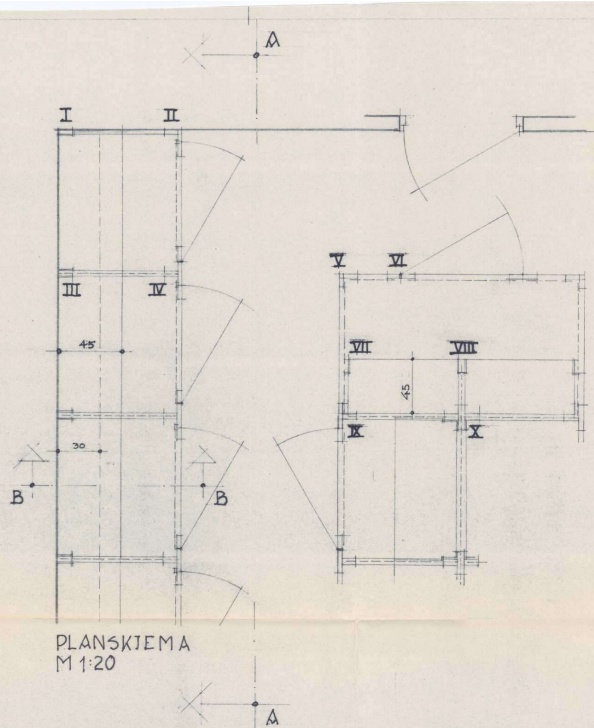
GÅRDEROBESKAP, ROM 117, 217
SPEILBILDE 114, 214

SKÅPENE KAN BYGGES AV NORDIA-TRISTANDARD'S SEKSJONER FOR STANGSKAP OG HYLLESKAP
(ANNEN UTFØRELSE AV TILSVARENDE KVALITET MÅ PÅ FORHÅND GODKJENNES AV BYGG HERREN)

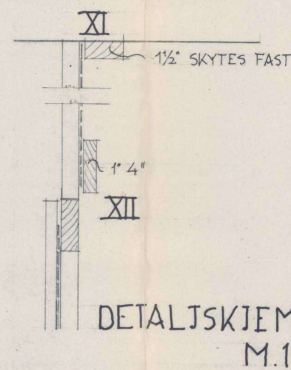
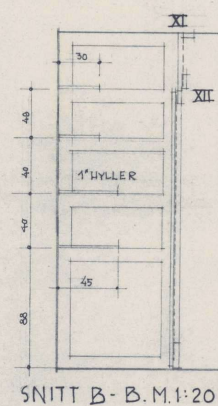
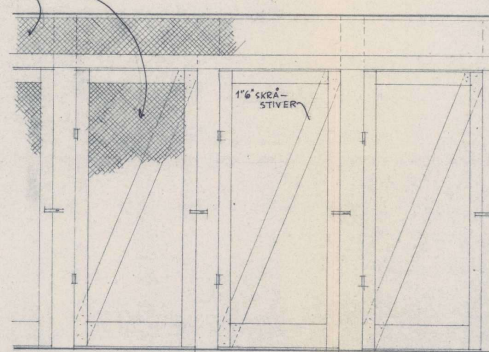
RØRSHERREDENES SYKEHUS
1:200
1965

RØRSHERREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG			
SKJEMA KOTTER			
BLAD	11	TEGNET 1.7.1965 H. M. W.	MÅL 1/20
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER K.N.A.L.			

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET



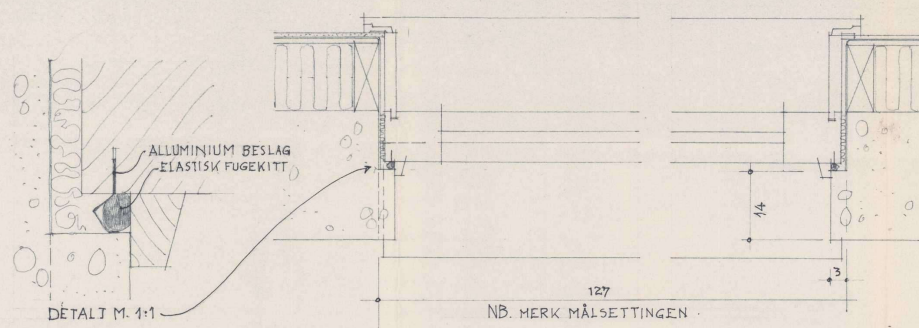
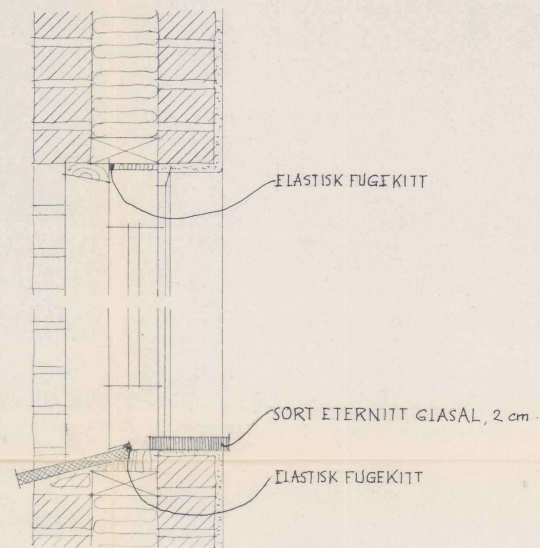
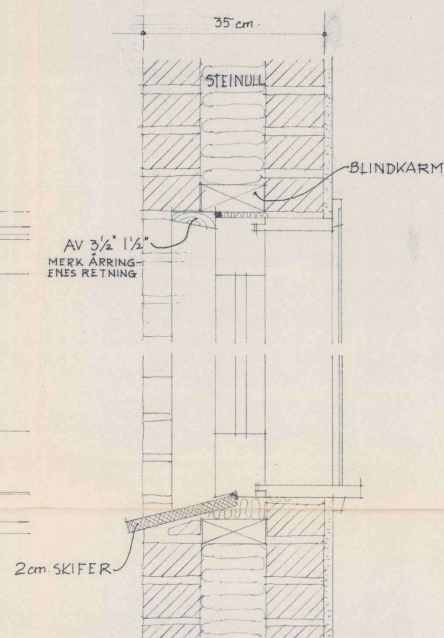
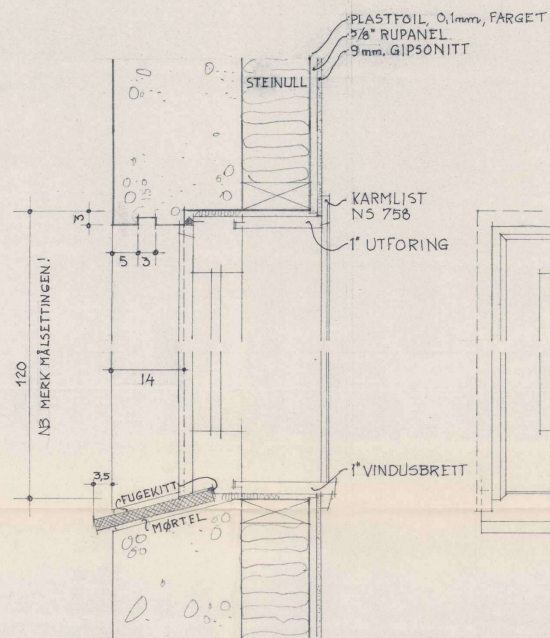
GJERDENETTING 50 mm MASKEVIDDE TRÅD NR.13



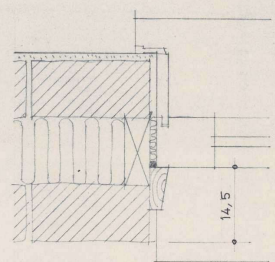
RØRSHERREREDENES SYKEHUS
nr. 200.
1/4-60.

RØRSHERREREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG			
INNREDNING I MAGASIN, U12			
SKJEMA OG DETALJER			
BLAD	12	TEGNET 1.7.1965 Morseth	MÅL 1:50 1:20 1:5
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

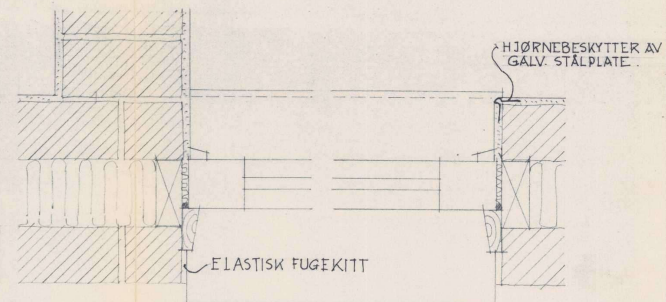
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!



PLASSERING I BETONGVEGG
MED INNV. ISOLASJON



NORMAL PLASSERING
I SKALLMUR
1. OG 2. ETASJE

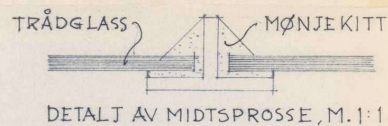
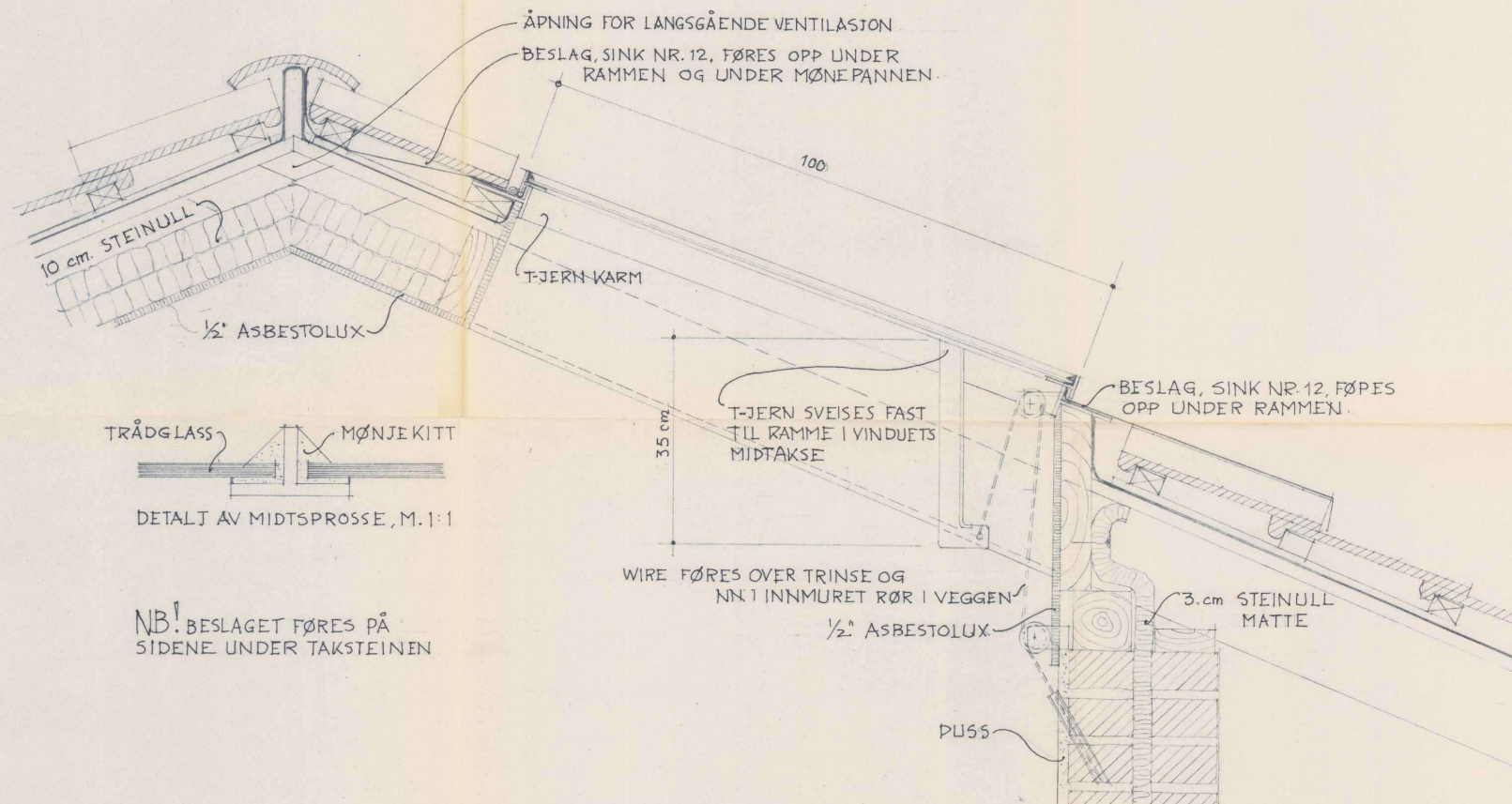


PLASSERING SPESIELT I
ROM 110, 210, 119, 219
1. OG 2. ETASJE

RØROS BYGNINGSRÅD
1. nr. 200
1. utgave 1965

RØRØSHERREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG BEIISTNING OG PLAS- SERING AV VINDUER			
FLAD	13	TEGNET 1.7.1965 Hornsting	MÅL 1/5
MORSETH & WIEL GEDDE ARKITEKTER K.N.A.L.			

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

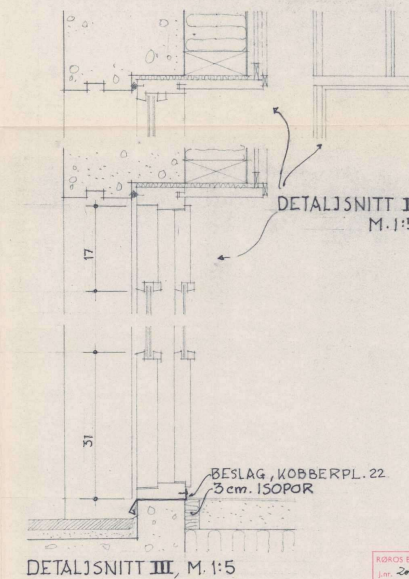
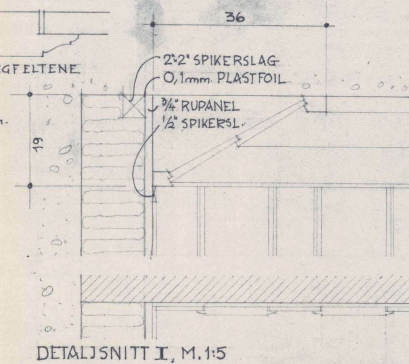
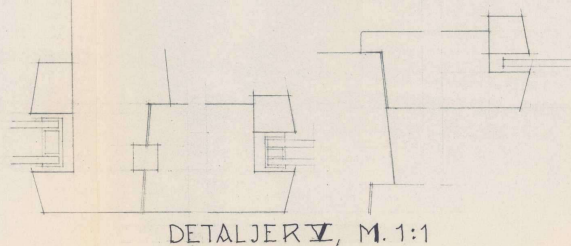
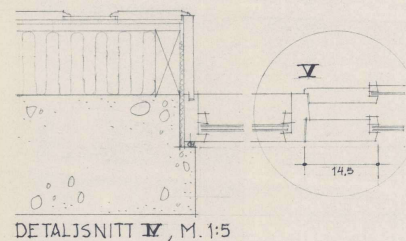
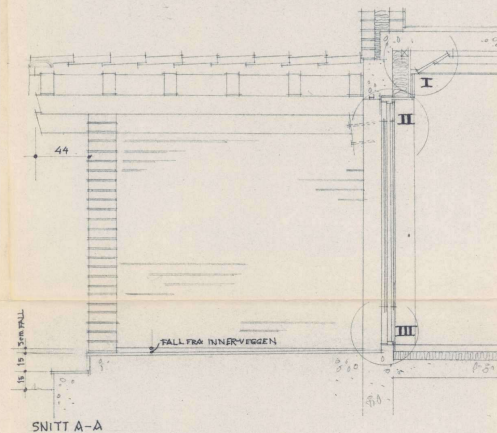
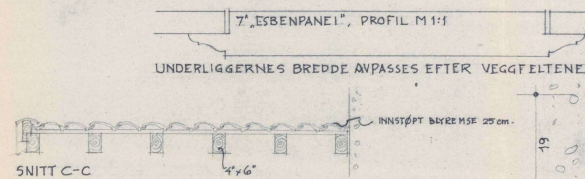
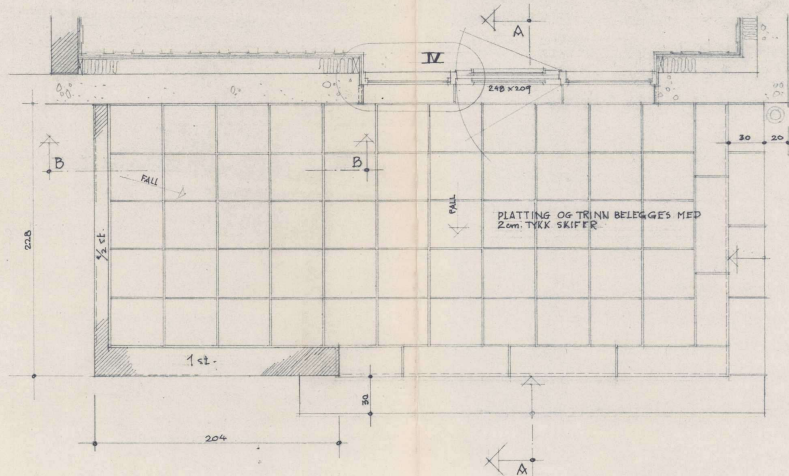
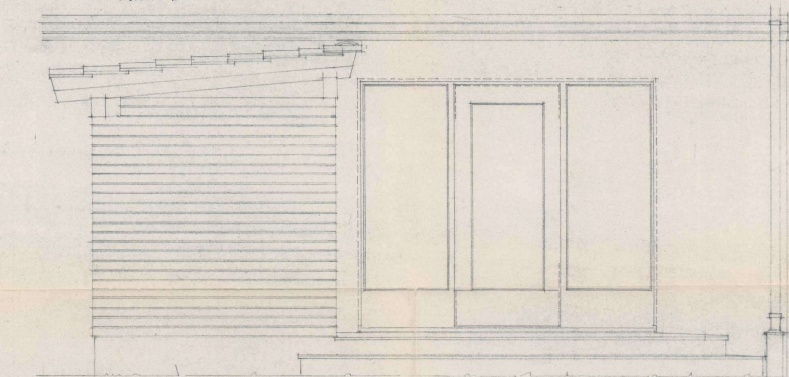
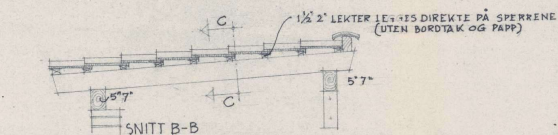


NB! BESLAGET FØRES PÅ
SIDENE UNDER TAKSTEINEN

RØROS BYGNINGSRÅD
Jnr. 200.
Mottatt 24-68

RØROSHERREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG			
DETALT-SKJEMA AV TOPP I TRAPPEHUS MED TAKVINDU			
BLAD	TEGNET	MÅL	
14	17. 1965 Horsbø	1/5	
MORSETH & WIEL GEDDE			
ARKITEKTER M.N.A.L.			

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

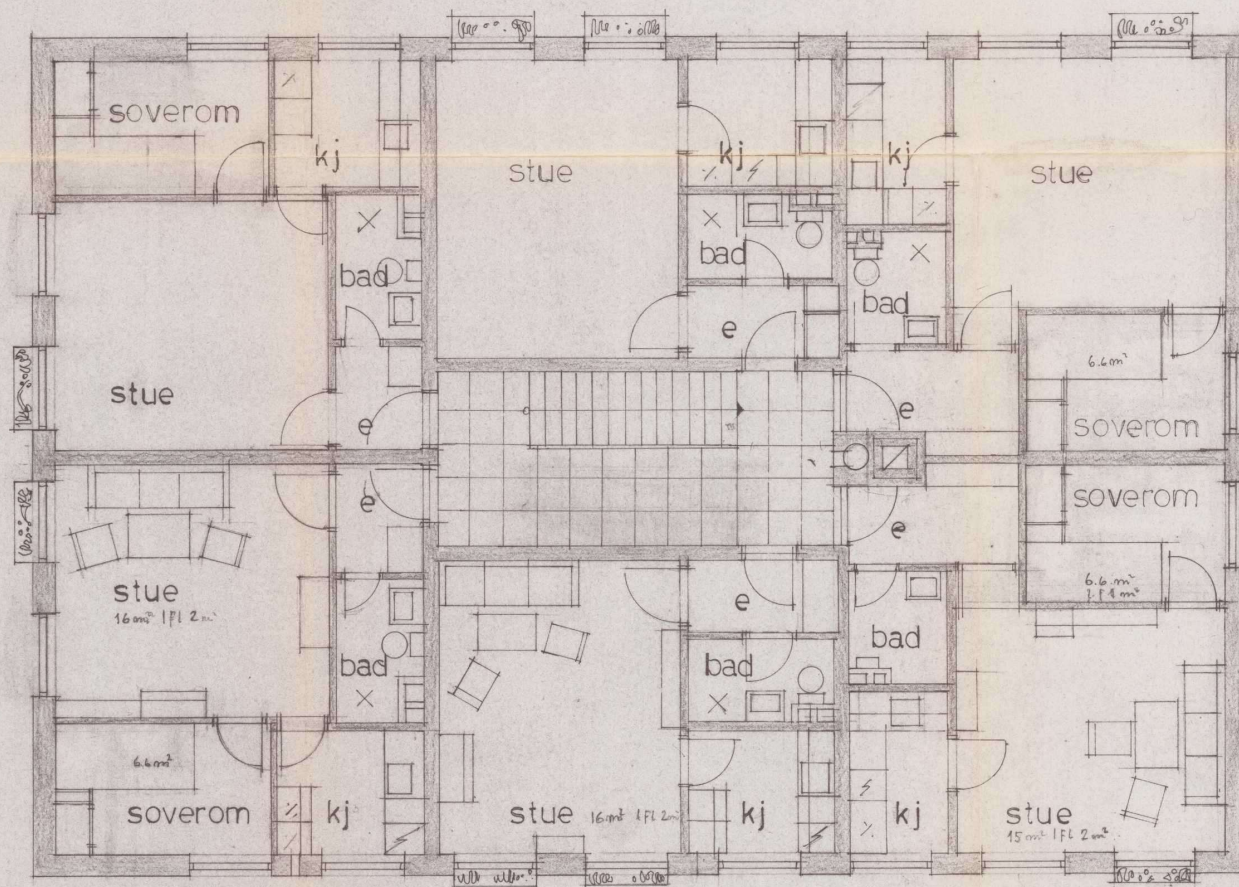


DETALJSNITT III, M. 1:5

RØRØS BYGNINGSRÅD
J.nr. 200
Mottatt: 9/6-60

RØRØSHERREDENES SYKEHUS			
SØSTERBOLIG SKIEMA VERANDADØR. VERANDA M.M.			
BLAD	16	TEGNET 1.7.1965 Morseth	MAK 1:20 1:5 1:1
MORSETH & WIEL G.E. DE ARKITEKTER M.N.A.L.			

ALLE MÅL KONTOllerES PÅ STENET!



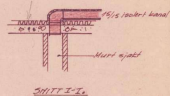
KØRSES BRANNKASSE
 Dato 11.6.34 22.6.34
 DEN TEKNISKE AKADEMI

Mottatt 22.6.34
 7.3.

RØRSHERREDENES
 SØSTERBOLIG
 1. 2. ETG
 BLAD T. GNET MAL
 1/150
 MORSETH & WIEL GEDDE
 ARKITEKTER M.N.A.L.

RETTEL

Dato <u>9/5 66</u>	<u>ROPOSHEREDENES</u>	Tegn. nr. <u>1</u>
Rev.	<u>GYKEHUS-SØSTERBOLIG</u>	Mail <u>1:50</u>
	<u>UNDERETASJE, 1. OG 2. ETS.</u>	Tegn. <u>KS.</u>
	<u>VENTILASJONSANLEGG</u>	Sak nr.
Ingeniørene TREU og DARRE Trondheim		



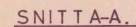
BESKRIVELSE AV VENT. ANLEGG PÅ LOFT:

1/6TG SENTRIFUGALVIFTE, MØR VJ. SENTRALVIFTE SOM ALFSEN OG GUNDELSENS TYPE EVA MED 2 MOTORER MED HVER SIN KULEMØRDRIFT, DEN ENNE MOTOREN SKAL HA ET TVERSTALL SOM GIE VIFTEN EN KAPASITET PÅ 2300 M³/H NOT 0,4 MM VS. DEN ANDRE SKAL GI EN KAPASITET PÅ 1200 M³/H. VIFTEN MONTERES PÅ VIBRASJONSDAMPERE PÅ BETONGPLATE SOM LEGGES OPP PÅ GUMMIBLOKKER.

PLATEKANELER MED DIM. SOM VIST PÅ TEGNINGEN, LEGGES VED GULV OG ISOLERES MED 20MM MINERALULLMATTER SOM SUPPLES MED NETTING, UTELÅSNINGSKANAL FRA VIFTER FØRES INN I MURT VENTILASTON ØPNE, [NB! BØRSHØREREN NÅRER OM DET GÅR TIL MED PLATEREFLEKTOR FOR UTELÅSNINGEN]
3STE. RØSTER 14x16, UTFØRELSE 35x300M FOR INNSETTING I VENTILØP.

2576. BUBBLE 6" x 9" FOR UTV MONTAGE, 2576 DO. FOR IHVV MONTAGE.

EV. MASKINROMSDØR MED TETHNINGSLIST SOM FØJ.E. HYBØR, STØRRELSE 500x1200 MM MED BATT.



Dato	18/3-66	RØROSHERREDENES SYKEHUS - SØSTERBOLIG	Tegn. nr 2
Rev.		LOFTSPRAY OG SHITT	Mål 1:50
		VENTILASJONSANLEGG	Tegn. K.S.
			Sei. nr. 432

Ingenierene TREU og DARRE - Trondheim

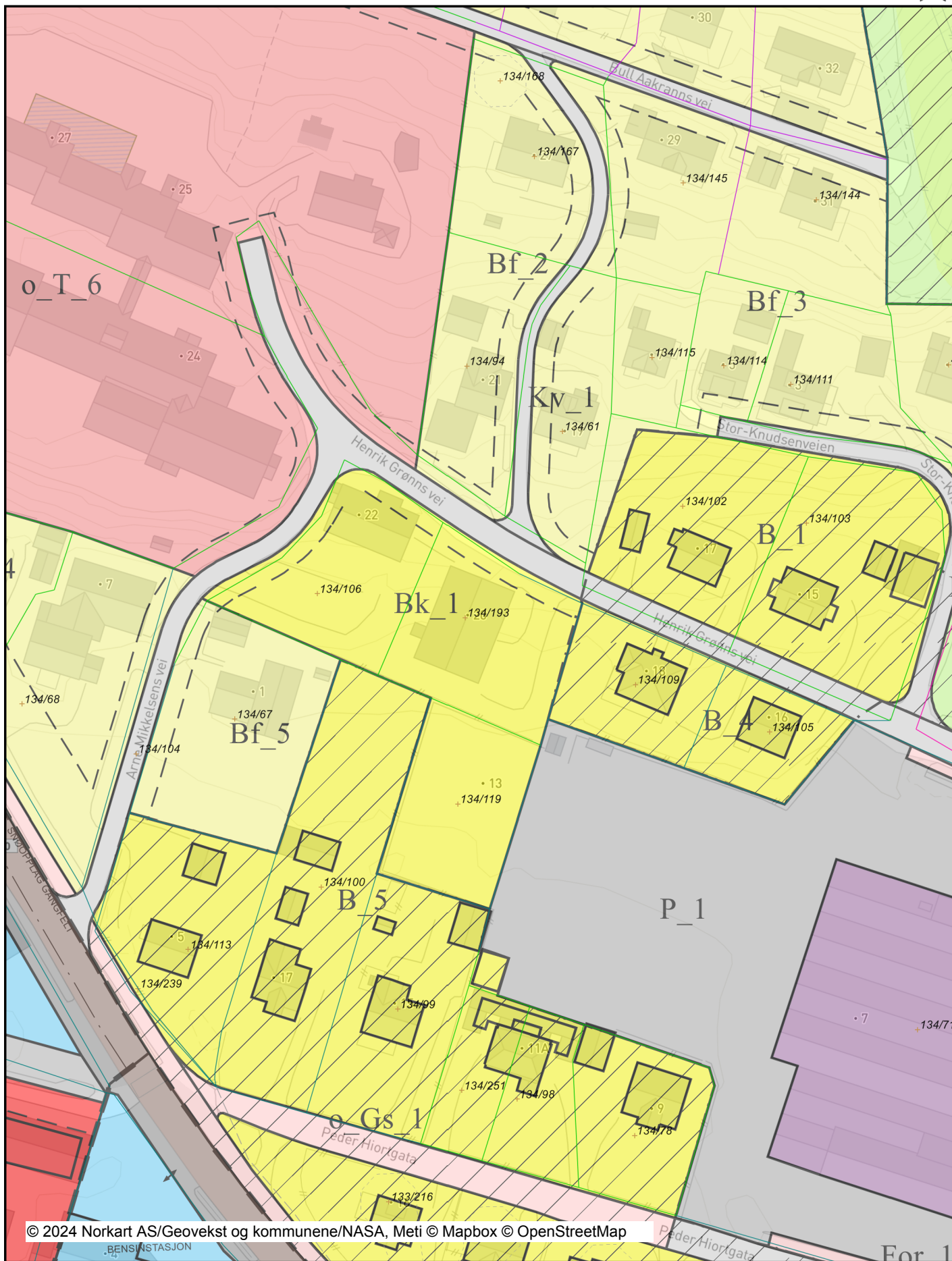


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.11.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Gangveg
	Jernbane

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Parkering
	Landbruksformål

	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
---	---

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart

	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm

MAL FOR SALGSKONTRAKT FOR FAST EIGEDOM. MALEN ER BASERT PÅ NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND/FORUM FOR
NÆRINGSMEGLINGS MEGLERSTANDARD AV MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Røros

kommune

og

.....

vedrørende salg av Henrik Grønns vei 20

gnr. 134, bnr. 193 i Røros

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

- 1.1 Røros kommune, org.nr. 939898743 (**Selger**) eier gnr. 134 bnr. 193, med påstående bygninger og anlegg i 5025 Røros kommune (**Eiendommen**). Eiendommens adresse er Henrik Grønns vei 20.

Selger og «kjøper», f. xxxxxx, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper som den er, og for øvrig på de vilkår som følger av denne avtalen.

Eiendommens grenser fremgår av dokumentasjon som er inntatt som vedlegg [7].

Eiendommen ligger i et område regulert av arealplan for Røros sentrum. Eiendommen er regulert til boligformål.

Bruksformålet: Bolig/flermannsbolig

Eiendommens bygningsmasse består av en enhet/hovedbygg Utfyllende informasjon henvises bl.a. til vedlegg [1].

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK,- (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 Kjøper betaler dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK,- (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.
- 2.1.4 Kjøpesummen er endelig etter budaksept og skal ikke reguleres for eventuelle arealavvik.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest 30 dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg imellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en uavhengig statsautorisert revisor, som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den xx.xx.xxxx, kl. 12.00 (**Avtalt Overtakelse**).

3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørs-kontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg [8] er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

3.3 Forsinkelse

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (d) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn 10 % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).
- (b) Kjøper har, dersom dette er påkrevet, fått innvilget konsesjon for erverv av Eiendommen og fremlagt dokumentasjon på dette.

Dersom konsesjon ikke innvilges, er ikke Selger forpliktet til å vente på utfallet av en eventuell påfølgende klage dersom endelig avgjørelse i klagesaken ikke treffes innen tre måneder etter at konsesjon først ble nektet. Selger kan trekke seg fra salget med den følge at avtalen bortfaller dersom endelig avgjørelse i klagesaken ikke foreligger innen utløpet av nevnte tidsfrist.

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger 10% av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger 10 % av Kjøpesummen som følge av skaden.

4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen driftes på en forsvarlig måte.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp av Selger uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen forsikret som selvassurandør.

Selger plikter ikke å rydde eller rengjøre Eiendommen forut for Overtakelse. Eiendommen blir overtatt slik den fremsto på visning, og ikke ytterligere ryddet eller rengjort.

6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven. Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.
- 6.3 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav

gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

7. SELGERS GARANTIER

7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

- (a) Nøkkelpersonene (se punkt 7.2) har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Nøkkelpersonene kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Nøkkelpersonenes side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Nøkkelpersonene kjenner til. Selger hefter ikke for feilaktige eller mangelfulle opplysninger fra andre enn Selger, selv om Nøkkelpersonene har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Nøkkelpersonene selv kjente til at opplysningene var uriktige.
- (c) At Selger eier Eiendommen og har rettsvernsbeskyttet hjemmel til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg [6], og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) Ved signering av denne avtalen er Nøkkelpersonene ikke kjent med skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med Nøkkelpersonene menes i denne avtalen følgende personer: Ole Anders Feragen og Dag Øyen.

7.3 Selger gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers rett til erstatning

Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgifts besparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.2 Kjøpers kunnskap

Kjøper plikter å grundig undersøke Eiendommen før inngåelse av denne avtalen, herunder å gjennomføre teknisk gjennomgåelse og gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av informasjonen Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (om eierskap til Eiendommen).

8.3 Reklamasjon

8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (Reklamasjon).

8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen

- (a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.

8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

8.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

(a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000,-, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.

(b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500 000,-, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.

Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen.

8.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (om eierskap til Eiendommen).

8.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

8.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i 8.3.2 (a) og (b) gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos den av Nøkkelpersonene som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER

9.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:
 - (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis kostnadene til gjenoppføring/reparasjon dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene.
 - (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
 - (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.3.2(a) og 8.3.2(b) gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

10. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE

Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 10.0 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

10.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre

representanter for en part.

11. MEDDELELSER

11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser: For Selger: Ole Anders Feragen, e-post: Ole.Anders.Feragen@roros.kommune.no. For Kjøper: e-post: .

11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til: **Yama Meskinyar** yama@nylanderpartners.no

12. LOVVÅLG OG TVISTELØSNING

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Trøndelag tingrett som eksklusivt vernetting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Salgsoppgave med vedlegg
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 08.11.2024
3. Verditakst
4. Opplysninger fra kommunen
5. Budjournal
6. Tinglyste pengeheftelser
7. Kart over eiendommen
8. Oppgjørsavtale

14. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Nylander og partners beholder ett hver.

(Signeres elektronisk med bank-id)

for Røros kommune

«kjøper»

VEDLEGG 14

OPPGJØRSAVTALE MED OPPGJØRSANSVARLIG DER SELGERS LÅN INNFRIS ETTER TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER¹

1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

- 1.1 Røros kommune, org.nr. 939898743(**Selger**) og «kjøper», f. xxxxxx (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. 134, bnr. 193 med påstående bygninger og anlegg i 5025 Røros kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.
- 1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Trygt Oppgjør AS, org.nr. 914 990 483 (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.
- 1.4 Avtalt Overtakelse er xx.xx.xxxx, kl. 12.00.
- 1.5 Vederlaget skal betales til kontonr. _____, (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig. Innbetaling merkes med KID
- 1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikringsdokument på Eiendommen pålydende NOK,- til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som til- kommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers lån- giver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen

¹ Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeulingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av Kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst. Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse.

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.2	Leverer til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Leverer til Oppgjørsansvarlig en signert egenklæring om konsesjonsfrihet. ²	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.6	Leverer til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (Långiveren). ³	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	Innhente bekreftelser (Restgjeldsoppgavene) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (Lånene) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørsansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

- (a) Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og

² Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig.

³ Dette punktet strykes hvis Eiendommen ikke skal pantsettes i forbindelse med oppgjøret.

- (b) såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.
- 3.2 Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.⁴ Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.
- 4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.**
- 4.1 Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skillet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.
- 4.2 Når skillet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:
 - (a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,
 - (b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørs- kontoen til Selgers konto med konto nr.
- 4.3 Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.
- 4.4 Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

⁴ Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditorene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen.

RENTENE PÅ OPPGJØRSKONTOEN), SKAL UTBETALES NÅR HEFTELSEN ER SLETTET ELLER EN BANK SKRIFTLIG HAR BEKREFTET AT HEFTELSEN VIL SLETTES.

5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Veder- laget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikrings- dokumentet.

6 SLETTING AV SIKRINGSKONTO

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

(Signeres elektronisk med bank-id)

Selger:

Kjøper:

for Røros kommune
Isak Veierud Busch

«kjøper»

Megler:

Yama Meskinyar



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	134	Bruksnr.	193	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Henrik Grønns vei 20, 7374 RØROS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Alvdal Takst AS

Takstingeniør Jan Sagplass

Moanveien 91, 2560 Alvdal

Tlf: 95187502

E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



Adresse	Henrik Grønnesvei 20, 7374 Røros
Matrikelnr.	134/193
Kommune	Røros
Hjemmelshaver(e)	Røros kommune
Dato for befaring	23/1-2025
Markedsverdi:	Kr 3 000 000,-

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.							
Adresse	Henrik Grønnesvei 20	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	7374 Røros	5025	Røros	134	193		
Område/bydel	Sentrum						
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Næringsbygg med leiligheter						
Rekvirent	Røros kommune v/Ole Anders Feragen						
Hjemmelshaver	Røros kommune						
Forsikring	Gjensidige forsikring. Fullverdi						
Ligningsverdi	Ikke opplyst						

Befaring		
Dato	23/01 2025	
Tilstede	Ole Anders Feragen og takstmann Jan Sagplass	

Dokumentkontroll			
Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Egenmeldingsskjema	12.12.2024	☐	
Tegninger, plan, snitt, fasade	Fra 1964/66	☐	
Bygningsbeskrivelse	10/2-1964	☐	

Premisser – Generelle opplysninger

Denne rapporten presenterer en verditakst av eiendommen basert på en forhåndstaksering. Ettersom den planlagte utbyggingen ennå ikke er gjennomført, er denne vurderingen å anse som en forhåndstakst. Markedsverdien som konkluderes i denne rapporten reflekterer eiendommens verdi slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hvilken standard eller kvalitet det ferdige bygget vil ha. På bakgrunn av dette er vurderingen basert på en forutsetning om en alminnelig god utleiestandard. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved fastsettelsen av eiendommens verdi.

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygnings- eller tomtarealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. I dette tilfellet er arealene målt opp.

HABILITET:

Taksten er utført av en frittstående og uavhengig takstmann uten tilknytning til aktører som kan ha interesse av takstens konklusjoner. Undertegnede er Nito og Norsk Takst sertifisert for taksering av større næringseiendommer.

VERDITAKST:

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å fastsette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Takstmannen tar derfor ikke ansvar for bygningsmassens tilstand. Verdi- og lånetakst må ikke forveksles med tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang hvor det blant annet foretas fuktsøk og fuktmålinger, hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstand synliggjøres.

PREMISSER:

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Alle oppgitte arealer er ca. arealer, angitt etter NS 3940. Arealene er opplyst av eier eller hentet fra annen kilde, og er ikke kontrollmålt av takstingeniøren. Opplyste arealer bekrefter ikke at arealene tilfredsstiller byggeforskriftene, kun faktiske arealer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet slik det fremsto på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til

toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonelementer. Alle arealer er beskrevet etter nåværende bruk. Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt. Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt. Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

- Det er ikke kontrollert om det foreligger brannpåbud eller offentlig påbud, og det forutsettes at dagens drift er tillatt.
- På befaringen er målinger utført med: Leica Disto avstandsmåler.

Kontrollen omfatter ikke nærmere kvalitetskontroll av alle bygningsdeler - på tross av dette vil åpenbare feil og mangler som vil kunne påvirke eiendommens verdi/kvalitet, bli varslet etter befaringer.

Sammendrag

Eldre næringseiendom oppført i betong/mur bestående av leiligheter som i sin tid var knyttet opp mot sykehuset, derfor navnet «Søsterhjemmet». Bygget er med sokkel/underetasje, 2 fulle etasjer og kaldloft med boder.

I underetasjen er det en stor leilighet som har vært brukt inntil nylig, gangareal, teknisk rom/vaskerom, lager, tavlerom og tilfluktsrom. I etasje 2 og 3 er det 6 leiligheter i hver etasje, og på toppen er det gangareal i midten med boder for hver enkelt boenhet i kaldloftet rundt.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra plan 2 og opp, derfor er det kun leiligheten i underetasjen som har vært utleid i senere tid. Det er inngang kun i underetasjen, og vinduer har ikke åpningsvinduer som er tilstrekkelig som rømningsvei.

Eiendommen vurderes som et rehabiliterings- eller investeringsobjekt med tanke på utvikling til sentrumsnære leiligheter. Det mest fornuftige vil trolig være å benytte betongkonstruksjonen, og gjøre om denne til ønsket planløsning for leiligheter. For å imøtekomme dagens krav til universell utforming kan det være aktuelt med etablering av heis, og trapp som rømningsvei fra alle plan.

Vinduer fra 2003 kan ha noe restverdi, utover dette er det mest sannsynlig at alle leiligheter strippes ned og bygges opp fra bunnen. Etablering av rømningsvei og heis vil medføre noe omgjøring på planløsningen for å gi alle adkomst.

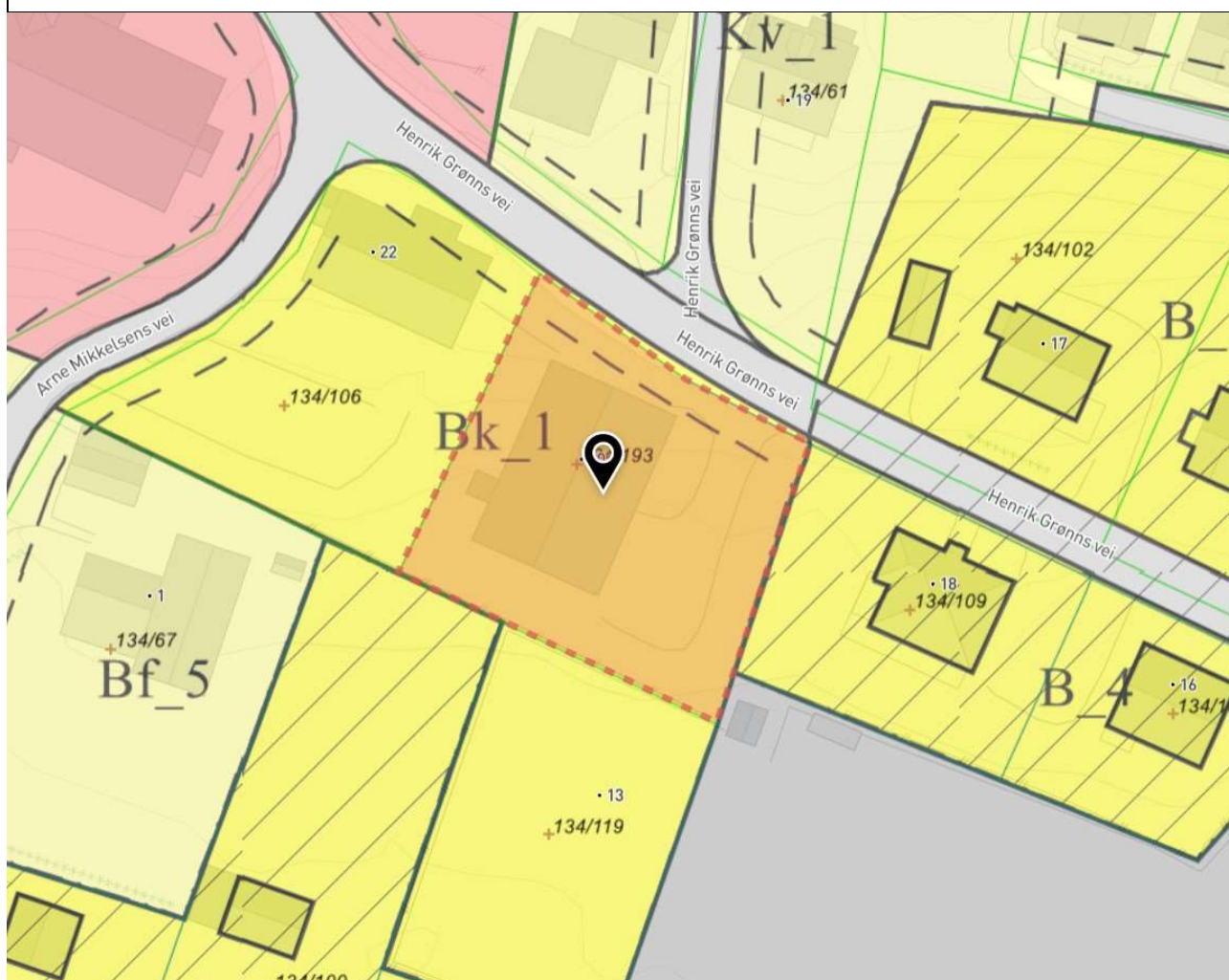
Områdebeskrivelse – Beliggenhet - Miljø

Eiendommen ligger i sentrum like ved sykehuset og på nabotomten til Domus Røros. Det er svært sentral plassering med kort vei til alle fasiliteter som Røros sentrum kan tilby. Dette omfatter butikker, kafeteria, jernbanestasjon, hoteller og offentlige tjenester.

Det er ca 2 km til Røros lufthavn som har daglige avganger.

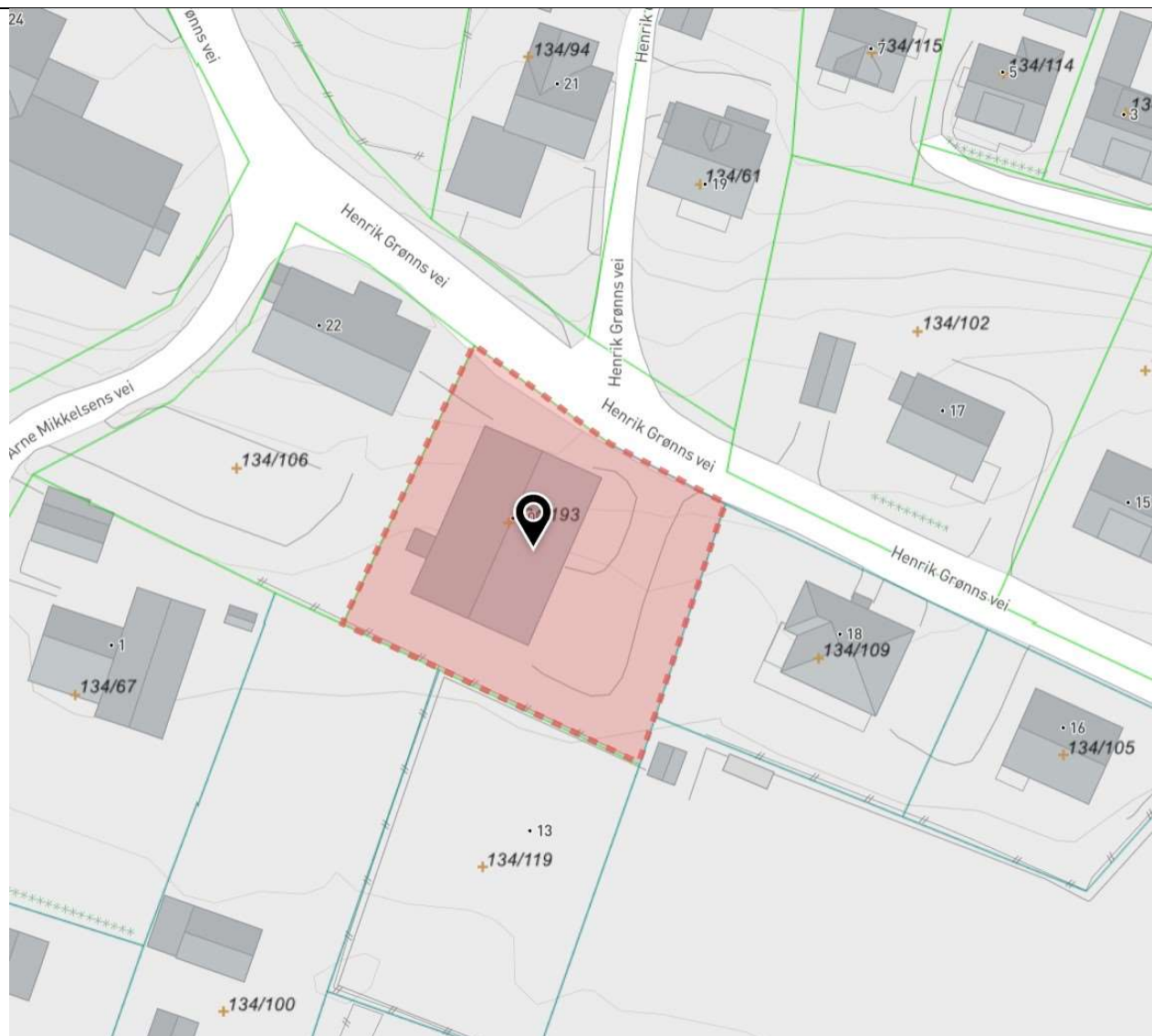
Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.



Reguleringskart, formål boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommens tomt			
Tomteareal (m ²) 988	Type tomt Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
Kommentarer vedrørende festekontrakt			
Vann Kommunalt vann		Avløp Kommunalt avløp	
Tomtens beskaffenhet Tomt i 2 nivåer med direkte adkomst fra Henrik Grønnsvei.			



Tomtekart

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombygd år
1 Bygning 1	1965/66	Skiftet alle vinduer i 2003. Skiftet dører i 2008. Pusset opp leilighet i underetasje i 2015.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 1 -

Grunnforhold

Antatt stabile løsmasser. Det er ingen symptomer på ustabile grunnforhold.

Fundamentering

Betongfundamenter med støpt golv i underetasjen.

Bærende konstruksjoner

I fremlagt bygningsbeskrivelse datert 10.februar 1964 er ytterveggene bygget opp på følgende måte; I 1. og 2.etg er det 2 murer av ½-steins Nopsastein med 100 mm steinull mellom. Bjelkebærende vegger og trapperom er utført i 150 mm betong. Underetasjen har i følge samme beskrivelse yttervegger med 200 mm betong og 100 mm lettbetong.

Etasjeskillere

Betong i alle etasjeskillere. En del golv har linoleumsbelegg. Lim fra dette kan inneholde asbest, og krever særskilte tiltak ved riving/bearbeiding.

Yttervegger

Pussede fasader med Nopsastein. Nopsastein er en massiv betongstein som i størrelse og utforming minner om teglstein. I gavler er det takkonstruksjon med stående trekledning. Det kan være aktuelt å vurdere riving av skallmuren på byggets fasade, etterisolere veggene, og kle disse med fasadeplater eller trekledning.

Innervegger

Innvendig malte betongvegger og noen malte lettvegger. I følge beskrivelse er innvendige lettvegger oppført i 50 mm og 75 mm bindingsverk(2" og 3")

Innvendig glatte dører av variabel levealder.

Tekniske installasjoner som ventilasjon, heiser m.m.

Ett enkelt Systemair ventilasjonsanlegg på kaldloft. Trolig felles avtrekk fra våtrom o.l.

Vann – avløp

Inntak for vann i vaskerom. Gammel 115 l Oso bereder. Hver leilighet har egne benkberedere på ca 100 liter. Alt VVS må påregnes nytt ved rehabilitering av bygget. Omfatter alt innvendig, samt utvendig til kommunalt tilkoblingspunkt.

Strøm

Hovedtavle og 125 Ampere inntak og måler for automatisk avlesning i underetasje. Innmat i hovedtavle er fra 2016 med automatsikringer.

Arbeidet er dokumentert med rapport fra risikovurdering og sluttkontroll og samsvarserklæring i skapet. Det er separate sikringsskap for leiligheter. Til leiligheten i underetasjen er det kombinerte sikringsautomater. I 2. og 3. etg er det felles skap for to og to leiligheter i gangen utenfor døren, alle skap med skrusikringer. Den elektriske installasjonen må påregnes ny fra hovedtavle ved en større ombygging av bygget.



Hovedtavle med måler i underetasjen.

Eksempel fordelingskap for 2 leiligheter



Eksempel fordelingsskap 2.etg.

Fordelingsskap 2.etg.

Innvendig standard

Innvendig standard er slitt og dels utidsmessig. Unntaket er leiligheten i underetasjen som ble pusset opp i 2015. Men denne begynner også å preges av røff bruk som er vanlig ved utleie.

Underetasje:

Inneholder felles gang, leilighet med kjøkken, stue, gang, 2 soverom, bad/vaskerom og toalett.

Kjøkken har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate m/nedfelt kum og opplegg for oppvaskmaskin. Bad/vaskerom har fliser på golv og vegger. Inneholder dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er diverse lagerrom med enkel standard, og mur overflater.

1.etg: Felles gang og 4 stk leiligheter på 33 m² med gang, stue, kjøkken, soverom og bad. 2 stk leiligheter på 27 m² med gang, stue/soverom, kjøkken og bad.

2.etg: Felles gang og 4 stk leiligheter på 33 m² med gang, stue, soverom, kjøkken og bad. 2 stk leiligheter på 27 m² medgang, stue/soverom, kjøkken og bad. (areal i leiligheter hentet fra beskrivelse, og er ikke kontrollert).

I 3.etg er det vegger i betong i gangen som er sentralt i bygget. Denne har et areal på ca 15 m². Samlet areal i hele etasjen fra knevegg til knevegg i bodarealet er 140 m². Deler av arealet er under målverdig takhøyde på 1,90 m, men fungerer som bodplass for leilighetene i underliggende etasjer.

Kaldloft med 12 stk bodplasser.

Takkonstruksjon / yttertak

Sperrekonstruksjon m/tekking av takstein. Midtgang loft i betong. Det er kaldtloft som er innredet m/boder for hver leilighet.

Dører – Porter – Vinduer

Eldre ytterdør m/sidefelt i underetasjen. Malte tredører til bod.

2-lags fastkarmsvindu og luftvinduer ved siden av med 2-veis åpning. Åpningsvinduene har for liten bredde x høyde og omkrets for å tilfredsstille kravet til rømningsvei.

Er det tegn til setningsskade	Kan sopp og råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for «Ja» i feltene ovenfor

Det registreres noen mindre sprekker i pusset murfasade, og over en del vinduer er det sprekk i muromrammingen.



Sprekk i murfasade.



Sprekkdannelse over vinduer.



Hoveddør og bod til høyre



Takoverbygg og verandadør til leilighet i u.etg.

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygget vurderes som et rehabiliteringsprosjekt.

Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen på eiendommen. Det finnes ingen vedlikeholdsavtaler på bygget.

Eiendommens potensial

Eiendommen har utviklingspotensial som leilighetsbygg med svært god beliggenhet i Røros sentrum.

Bygningens arealdisponering

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

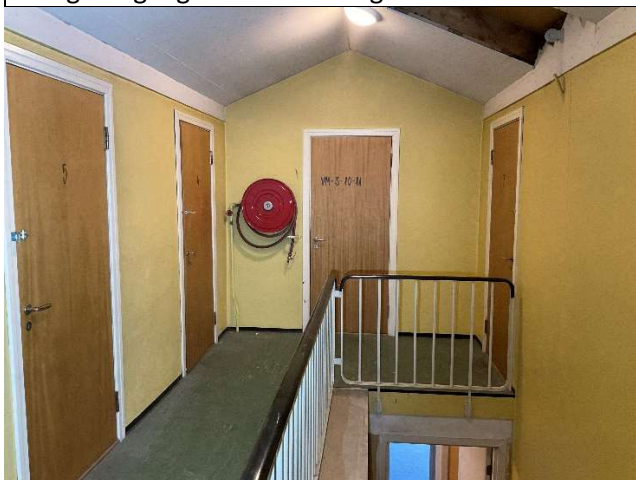
Bruttoareal (BTA) av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside.

Bruksareal (BRA) av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

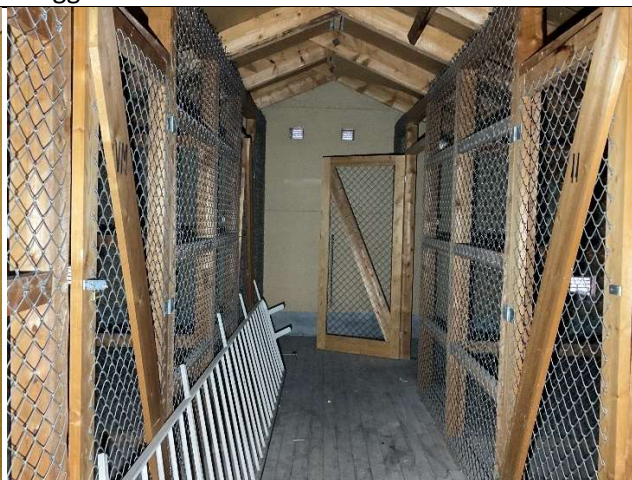
Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning
Næringsbygg	Underetasje	226	207	Leilighet, gangareal, boder, lager, vaskerom, tavlerom, tilfluktsrom.
Næringsbygg	1	234	215	Felles gang og 6(5) leiligheter.
Næringsbygg	2	234	215	Felles gang og 6 leiligheter.
Næringsbygg	3(kaldloft)	21	16	Gang, ventilasjonsrom og kaldloft med 12 boder.

Kommentarer til planløsningen

Underetasjen har ei leilighet, øvrige er boder og tekniske rom. 1. og 2.etg har 6 leiligheter i hvert plan, og 3.etg har gang med kaldloft og boder som kommer i tillegg til arealet i tabellen over.



Gang i 3.etg.



Kaldloft med boder

Areal og leier

Bygg	Et. Plan	Utleid (m²)	Leieinntekt år	Ledig (m²) BTA	Eget bruk (m²) BTA	BTA (m²)	Markedsleie kr/m²	Sum markedsleie
Næringsbygg	U.etg	0	0	226	0	226	750	169 500,-
Næringsbygg	1.etg.	0	0	234	0	234	1000	280 000,-
Næringsbygg	2.etg.	0	0	234	0	234	1000	280 000,-
Næringsbygg	3.etg.	0	0	21	0	21	200	4200,-
	SUM	0	0	715	0	715	0	733 700,-
Andre leieinntekter		0	Andre leieinntekter		0			

A sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie kr. 733 700,-

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det finnes ingen leiekontrakter nå.

Kommentar til ledige utleiearealer

Hele bygget må rehabiliteres, og det må etableres sikker rømningsvei fra alle plan før det er aktuelt med utleie.

Spesielle forhold

Generelle kommentarer

Ingen spesielle forhold registrert.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Heftelser som påvirker taksten, er ikke opplyst eller hensyntatt. Følgende matrikelopplysninger kan nevnes:

- Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.
- Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.
- Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.
- Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Teknisk verdiberegning, bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Bygg A			21 450 000,-
- Verdireduksjon	65 %	-	13 942 500,-
Beregnete byggekostnader etter fradag			7 507 500,-
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			1 000 000,-
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt			= 8 507 500,-

Kommentarer til teknisk verdiberegning

Det er lagt til grunn byggekostnader slik bygget er oppført nå.

Dette tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav i PBL og TEK.

Verdireduksjon hensyntar all elde, slitasje, og mangler ved bebyggelsen.

Forsikringsselskap	Polisenummer	Årlig kostnad
Gjensidige forsikring	Ikke opplyst	

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie		Markedsleie	733 700,-
Offentlige utgifter	Kr. 25 638,-			Kr. 25 638,-
Eiendomsskatt	Kr. 10 000,-	Stipulert		Kr. 10 000,-
Forsikringer	Kr. 18 306,-			Kr. 18 306,-
Vedlikehold / adm	Kr. 75 000,-			Kr. 75 000,-
Inntektsfradrag	Kr. 128 944,-		Avrundet	Kr. 130 000,-
	Normal leieinntekt A	Kr. 0,-	Normal leieinntekt B	Kr. 603 700,-
	-Tap ved ledighet	Kr. 0,-	-Tap ved ledighet	Kr. 0,-
	NETTO LEIE	Kr. 0,-	NETTO LEIE, avrundet	Kr 600 000,-

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Dagens avkastningsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den på befaringsdagen fremsto som et selvstendig omsetningsobjekt. Ved vurderingen er det tatt hensyn til:

- eiendommens beliggenhet og eksponering
- tomten
- bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- bygningens innemiljø
- bygningens effektivitet
- bygningens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet
- leiekontrakter

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- realrente
- forretningsmessig risiko
- attraktivitet i markedet

Kapitalisert verdi	A ut fra 7,5 % avkastn.	Kr. 0,-	B ut fra 7,5 % avkastn.	Kr. 8 000 000,-
--------------------	-------------------------	---------	-------------------------	------------------------

Kommentarer angående ledighet, kostnader og inntekter

Tap ved ledighet er satt til 5 % av brutto markedsleie. Markedet er i balanse når ledighet/leiesvikt er mellom 4-6 %. Ledigheten / leiesvikten for den vurderte eiendom er basert på trenden i markedet og områdets attraktivitet.

Andre verdifaktorer / potensiale

Eiendommen vurderes å ha begrenset utviklingspotensial utover boligformål innenfor dagens bygningskropp eller tilsvarende størrelse.

Kommentarer inntekt

Ferdig rehabilitert vil det være sikre leieinntekter for et boligkompleks med så sentral beliggenhet. Uten at dette er sjekket eller drøftet, så er det å anta at både sykehuset og kommunen kan være aktuelle leietakere for deler av bygget.

Kommentarer kostnader

- Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at gårdeier bl.a. dekker følgende driftskostnader:
- administrasjon
- forsikring
- eiendomsskatt
- utvendig vedlikehold
- periodisk vedlikehold/utskiftninger av vesentlige tekniske anlegg
- Vedlikehold og administrasjonskostnader er satt til ca 10 % av brutto leieinntekt/markedsleie.

Dokumentkontroll

- Det er innhentet egenmelding med diverse info om eiendommen.
- Det er fremlagt bygningsbeskrivelse fra 1964 hvordan bygget er oppført.
- Detaljskisse overgang raft-yttervegg.
- Plan, snitt og fasadetegninger.

Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon

Overnevnte verdi på kr. 8 000 000, er basert på ferdig prosjekt og med markedsleie.

For å kunne oppnå denne verdien må bygget totalrenoveres. Ombygningskostnader for dette bygget vurderes til ca. kr. 7 000 pr. kvm. BTA. = kr. 5 000 000.

Markedsverdi ved ferdig prosjekt kr. 8 000 000,-

Ombygningskostnader kr. 5 000 000,-

Verdi eiendommen slik den fremstår i dag kr. 3 000 000,-

Eiendommen vurderes å være et investeringsobjekt for utbyggere eller tilsvarende knyttet til bygningsbransjen. Uten at dette er vurdert i detalj kan det se ut som at det er to aktuelle fremgangsmåter for å utvikle eiendommen; alternativ 1 er å strippe ned dagens bygg, for så å rehabilitere dette til et leilighetsbygg etter dagens krav og standard. Alternativ 2 er riving av eksisterende bygg, og sette opp et nytt fra bunnen av. Alternativ 1 vil være det som harmonerer best med dagens føringer, der det er snakk om gjenbruk og minst mulig avfall og ønske om gjenbruk. Alternativet vil begrenses noe av hensynet til eksisterende bygg, og dets faktiske størrelse. Alternativ 2 vil gi mest fleksibilitet til utforming og utnyttelse av eiendommen, men vil nok også bety en større investering samlet sett.

Pantekurans:

Eiendommen oppfattes å ha lav pantekurans slik den står.

Det er ingen leieinntekter på bygget nå, og långiver må i vesentlig grad vurdere kjøpers evne til å oppgradere eiendommen i den grad som kreves for å gjøre den egnet til inntjening.

Markedsanalyse:

Eiendommen er mest aktuell for kjøper(e) som er tilknyttet byggebransjen, og som driver med salg eller utleie til boligformål, eller en kombinasjon av dette.

På fastsatte markedsverdi oppfattes eiendommen å ha et begrenset, men tilstedeværende marked.

Verdikonklusjon

Markedsverdi: kr 3 000 000,-

Underskrifter

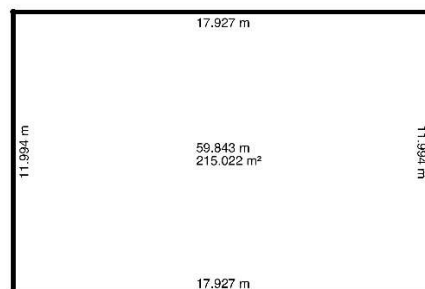
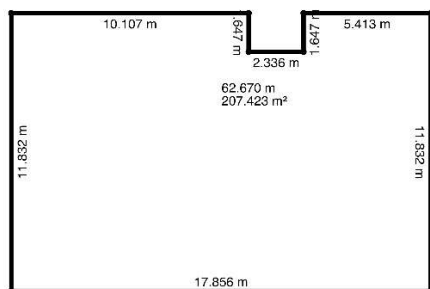
Sted og dato

Takstingeniør



Alvdal / 30.01.2025

Jan Sagplass



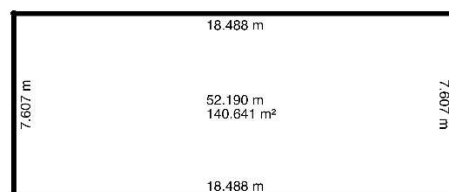
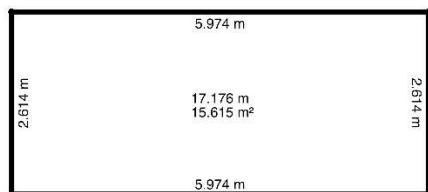
Leica DISTO™ Plan

9:58:50 23.01.2025 Leica DISTO™ Plan

10:02:30 23.01.2025

Areal under etasje.

Areal 1. og 2. etasje.



Leica DISTO™ Plan

10:07:38 23.01.2025 Leica DISTO™ Plan

10:06:10 23.01.2025

Gangareal 3. etasje
Henrik Grønnesvei 20
7473 Røros
[matrikkelnr]

Side 15 av 15
23/01-2025

Alvdal Takst AS
Jan Sagplass