

aktiv.

Gardåvegen Utviklingsområde 2 (294/71), 7340 OPPDAL

**Område for utvikling til
fritidsbebyggelse. Stølen**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-

Omkostn.: Kr 38 740,-

Total ink omk.: Kr 1 538 740,-

Selger: Oppdal Kommune

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 1075 m²

Gnr./bnr. Gnr. 294, bnr. 71

Oppdragsnr.: 1703240051

Område for utvikling til fritidsbebyggelse. Stølen

Oppdal kommune (hjemmelshaver) har besluttet å selge to ubebygde områder som i dag er regulert til fritidsformål. Begge parsellene ligger langs Gardåvegen ovenfor dalstasjonen i Stølen Skisenter. Det er krav om ny reguleringsplan ved utvikling av områdene. Begge områdene har ihht til kommuneplan krav om høy utnyttelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart vann og avløp	16
Reguleringsplankart med bestemmelser	17
Protokoll	24
Nabolagsprofil og kart	28
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1075 m²

Tomtebeskrivelse

Det foreligger målebrev datert 30.03.2006. Målebrevet angir et areal på 1.595 kvm. Selger har oppgitt at det er gjennomført justering av grenser etter "rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring datert 16.05.2024. Etter justeringen er tomtearealet på ca. 1075 kvm

Beliggenhet

Eiendommen har en ettertraktet beliggenhet med tanke på videreutvikling til fritidsformål.

Beliggenheten har nærhet og tilknytning til alpinanleggene i Stølen og nærliggende områder som er utbygd til fritids og turistformål. Eiendommen ligger kun 250 meter fra parkeringsplassen som for mange er utgangspunktet for langrennssturer mot nordøst mot Guriberget og videre mot Fagerhaug og Grytdalen. Løypenettet her går også vestover mot Hovden, Vangslia og videre mot Skaret, Nerskogen og Gjevilvassdalen.

Eiendommen ligger kun 100-125 meter fra den østlige nedfartsløypa i Stølen og ligger slik til at en utbygging skal kunne tilrettelegges med ski-in, ski-out.

Oppdal byr forøvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg E6 nordover ca. 2,4 km. Ta til venstre ved Oppdal kristne senter og følg veien opp til Gamle Kongevei. Ta til høyre inn på Gamle Kongevei og så til venstre inn på veien opp til Stølen skisenter. Følg denne veien opp ca. 640 meter mot nordøst (over brua og ca. 200 meter forbi parkeringsplassene til skisenteret).

Følg deretter Gardåvegen til venstre når veien deler seg og fortsett rett ca. 190 meter. Eiendommen ligger da på høyre side.

Diverse

Kjøper må selv foreta vurdering av hvilke krav og kostnader som vil måtte komme som følge av videre utvikling av eiendommen.

Alle forhold eller omkostninger som kommer som et resultat av eierskap eller utvikling av eiendommen er kjøpers ansvar og skal ikke gi grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Er det forhold ved eiendommen som ikke er i samsvar med gjeldende lover eller forskrifter skal disse forhold ikke medføre krav om prisavslag eller erstatning.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 294, bruksnummer 71 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/294/71:

06.12.2004 - Dokumentnr: 7881 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:294 Bnr:31

01.01.2018 - Dokumentnr: 9852 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:294 Bnr:71

17.07.2024 - Dokumentnr: 1715047 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5021 Gnr:294 Bnr:153

Elektronisk innsendt

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomsten til eiendommen er via Gardåvegen. Veggen er kommunal

Vann: Det er ikke ført vann frem til eiendommen. Det ligger kommunalt vann i området (se kartskisse som er vedlagt salgsoppgaven)

Avløp: Det er ikke avløpssystemer på eiendommen. Det ligger kommunalt avløpsnett i området (se kartskisse som er vedlagt salgsoppgaven)

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Vangslia - Aarå, delområde Hellaugstøl, revidert 22.11.1985 gjelder. Eiendommen omfatter et område som er markert med oransje farge "utleiehytter/motell.

Regulerings plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. For mer informasjon se vedlagte plankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det foreligger en endring av reguleringsplanen: Endring av reguleringsplan Vangslia - Gardåa -Hellaugstøl 1986005. Planen er endret ihht plankart vedlagt søknad datert 19.12.2023. Endringen innebærer i hovedsak at parkeringsplass på eiendommens sørside søkes omregulert til arealformål parkeringsplass og arealet lengst øst mot Gardåa til grønnstruktur. Den største delen av eiendommen i nord videreføres til fritidsbebyggelse konsentrert.

Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplan 2018008 er merket med oransje farge (Fritidsbebyggelse). Områdenavnet i planen er F21

Om F21 så står det følgende i bestemmelsene

Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia (F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia)

- Utnyttning: min 40% BRA
- Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m
- Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal
- Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering

Det henvises videre til Sak 294/32, 71 med vedtak i Oppdal kommunestyre vedrørende salget. Protokollen er vedlagt salgsoppgaven

Tomtestørrelse i dalstasjonsområdene (F20,F21,F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27 og F28 i Vangslia) bør maksimalt være 500 m².

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-2 i den kjøper bærer ansvaret for at den påtenkte bruk/utnyttelse av eiendommen kan tillates.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Eventuelle feil ved eiendommen som kjøper burde ha undersøkt sett eller oppdaget ved befaring/visning gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøper skal også bære det fulle ansvar for eventuell forurensning som eksisterer på eiendommen.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Eiendommen legges ut i markedet med en utlysingsperiode frem til 01.10.2024. Bud kan fremmes etter utløpet av utlysingsperioden.

Det tas forbehold om at bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

38 740,- (Omkostninger totalt)

1 538 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 740

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

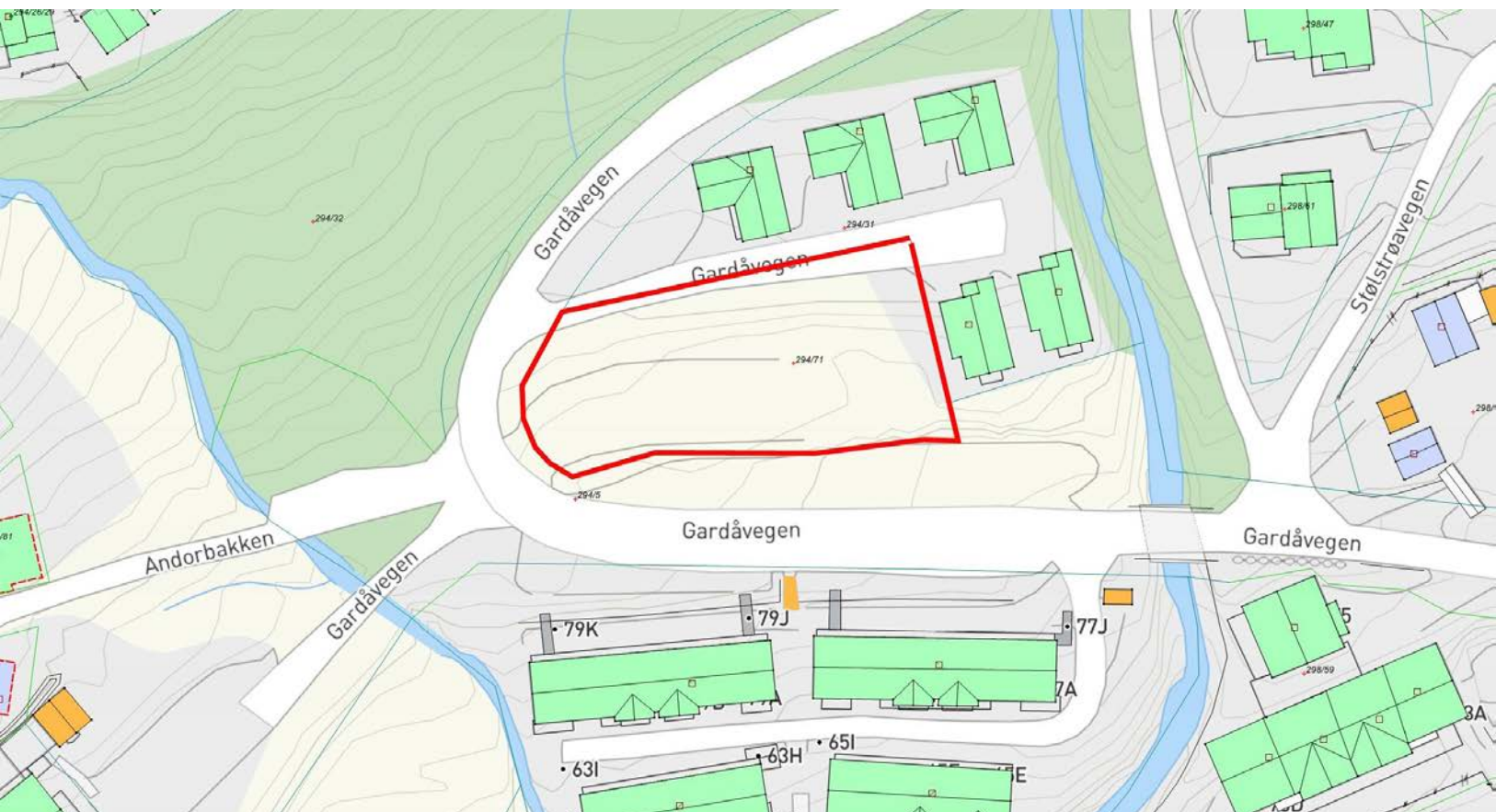
Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

29.08.2024



Flyfoto med markering av ca. tomtegrense



Kart med markeing av ca tomtegrense



Oversiktsbilde felt 2



Oversiktsbilde som viser både felt 1 og 2



Oversiktsbilde som viser både felt 1 og 2



Utsiktsbilde

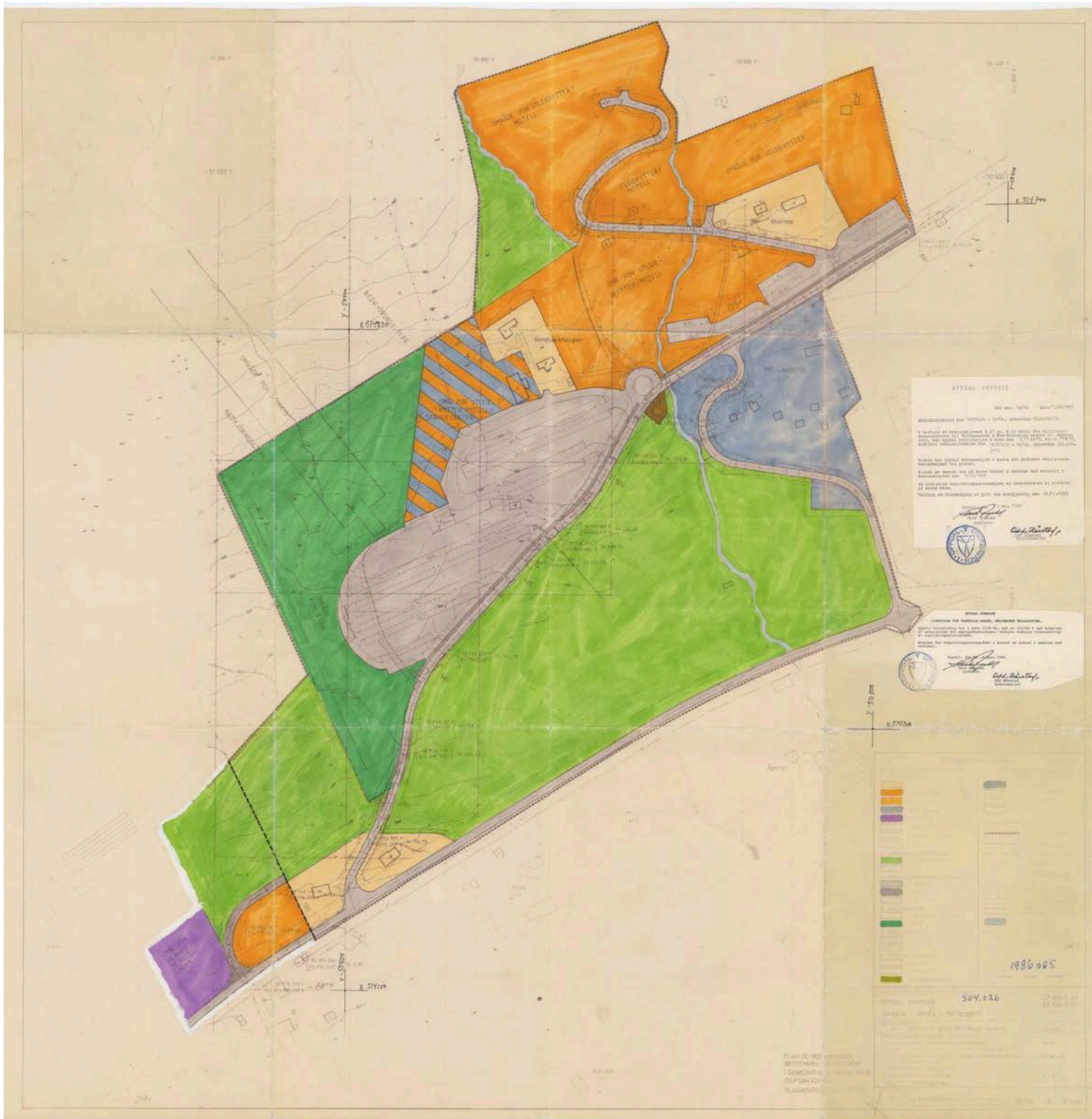


Oversiktsbilde som viser både felt 1 og 2



Utsiktsbilde

Vedlegg



SPECIAL CONTRACT

1986-005

UNDERSKRITTEN AV: [Signature]

UNDERSKRITTEN AV: [Signature]

SPECIAL CONTRACT

1986-005

UNDERSKRITTEN AV: [Signature]

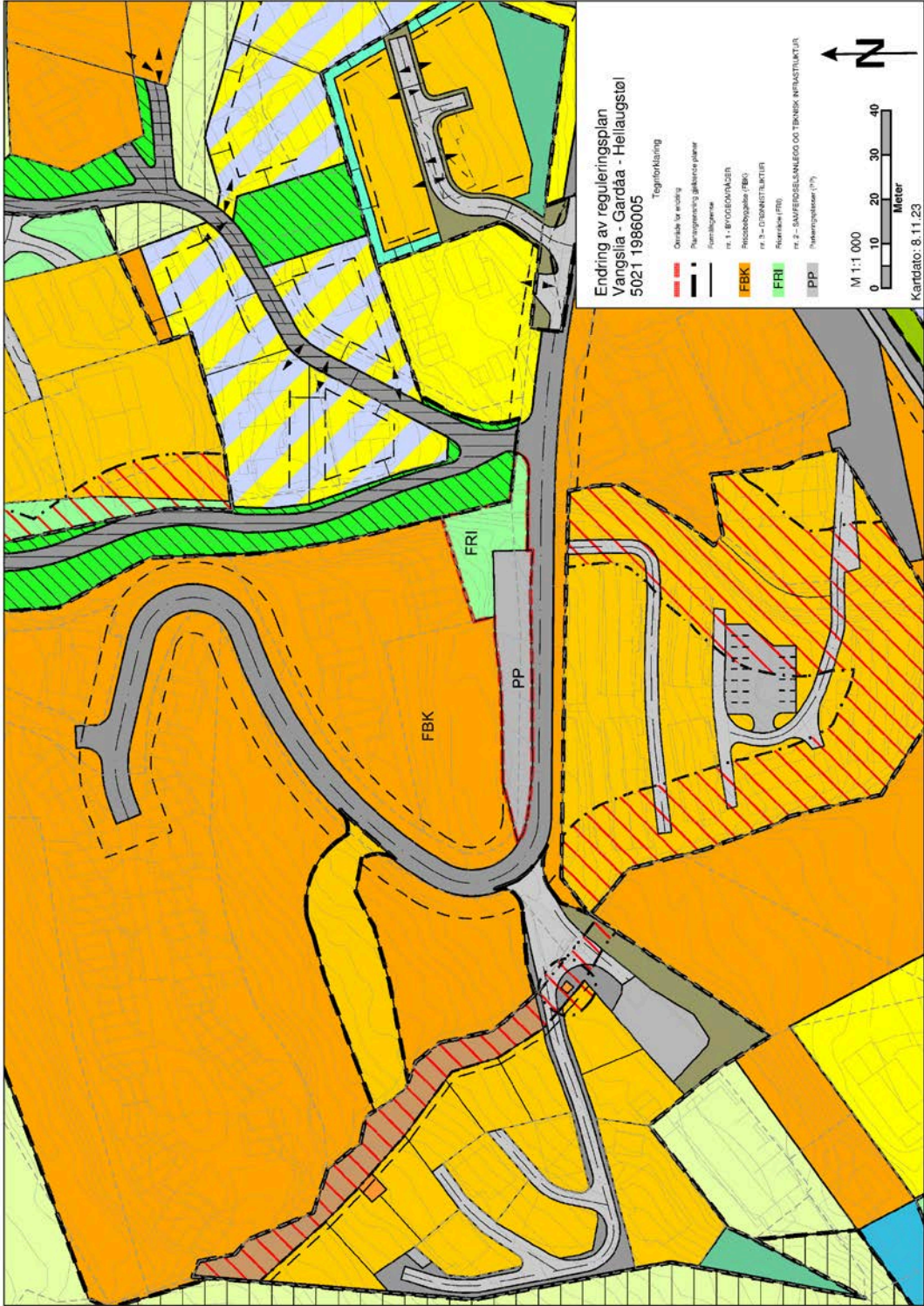
UNDERSKRITTEN AV: [Signature]

[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]
[Color swatch]	[Symbol]

1986 005

50v.026

PLAN OCH BEGRÄNSNING
 BESTÄMMELSER
 FÖR
 BOSTADSBYGGNAD
 I
 [Location]



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR VANGSLIA - GARÅA, DELOMRÅDE HELLAUGSTØL, REVIDERT
22.11.1985.

§ 1

DET REGULERTE OMRÅDE ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGS-
GRENSE. I DETTE OMRÅDE SKAL BEBYGGELSEN Plasseres INNEN-
FOR DE ANGITTE BYGGEGRENSER, MØNERETNINGEN SOM ER VIST PÅ
PLANEN, ER VEILEDENE. Plasseringen SKAL GODKJENNES AV
BYGNINGSRÅDET.

DE FØLGENDE REGULERINGSBESTEMMELSER INNDELES I:

- A. FELLESBESTEMMELSER
- B. OMRÅDE FOR BOLIGER
- C. OMRÅDE FOR SERVICEANLEGG / OMRÅDE FOR TURISTBEDRIFT
- D. OMRÅDE FOR JORDBRUK
- E. FRIOMRÅDE
- F. OMRÅDE FOR UMLEIEHYTTER

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 2

MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER
KAN, HVOR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV
BYGNINGSRÅDET INNENFOR RAMMEN AV BYGNINGSLOVGIVNINGEN.

§ 3

NÅR DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER ER TRÅDT I KRAFT, ER DET
IKKE TILLATT VED PRIVATE SERVIDUTTER Å ETABLERE FORHOLD
SOM STÅR I STRID MED REGULERINGSBESTEMMELSENE.

§ 4

DE VISTE VEGER SKAL BYGGES ETTER DE LENGDE- OG TVERRPROFILER
SOM TEKNISK HOVEDUTVALG BESTEMMER. INNGREP I TERRENGET FOR
PARKERINGSANLEGG SKAL TILPASSES TERRENGET OG BEPLANTES.

§ 5

INNENFOR FRISIKTSONER SKAL VÆRE FRI SIKT I EN HØYDE AV 0,5 METER OVER PLANUM FOR DE TILSTØTENDE VEGER.

FRISIKTOMRÅDE MÅ IKKE GIS EN SLIK BRUK AT FRI SIKT PÅ NOE TIDSPUNKT BLIR HINDRET.

§ 6

ANTALL PARKERINGSPLASSER INNENFOR DET REGULERTE OMRÅDE SOM DEN ENKELTE BYGGHERRE MÅ ANLEGGE PÅ EGEN GRUNN, SKAL, NÅR IKKE ANNET ER BESTEMT, BEREGNES ETTER FØLGENDE NORM:

BOLIGER: 2 BILOPPSTILLINGSPLASSER PR. LEILIGHET.

SERVICEANLEGG: NORMER FASTSETTES AV BYGNINGSRÅDET.

SKIHEISANLEGG: PARKERING SKAL LØSES SOM VIST I PLANEN OG BYGNINGSRÅDET BESTEMMER I HVILKEN TAKT PARKERINGSPLASSENE SKAL UTBYGGES.

UTLEIEHYTTER: NORMER FASTSETTES AV BYGNINGSRÅDET.

§ 7

EKSISTERENDE BUSK- OG TREVEGETASJON SKAL IKKE FJERNES ELLER ØDELEGGES UTEN ETTER SAMTYKKE AV TEKNISK HOVEDUTVALG. UNNTATT ER SLIK RYDDING SOM ER NØDVENDIG FOR BYGGING OG DRIFT AV LANDBRUKSOMRÅDER OG ALPINE SKIANLEGG.

§ 8

VEG FORBI HELLAUGSTØL SKAL ENVEGSREGULERES.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER.

§ 9

I OMRÅDET TILLATES IKKE BYGD NYE BOLIGER I TILLEGG TIL EKSISTERENDE.

§ 10

BYGNINGENE SKAL HA SALTAK.
GARASJER SKAL TILPASSES BOLIGHUSENES FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

§ 11

MED BYGGEMELDING FOR FRITTLIGGENDE BOLIGHUS SKAL DET FØLGE SITUASJONSPLAN SOM VISER:

PLASSERING AV UTHUS ELLER GARASJE SELV OM DISSE IKKE OPPFØRES SAMTIDIG MED BOLIGHUSET,

AVKJØRSEL FRA VEG,

C. OMRÅDER FOR SERVICEANLEGG/OMRÅDE FOR TURISTBEDRIFT.

§ 12

I OMRÅDENE KAN OPPFØRES MOTELL/SERVERINGSSTED OG UMLEIEHYTTER/CAMPINGHYTTER,

BYGNINGSRÅDET KAN INNENFOR OMRÅDENE TILLATE OPPFØRING/INNREDNING AV BOLIGER SOM ANSEES NØDVENDIG FOR ANLEGGETS DRIFT,

BEBYGGELSEN KAN OPPFØRES I INNTIL 2 ETASJER.

§ 13

BYGNINGENE SKAL HA SALTAK,

§ 14

DET SKAL PÅ EGEN GRUNN AVSETTES Plass FOR PARKERING, SAMT PÅ- OG AVLESSING, NØDVENDIG FOR EIENDOMMENS BRUK ETTER BYGNINGSRÅDETS SKJØNN,

§ 15

BYGNINGSRÅDET KAN FORBY VIRKSOMHET SOM ETTER RÅDETS SKJØNN ER SJENERENDE FOR DE OMBOENDE ELLER TIL ULEMPE FOR DEN OFFENTLIGE FERDSEL,

§ 16

MED BYGGEMELDING SKAL DET FØLGE SITUASJONSPLAN FOR HELE OMRÅDET SOM VISER BEBYGGELSENS ART OG PLASSERING, PARKERING, BEPLANTNING ETC.

D. OMRÅDE FOR JORDBRUK.

§ 17

INNENFOR DISSE OMRÅDER ER DET KUN TILLATT Å OPPFØRE BYGNINGER SOM HAR DIREKTE TILKNYTNING TIL BRUKEN AV OMRÅDENE TIL VANLIG JORD- OG SKOGBRUKSDRIFT.

E. FRIOMRÅDE.

§ 18

EVENTUELL OPPARBEIDELSE AV OMRÅDET SKAL SKJE ETTER PLAN GODKJENT AV TEKNISK HOVEDUTVALG.

I FRIOMRÅDET KAN TEKNISK HOVEDUTVALG TILLATE OPPFØRT ANLEGG OG BYGNINGER SOM HAR NATURLIG TILKNYTNING TIL OMRÅDET, NÅR DETTE ETTER RÅDETS SKJØNN IKKE ER TIL HINDER FOR OMRÅDETS BRUK SOM FRIOMRÅDE.

EVENTUELL BEBYGGELSE SKAL UNDERORDNE SEG PLANOMRÅDETS ØVRIGE BEBYGGELSE I FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

I OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER MERKET MED PÅSKRIFT "NEDKJØRINGSLØYPE" ER DET TILLATT Å ANLEGGE SKILØYPER. NØDVENDIG RYDDING I DETTE OMRÅDET FOR Å SIKRE BRUK AV AREALET SOM SKILØYPE SKAL GODKJENNES AV TEKNISK HOVEDUTVALG OG TA UTGANGSPUNKT I LANDSKAPSESTETISKE OG KLIMATOLOGISKE FORHOLD.

LØYPESTRASÉER SKAL TILSÆS OG KAN OM SOMMEREN BENYTTES TIL BEITE.

§ 19

INNENFOR DISSE OMRÅDER ER DET TILLATT Å OPPFØRE SKIHEISER OG SKITREKK MED NØDVENDIGE BYGNINGER FOR DRIFT AV DISSE ANLEGG - DERIBLANT VARMESTUE, SOM MARKERT SPESIELT PÅ PLANKARTET.

BYGNINGENE TILLATES OPPFØRT I 1 ETASJE, EVENTUELT 1 ETASJE MED SOKKEL DER BYGNINGSRÅDET FINNER DETTE FØRSVARLIG.

BYGNINGENE SKAL HA SALTAK OG SKAL UNDERORDNE SEG PLANOMRÅDETS ØVRIGE BEBYGGELSE I FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

OMRÅDENE SKAL I STØRST MULIG UTSTREKNING BEVARE SITT NATURPREG.

UTFORMINGENE AV HEISANLEGGENE SKAL GODKJENNES AV TEKNISK HOVEDUTVALG.

F. OMRÅDE FOR UMLEIEHYTTER.

§ 20

FØR UTBYGGING AV ET OMRÅDE KAN IGANGSETTES, SKAL DET FORELIGGE EN BEBYGGELSESPÅN GODKJENT AV TEKNISK HOVEDUTVALG.

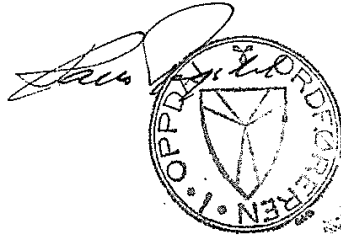
§ 21

BYGNINGENE SKAL HA SALTAK OG SKAL MEST MULIG UNDERORDNE SEG NATURPREGET I OMRÅDET MED EN ENKEL OG HARMONISK UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEVIRKNING.

DET SKAL FORTRINNSVIS NYTTES MATERIALER OG FARGER SOM HAR SAMHØRIGHET MED DE NATURGITTE OMGIVELSER (NATURSTEIN, TREVERK, SKIFER, TORV, MØRKE JORDFARGER, BRUN ELLER GRÅ BEIS).

ALLE UTVENDIGE BYGNINGSDELER, INKLUSIVE VINDSKIER, VINDUSOMRAMMINGER OG KJØRNEBORD, SKAL HA SAMME MØRKHETSGRAD. DØR- OG VINDUSRAMMER KAN GIS EN NOE AVVIKENDE FARGE, LYSE ELLER STERKE FARGER, SOM GIR STOR KONTRASTVIRKNING MOT OMGIVELSENE, VIL IKKE BLI TILLATT. BYGNINGSRÅDET KAN FORLANGE HYTTEN MALT OM HVIS DEN BLIR FARGESATT PÅ EN SKJEMMENDE MÅTE.

TAKTEKKING SKAL UTFØRES MED TEKKINGSMATERIALER SOM HAR EN MATT OG MØRK VIRKNING (F.EKS. TORV, SKIFER ETC.).





Vår saksbehandler
Dag Hopland Gorseth

Referanse
DAGO/2021/1405-8/294/32

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Formannskapet	22/28	15.03.2022
Kommunestyret	22/65	02.06.2022

294/32, 71 - Utvikling/salg av kommunal eiendom

Vedlegg

- 1 Kart der kommunens eiendommer gnr. 294 bnr. 32 og 71 går frem med rød farge
- 2 Søknad fra Oppdal Holding AS datert 15.09.2021
- 3 Søknad fra Harald Rogstad AS i samarbeid med Norrøn Laft Oppdal AS datert 15.07.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Oppdal kommune er grunneier av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 (ca. 3500m²) og bnr. 71 (ca. 1000m²) i Stølen, like ved nedfartsløypene. Eiendommene fremgår av kart vedlegg 1 med rød farge.

Oppdal kommune har mottatt søknad fra to interessenter som ønsker å kjøpe eiendommene og utvikle arealene.

Den ene søkeren er Oppdal Holding AS, jfr. vedlegg 2. Vedlagt søknaden følger et mulighetsstudie, der det skisseres et ønske om å bygge 10 fritidshytter på 294/32 og et leilighetskompleks med parkeringskjeller på 294/71.

Den andre søkeren er Harald Rogstad AS i samarbeid med Norrøn Laft Oppdal AS, jfr. vedlegg 3. De tenker å utvikle arealet 294/32 i samme stil som eksisterende bebyggelse i området («Landsbyn»). På eiendommen 294/71 ønsker de en utvikling av hytter i tråd med de 5 hyttene som allerede ligger i dette området. Om markedet tilsier det kan det være aktuelt med utleie.

Det har vært dialog med partene og det er gitt tilbakemelding om at det vil bli lagt fram en sak til Oppdal Formannskap/Kommunestyre der det søkes en politisk avklaring om Oppdal kommune ønsker å avhende eiendommene og på hvilken måte dette eventuelt skal gjøres. Det er gjort kjent for søkerne at et salg av eiendommene skal foregå i henhold til EØS sitt regelverk og retningslinjer.

I gjeldende reguleringsplan for områdene er arealene regulert til fritidsbebyggelse/utleiehytter/motell. I kommuneplan er eiendommene utlagt til fritidsformål. For å utvikle arealene til fritidsformål må det påregnes å utarbeide reguleringsplan for området. Avklaring av flomsituasjonen i området vil være et sentralt tema i en slik reguleringsprosess.

Folkehelsevurdering

Avklart i gjeldende regulerings- /kommuneplan for området.

Vurdering

Som det fremgår av vedlegg 1, eier Oppdal kommune 294/32 og 294/71. Ca. 4500m² av disse eiendommene er mulig å utvikle til fritidsformål.

Oppdal Formannskap/Kommunestyre skal i denne saken ta stilling til om Oppdal kommune ønsker å avhende eiendommene eller ikke. Ved vedtak om salg må det tas stilling til på hvilken måte et salg skal gjennomføres.

Om det er ønskelig at arealene skal selges, er det to alternative veier videre. Den ene er å legge ut kommunens areal i det åpne markedet for salg til høystbydende. Den andre måten er å selge/leie ut eiendommene direkte til en enkeltaktør gjennom taksering som fastsetter markedsverdi på tomte. Det skal da nyttes to uavhengige kvalifiserte takster.

I henhold til EØS regelverket er hovedprinsippet at det er markedsprisen som skal legges til grunn ved salg av offentlig eiendom.

Oppdal kommune har de siste årene akseptert at utvikler av kommunal eiendom er gitt opsjon i inntil 2 år for å foreta de nødvendige avklaringer før selve eiendomssalget gjennomføres. Dette for å gi utvikler en mulighet til å vurdere om det ønskede prosjektet lar seg gjennomføre før selve salget av eiendommen gjennomføres.

Kommunens arealer som berøres i denne saken er etter Kommunedirektøren sin vurdering attraktive i og med sin heisnære beliggenhet. Kommuneplanens arealdel definerer at arealene kan benyttes til fritidsformål. Det er sannsynlig at det må foretas en reguleringsmessig avklaring, samt vurderinger i forhold til flom. Oppdal kommune som forvaltningsmyndighet vil sikre at arealene utvikles i tråd med til enhver tid gjeldende kommunale planer. Kommunedirektøren vurderer at kompleksiteten i forhold til nødvendige avklaringer for å få utviklet arealene er relativt oversiktlige. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil være nødvendige med inngåelse av opsjonsavtale, men vurderer at kommunen bør gå rett på salg av arealene.

Det er pr. dato et stort marked for fritidsboliger i Oppdal, slik at det er grunn til å tro at det er et større marked enn de to ovennevnte søkerne. Kommunedirektøren mener det i denne saken vil være riktig å tilby arealene i markedet til høystbydende slik at alle som vil kan by på arealet.

Begge de to søkerne på arealene har skissert gode prosjekter. Det er derimot vanskelig å beslutte hvem av de to søkerne som skulle få kjøpe om skulle velge å selge til en enkeltaktør direkte. Ved å legge ut arealene til høystbydende vil begge søkerne kunne by på arealene.

Slik Kommunedirektøren ser det er det ingen grunn til at kommunen skal sitte som eier av eiendom til fritidsformål i dette området. I kommuneplanen legges det opp til å kommunen skal medvirke til næringsutvikling. Ved å selge eiendommene vil dette i seg selv på sikt medvirke til næringsutvikling i kommunen.

Ut fra en helhetsvurdering tilrår Kommunedirektøren at del av eiendommene 294/32,71 selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 02.06.2022

Behandling

Forslag fra Mari Rui Heiniger (uavhengig) på vegne av MDG, SV og Venstre:

Eiendommene selges ikke. Landbruksfaglig vurdering og miljøfaglig vurdering foretas, og kommuneplanens arealdel rulleres i tråd med FNs bærekraftsmål, før et eventuelt salg kan vurderes.

Vedtak

Ved alternativ avstemning mellom formannskapetets innstilling og forslag fra Mari Rui Heiniger ble formannskapetets innstilling vedtatt med 18 mot 7 st. (mindretall: Venstre, SV, MDG, Mari Rui Heiniger og Ingrid G. Johansson, begge uavhengig).

Vedtaket blir som følger:

Kommunestyret vedtar at del av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 og gnr. 294 bnr. 71 som vist med rød skravur på vedlegg 1 til denne sak, skal selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Eiendommene kan selges hver for seg eller samlet. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

Kostnader forbundet med eiendomstransaksjonen, eiendomsmegler, teknisk og juridisk bistand finansieres ved eiendomssalget. Kommunedirektør gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til gjennomføring av salgsprosess.

Saksprotokoll i Formannskapet - 15.03.2022

Behandling

Innstilling

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen blir som følger:

Kommunestyret vedtar at del av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 og gnr. 294 bnr. 71 som vist med rød skravur på vedlegg 1 til denne sak, skal selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Eiendommene kan selges hver for seg eller samlet. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

Kostnader forbundet med eiendomstransaksjonen, eiendomsmegler, teknisk og juridisk bistand finansieres ved eiendomssalget. Kommunedirektør gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til gjennomføring av salgsprosess.

Kommunedirektørens tilråding

Kommunestyret vedtar at del av eiendommene gnr. 294 bnr. 32 og gnr. 294 bnr. 71 som vist med rød skravor på vedlegg 1 til denne sak, skal selges til høystbydende ved bruk av eiendomsmegler. Eiendommene kan selges hver for seg eller samlet. Høyeste bud på eiendommene skal godkjennes av Oppdal Formannskap.

Kostnader forbundet med eiendomstransaksjonen, eiendomsmegler, teknisk og juridisk bistand finansieres ved eiendomssalget. Kommunedirektør gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til gjennomføring av salgsprosess.

Bekkemellom li Nedre.

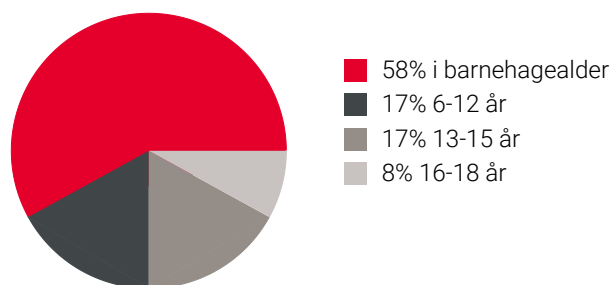
Offentlig transport

🚆 Tågvollan Linje 480	22 min 🚶 1.7 km
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min 🚶 4.2 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 🚶

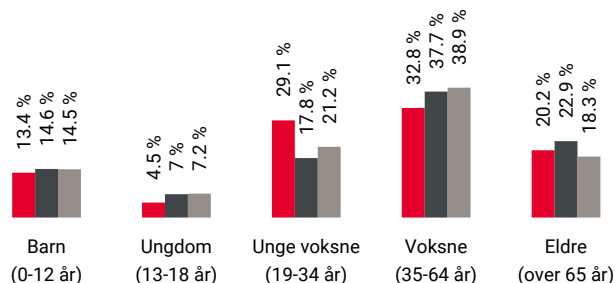
Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	8 min 🚶 4.7 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	10 min 🚶 8.2 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	8 min 🚶 4.6 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	8 min 🚶 4.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Togvollen	131	60
🟤 Kommune: Oppdal	7 066	3 533
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.6 km
Stølen private barnehage (1-5 år) 18 barn	22 min 🚶 1.6 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 🚶 2.8 km

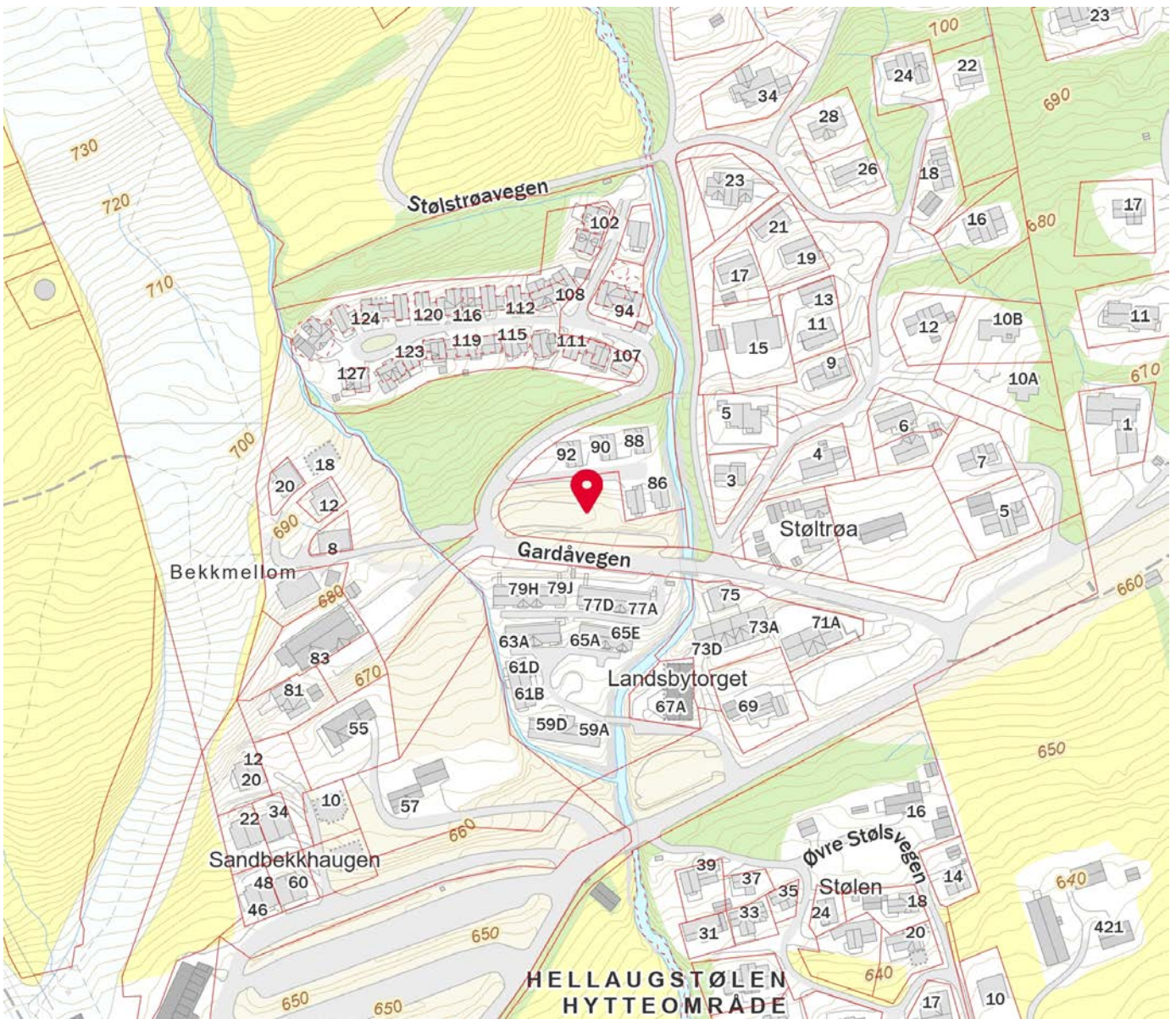
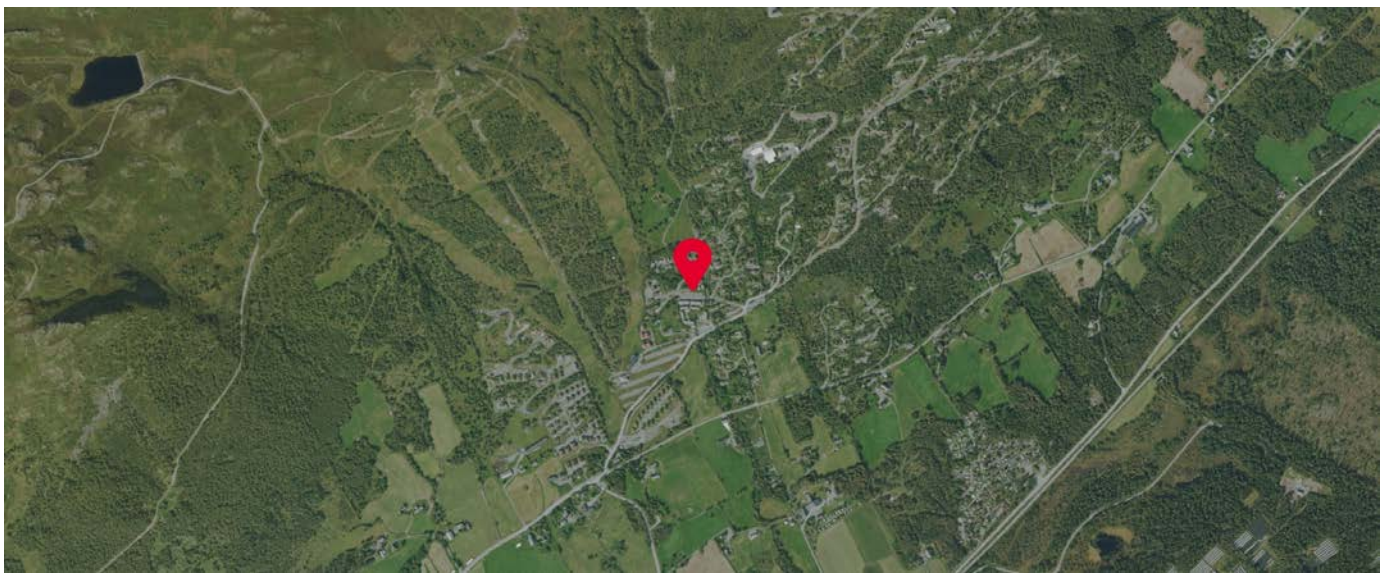
Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	6 min 🚶 4.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	6 min 🚶 4.3 km

Sport

🏠 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	7 min 🚶 4.4 km
🏋️ Krux Klatring Klatring	8 min 🚶 4.5 km
🏊 Spent Oppdal	8 min 🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	8 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

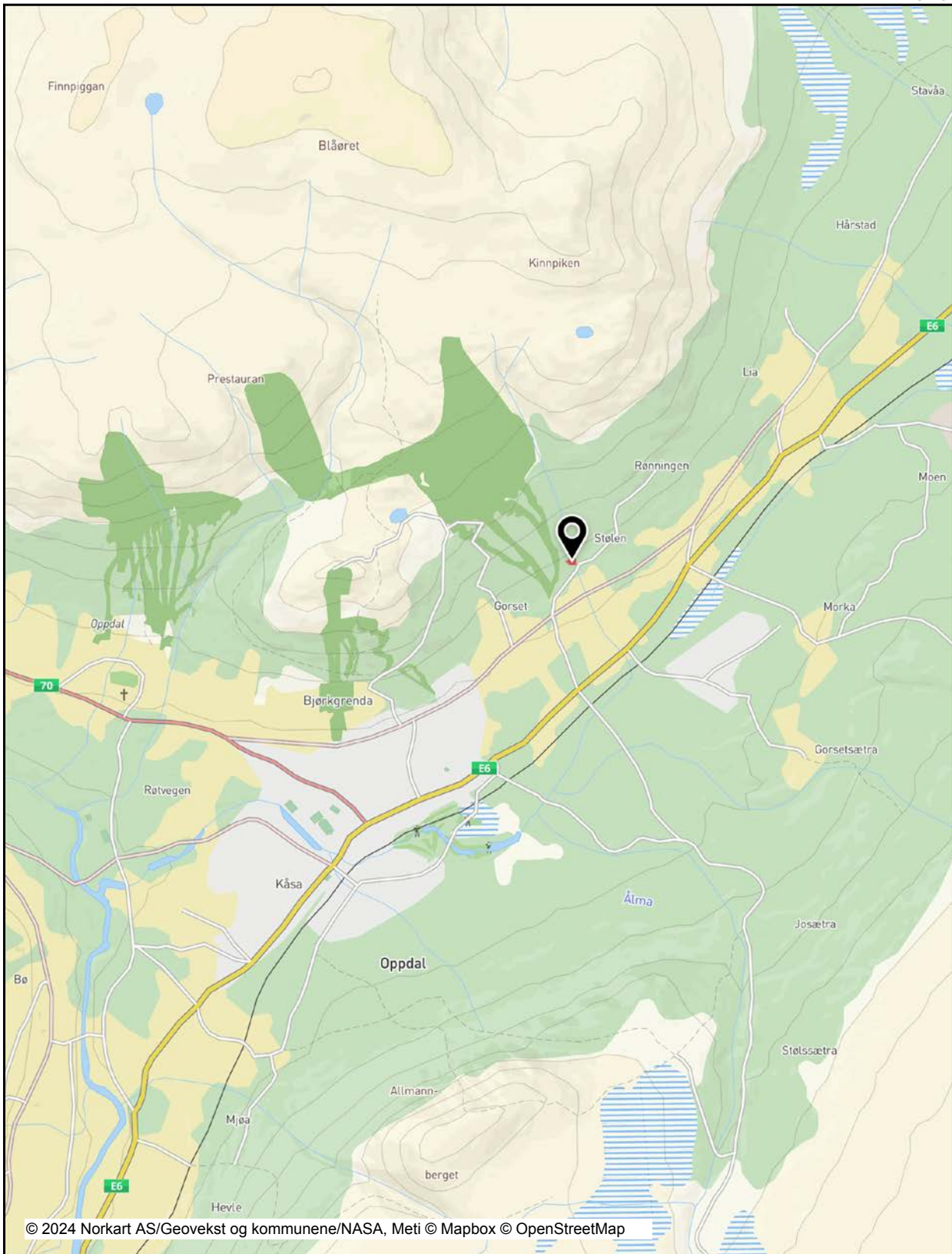


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.08.2024

Målestokk: 1:50000

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.

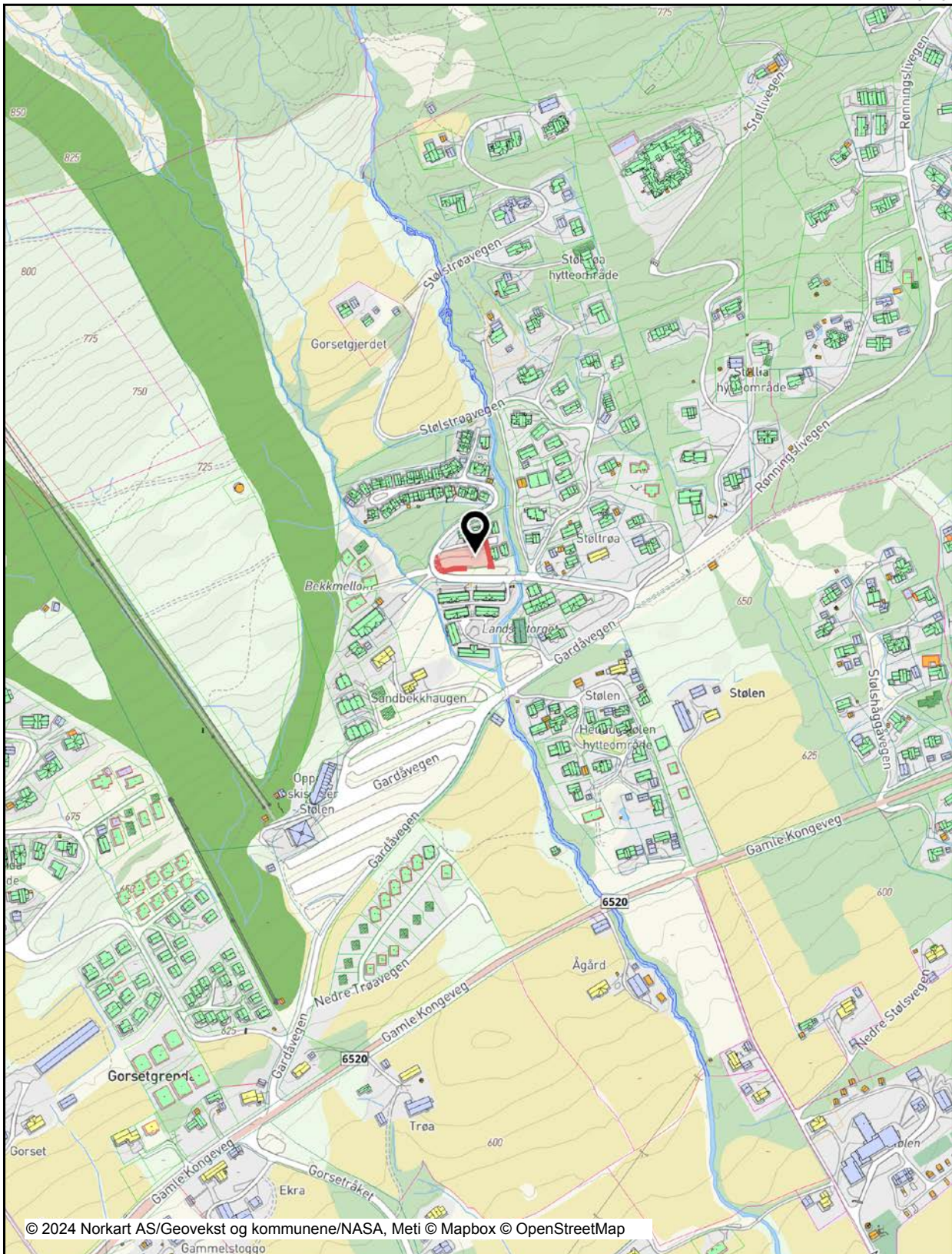


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.08.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

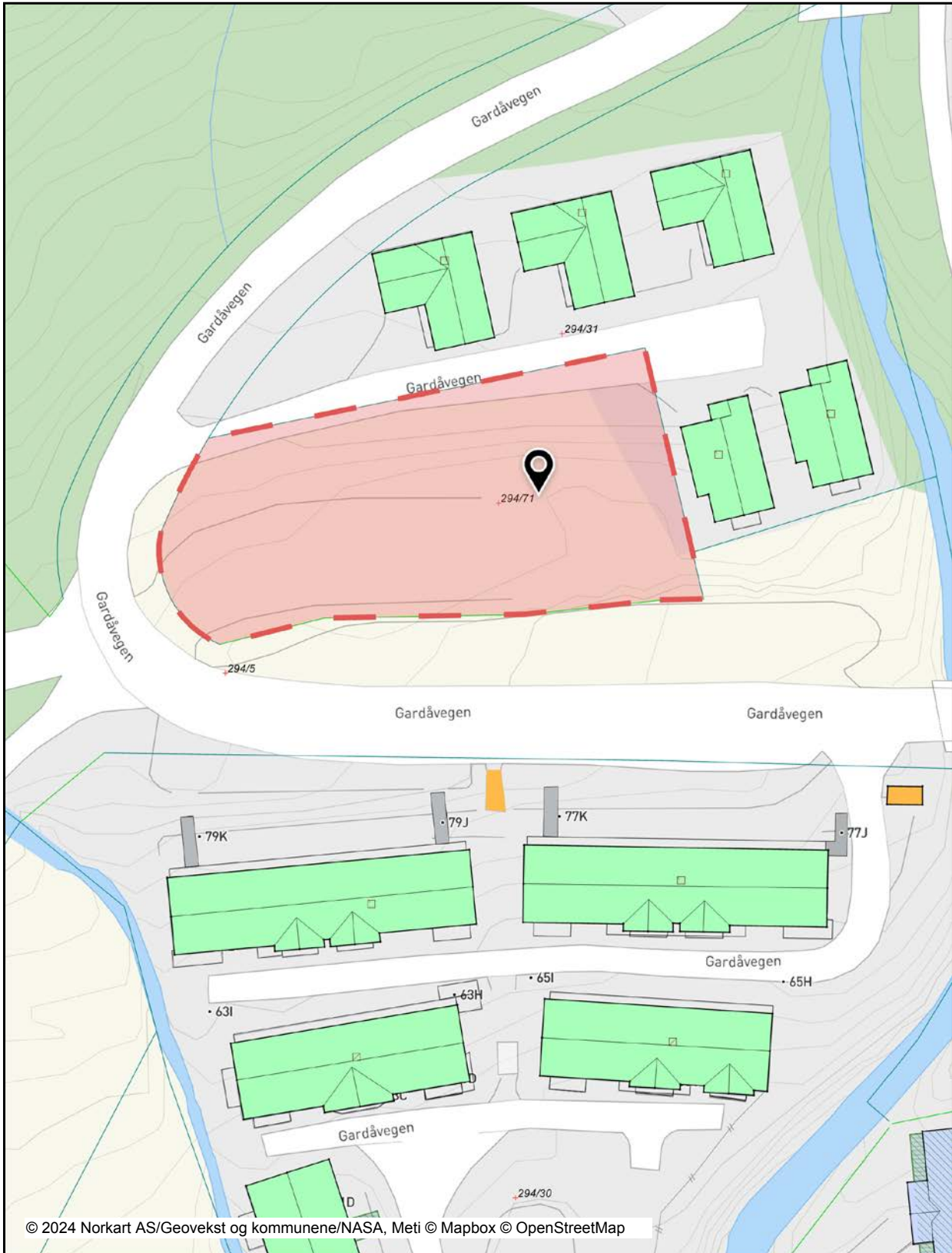


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.08.2024

Målestokk: 1:500

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

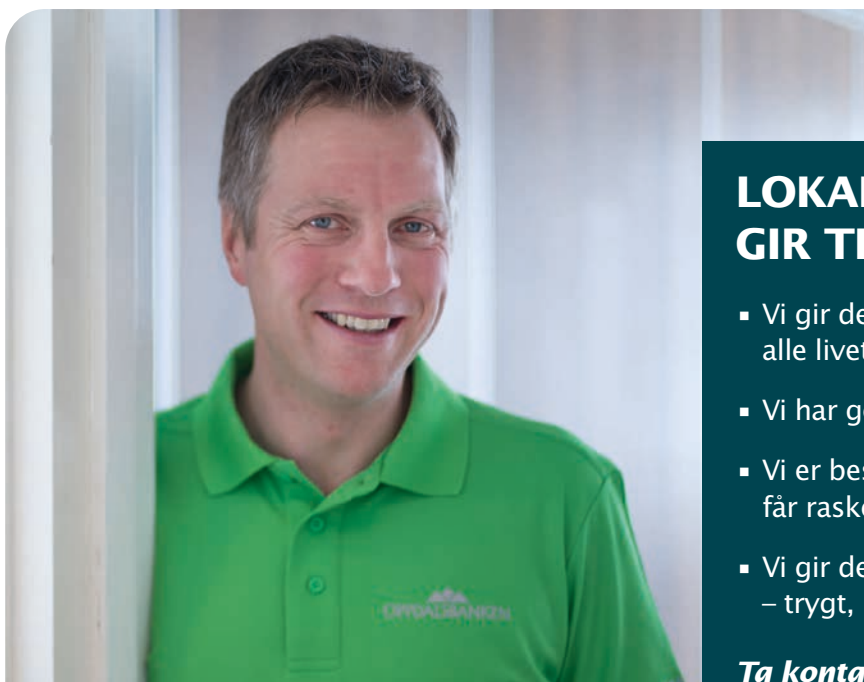
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gardåvegen Utviklingsområde 2 (294/71)
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre