



Ola Setroms veg 30, 32 og 34, 7340 OPPDAL

**Eksklusiv næringsseksjon i
sentrum av Oppdal**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 000 000,-
Total ink omk.: Kr 14 351 342,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Marion Bygg AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA: 474 m²
Tomtstr.: 1672 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 284, bnr. 3
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1703230095

Eksklusiv næringsseksjon
i sentrum av Oppdal

Dette er en eksklusiv forretningsseksjon som ligger midt i sentrum av Oppdal. Seksjonen ligger på bakkenivå i et kombinasjonsbygg med både næring og bolig. Seksjonen er inndelt i tre deler med inngang og eksponering mot gågata. Eiendommen ligger rett over gata for Skifer Hotel og det nye KRUX bygget i sentrum av Oppdal.



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Om eiendommen14

Inndeling etter dagens leieavtaler22

Fasade23

Situasjonsplan.....24

Utomhusplan.....25

Ferdigattest26

Seksjonering27

Matrikkelrapport37

Reguleringsplankart med bestemmelser.....47

Oversikt leieforhold Skifer Park68

Vedtekter Sameiet Skifer Park Oppdal75

Kart85

Forbrukerinformasjon91

Budskjema92



Restaurantlokaler i den sørlige delen av seksjonen





Kontorlokaler i den midtre delen av seksjonen



Utsalg/utstillingslokaler i den nordlige delen
av seksjonen





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 474 m²

Arealbeskrivelse

Næringsseksjon 1. etasje

Bruksareal

1. etasje: 474 kvm Se tekst om areal under punktet diverse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1672 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomtearealet er basert å matrikkelbrev datert 25.09.2019.

Utomhusområdet er pent opparbeidet med belegningsstein.

Beliggenhet

Sentrum av Oppdal har de senere årene gjennomgått en fantastisk utvikling og sentrum i alpinbygda fremstår nå kompakt om med et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud.

Den nye flerbruksgata går i dag langs samme trase som tidligere E6 og binder sammen søndre og nordre del av sentrum. Seksjonen ligger rett ovenfor Skiher Hotel og det nyoppførte leilighetsbygget Skiher Signatur. Rett ovenfor gata ligger også det nye innovasjonssenteret Krux med treningssenter og Norges største innendørs klatrevegg.

Her tilbys fleksible kontorløsninger om en ønsker å flytte kontoret på fjellet.

Langs flerbruksgata og i sentrumsområdet er det en rekke nisse- og kjedebutikker, vinmonopol, restauranter og kafeer. Bakeriet Sprø og delikatessforretningen Smak & Behag (Gulating ølutsalg) ligger rett ved seksjonen. Her tilbys utsøkte bakverk, kortreiste delikatesser fra lokale produsenter.

I umiddelbar nærhet ligger også torget, det nylig oppgraderte kjøpesenteret Domus og torgsenteret.

Rådhuset og Oppdal kulturhus ligger mot vest og stasjonsområdet (Oppdal Skysstasjon) ligger mot øst. Her er det lett adkomst til både tog, buss og drosje.

Adkomst

Eiendommen langs Ola Setroms veg - midt i Oppdal sentrum

Innhold

Dette er en eksklusiv forretningsseksjon som ligger midt i sentrum av Oppdal. Seksjonen ligger på bakkenivå i et kombinasjonsbygg med både næring og bolig. Seksjonen er inndelt i tre deler med inngang og eksponering mot gågata. Eiendommen ligger rett over gata for Skiher Hotel og det nye KRUX bygget i sentrum av Oppdal.

Seksjonen er innredet og utleid som følger:

Del 1 (mot sør) er innredet og som restaurant. Det er systemhimling og malte plater/skiferstein på vegger. Det er parkett på gulv. Dørpartiet mot Ola Setroms veg har doble dører og det er mekanisk døråpner på hoveddør. Restaurantdelen har en midlertidig romdeler med fremvisning av vin og en del med bar/betaling/admin. Det er tappekraner for øl og kjøleskap osv. I tillegg til dette er det moderne kjøkken. Kjøkkenet har egen inngang for varelevering og et lite preppkjøkken. I kjøkkenet er det fryse og kjøleskap, frityrgrøter, stekeovn, pizzaovn, vaskelinje og utslagsvask. Det er store ventilasjonshetter over vaskelinje og stekeplater. Det er trefas i kjøkkenet og eget sikringsskap. Det er egen varmtvannsbereder og stor sluk. Til restaurantdelen hører også en liten gang, toalettrom for damer/HC og toalettrom for herrer. I toalettrommene er det systemhimling og malte plater på vegger. Det er flis på gulv. Det er et egnet område for uteservering sør for bygget.

Del 2 (midtre del) er innredet med et åpent kontorlokale. Kontorlokalet har systemhimling og malte plater på vegger. Det er parkett på gulv. Mekanisk åpner av dør. Lokalet er utleid til advokatfirma

Del 3 (mot nord) er innredet som et visningslokale/showroom- lokalet har systemhimling og malte plater på vegger. Det er parkett på gulv. Mekanisk åpner av dør. Lokalet er utleid som visningslokale/showroom for en kjøkken/møbelleverandør.

Fellesarealene som tilhører næringsseksjonen består av følgende:

- Gang: Systemhimling og malte plater på vegger. Flis på gulv. Dør ut til vestsiden av bygget. Det er en brannvarslingssentral plassert i gangen (Elotec) samt brannslange. I gangen er det dør til et lite kott/teknisk rom med vannmåler, varmtvannsbereder, Vannfordelingskap og vannstopp.
- To garderober med omkleddningsrom, dusj og toalettrom. Systemhimling og malte plater på vegger. Flis på gulv. Det er garderobeskap. Det er flis på vegger i dusjrom.
- Et HC toalett. Systemhimling og malte plater på vegger. Flis på gulv. Flis på gulv. HC toalett og servant.
- Spiserom/felleskjøkken: Systemhimling og malte plater på vegger. Flis på gulv. Enkel kjøkkeninnredning med servant og kjøleskap. Mikrobølgeovn. Det er ikke stekeovn eller kjøkkenavtrekk.
- Bøttekott/Teknisk rom. Systemhimling og malte plater på vegger. Flis på gulv. Vannfordelingskap. Varmtvannsbereder. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Dataskap. Sluk.
- Teknisk rom.

Det at utstyr og innredning er beskrevet ovenfor eller er i seksjonen ved visning betyr ikke nødvendigvis at dette medfølger i salget. Noe av innredningen og utstyr tilhører leietaker. Se hver enkelt leieavtale eller ta kontakt med megler for avklaring.

Parkering

Bygget har parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er etablert som en egen matrikkel gnr.: 284 bnr.: 93. En slik eiendom betegnes som en anleggseiendom. Dette er fast eiendom i f.eks. fjell (tunell) eller underbygning i grunnen som i dette tilfellet. Det er altså eierskap under overflaten.

Seksjonseierne (boligseksjonene) har rett til parkering i parkeringskjelleren og denne retten er sikret/etablert ved tinglyst realandel i anleggseiendommen. Se punkt 5 i vedtekter for sameiet Skifer Park Oppdal samt også vedtekter for Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller. Driften av parkeringskjelleren foregår via realsameiet.

Det er opparbeidet asfalterte parkeringsplasser i to rekker vest for bygget. Dette parkeringsarealet er en del av området markert som parkering (f_SPA 1). I bestemmelsene for reguleringsplan er det i punkt 7.10 angitt at parkering innenfor f_SPA1 er felles for eiendommer innenfor samme området. På samme måte som eiendommen gnr.: 284 bnr.: 3 kan benytte parkeringsplasser hvor som helst på området, kan alle andre eiendommer gjøre det samme.

I området rundt eiendommen er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Eier har opplyst at det er inngått en enighet mellom eier av næringsseksjonen og eierne av leilighetene om at boligseksjonene har gjesteparkering på plassene mot nord. (På dette området er det satt opp et skilt privat parkering for beboere og besøkende i skifer park).

Avtalen innebærer at næringsseksjonen disponere plassene mot nedkjøringen til p-kjeller. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende denne enigheten mellom boligseksjonene og næringsseksjonen. Bruken av parkeringsplassene er heller ikke gjengitt i vedtekter for sameiet.

Om Areal
Arealet av seksjonen er beregnet ut i fra tegninger/leieforhold og er ikke kontrollmålt av megler. .

Nettoareal for de tre utleide delene i seksjonen er ca. 385 kvm BRA. i tillegg utgjør fellesareal (butikk) ca. 89 kvm.

Ca. 15,6 kvm av dette utgjør teknisk rom (teknisk rom). De resterende delene består av fellesareal som kun benyttes i tilknytning til seksjonen og delene på dette planet. Dette inkluderer gang, spiserom, to garderober med dusj, to toaletter, bøttekott samt HC toalett.

I etasjen er det øvrig fellesarealene som utgjør ca. 34 kvm BRA. Dette inkluderer heis, sluse, trapp og trappegang. Dette arealet er ikke en del av seksjonen. Arealet tilhører boligseksjonene.

Eiendommen er i matrikkel oppgitt til 480 kvm bruksareal. Seksjonens sameiebrøk er 487/1705

Energi
Oppvarming
Strøm

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 726

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt for forretningseiendom, vann og avløp. Leietakerne har egne abonnement på renovasjon.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Seksjonens sameiebrøk er 487/1705.

Det henvises til punkt 8 i vedtektene for sameiet om felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2000

Forretningsfører

Forretningsfører

Admento Oppdal AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 284, bruksnummer 3, seksjonsnummer 1 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:

5021/284/3:
15.12.1916 - Dokumentnr: 900127 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5021 Gnr:284 Bnr:1

13.07.1989 - Dokumentnr: 990055 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 284 BNR 6

24.04.1990 - Dokumentnr: 2405 - Grensejustering
Grensejustering holdt 14.6.88 og 29.12.89
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1990 - Dokumentnr: 2406 - Grensejustering
Grensejustering holdt 14.6.88 og 29.12.89
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1998 - Dokumentnr: 1348 - Målebrev
Veggrunn gnr. 1006 bnr 58 og 59
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 70862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1634 Gnr:284 Bnr:3

11.03.2019 - Dokumentnr: 291637 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5021 Gnr:284 Bnr:92
Elektronisk innsendt

30.04.2019 - Dokumentnr: 486482 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5021 Gnr:284 Bnr:93

13.09.2019 - Dokumentnr: 1073430 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 487/1705
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705

Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/1705
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1705
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2019 - Dokumentnr: 749991 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:284 Bnr:93
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

01.07.2019 - Dokumentnr: 749991 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:284 Bnr:93
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

01.07.2019 - Dokumentnr: 749991 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:284 Bnr:93

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 23.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.10.2020.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert. Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, godkjent 15.11.2018, sak nr. 18/117 er gjeldende. Eiendommen ligger innenfor et område markert som sentrumsformål BS 9.

Innenfor området markert med BS skal bebyggelsen som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/kontor, servering, hotell og tjenesteyting i første etasje.

Det gjøres oppmerksom på at planen er en områdereguleringsplan, og ikke en detaljreguleringsplan. Kommunen kan dermed gi egne bestemmelser gjennom planendring for de enkelte områdene innenfor planområdet.

For mer informasjon se vedlagte kart med reguleringsbestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg. Kjøper har ansvaret for å påse at alle vedlegg er mottatt før bud inngis.

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is" og for øvrig i samsvar med den regulering av undersøkelsesplikt, mangler, garantier mv. som følger av kjøpekontrakten som er vedlagt prospektet.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Budgivere oppfordres til å gjennomgå salgsoppgaven grundig, samt å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige.

Eiendomsmeglingsloven § 6 - 7 fravikes. Oppdragstaker har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot oppdragstaker.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivere oppfordres til å gjennomgå forslag til kjøpekontrakt som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert forslag til kjøpekontrakt. Dette bes hensyntatt ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
350 000,-
(Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 000 000,00))
351 342,- (Omkostninger totalt)

14 351 342,- (Totalt inkl. omkostninger)

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

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

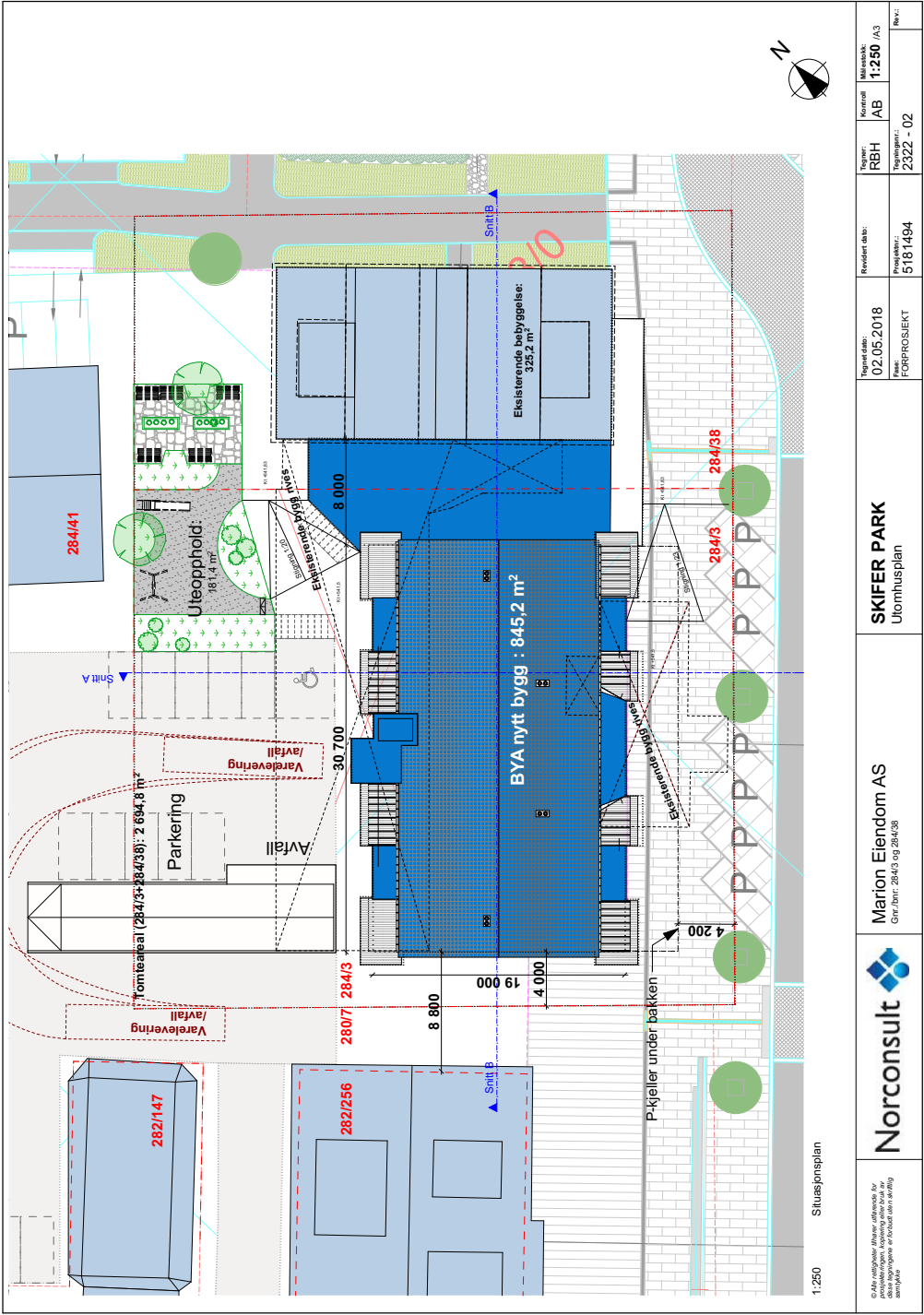
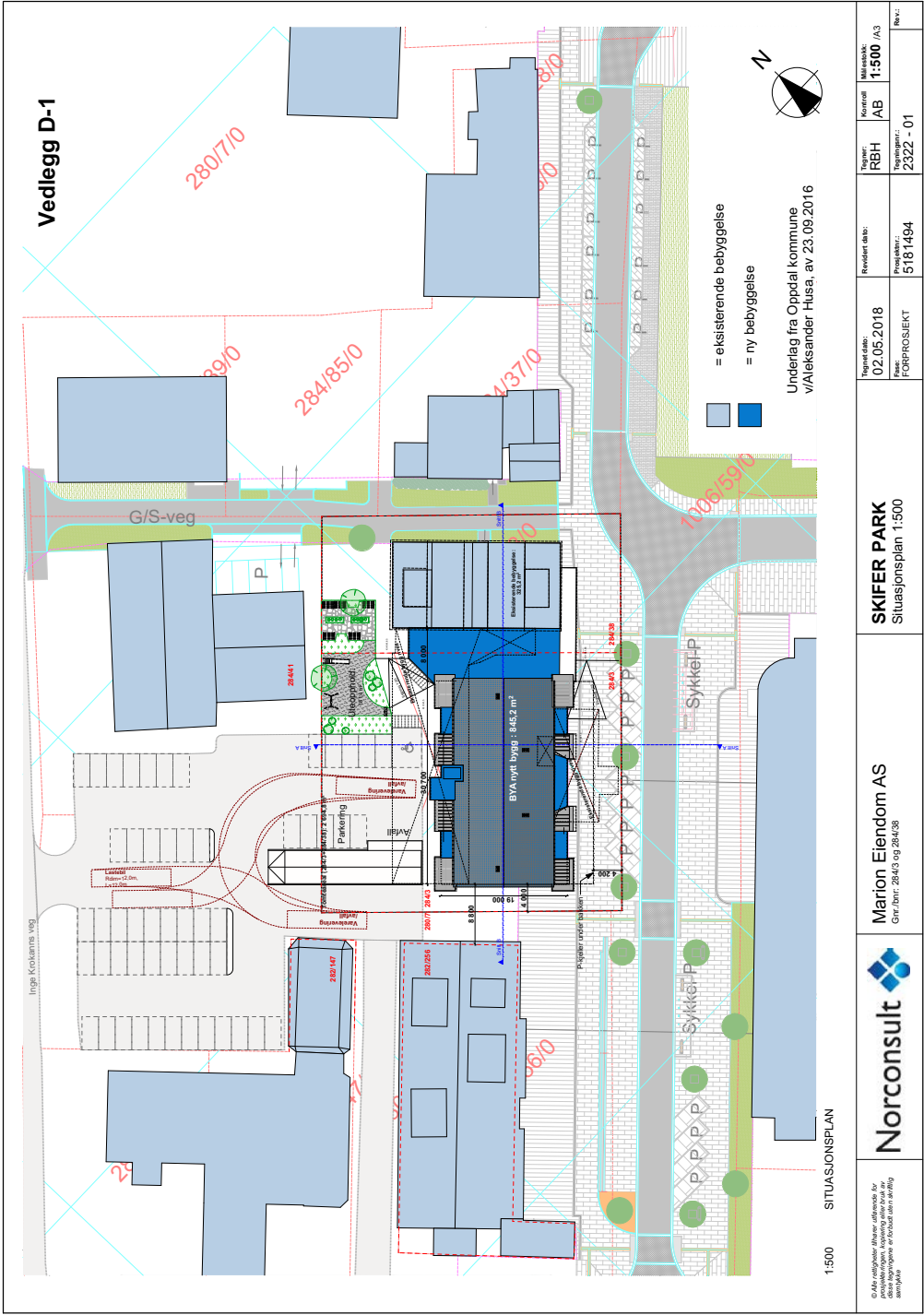
Ansvarlig megler

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

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

24.10.2023



Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Norconsult AS
Postboks 626
1303 Sandvika

Tiltakshaver (navn og adresse)

Marion Eiendom AS
Postboks 113
7341 Oppdal



OPPDAL KOMMUNE
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr
2020/1526

Dok.nr
2

Eiendom/byggested
Ola Setroms veg, 7340 Oppdal

Gnr
284

Bnr
3

Festenr

Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse

Søknad datert

Rammetillatelse etter søknad

15.12.2016

Igangsettingstillatelse 1 etter søknad

19.05.2017

Igangsettingstillatelse 2 etter søknad

14.08.2018

Igangsettingstillatelse 3 etter søknad

19.09.2018

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boligblokk på 3-4 etasjer

Vedtak fattet av
Plan, byggesak og oppmåling

Vedtak dato
23.03.2017

Vedtaksnr
17/80

Dato sluttkontroll
09.10.2020

Kontrollansvarlig
Norconsult AS

Vedtaksnr. 20/608

Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)

Merknader

Oppdal, 23.10.2020
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

23.08.2019 10.06

Side 1 av 1

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602581053
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse	
Organisasjonsnr	964983003	OPPDAL KOMMUNE		Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL	
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Bruksenhet	
Fødselsdato/Orgnr	980959821	MARION EIENDOM AS		Postboks 113, 7341 OPPDAL	
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Gnr		Bnr	
Knr	5021	284		3	
Nye seksjoner		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Knr	5021	284	3	0	1
	5021	284	3	0	2
	5021	284	3	0	3
	5021	284	3	0	4
	5021	284	3	0	5
	5021	284	3	0	6
	5021	284	3	0	7
	5021	284	3	0	8
	5021	284	3	0	9
	5021	284	3	0	10
	5021	284	3	0	11
	5021	284	3	0	12
	5021	284	3	0	13

Formålkode		Sameiebrøk		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Næringsseksjon		487 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		86 / 1705		Ja		Nei	
Boligseksjon		117 / 1705		Nei		Nei	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27

Søknad om seksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Kommunens adresse

Kontaktperson

Oppdal

Inge Krokannsveg 2

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Fødselsnr./Org.nr.

E-postadresse

Marion Eiendom AS

980 959 821

post@marion-eiendom.no

Adresse

Postnummer

Poststed

Telefonnummer

Inge Krokannsveg 9

7340

Oppdal

90 92 09 60

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

5021

Oppdal

284

3

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Navn

Eierandel (oppgis som brøk)

980 959 821

Marion Eiendom AS

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål

Samelebrøk (teller)

Tilleggsareal

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

S.nr

Formål

Brøk (teller)

Tilleggsareal

1

N

487

13

B

117

25

37

49

2

B

117

14

26

38

50

3

B

86

B

15

27

39

51

4

B

86

B

16

28

40

52

5

B

117

17

29

41

53

6

B

117

18

30

42

54

7

B

86

B

19

31

43

55

8

B

86

B

20

32

44

56

9

B

117

21

33

45

57

10

B

117

22

34

46

58

11

B

86

B

23

35

47

59

12

B

86

B

24

36

48

60

Sum tellere: 1705

Nevner = 1705

Dato

Innsenderens underskrift

14.02.2019

Stim Håge Methi

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)

☒

hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)

☒

hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel

c)

☒

det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget

d)

☒

seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)

☒

seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)

☒

det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)

☒

rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg

h)

☒

arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)

☒

det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

14.02.2019

Stim Håge Methi

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Oppdal, 14.02.2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Stein Terje Tretli Marion Eiendom AS Daglig leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

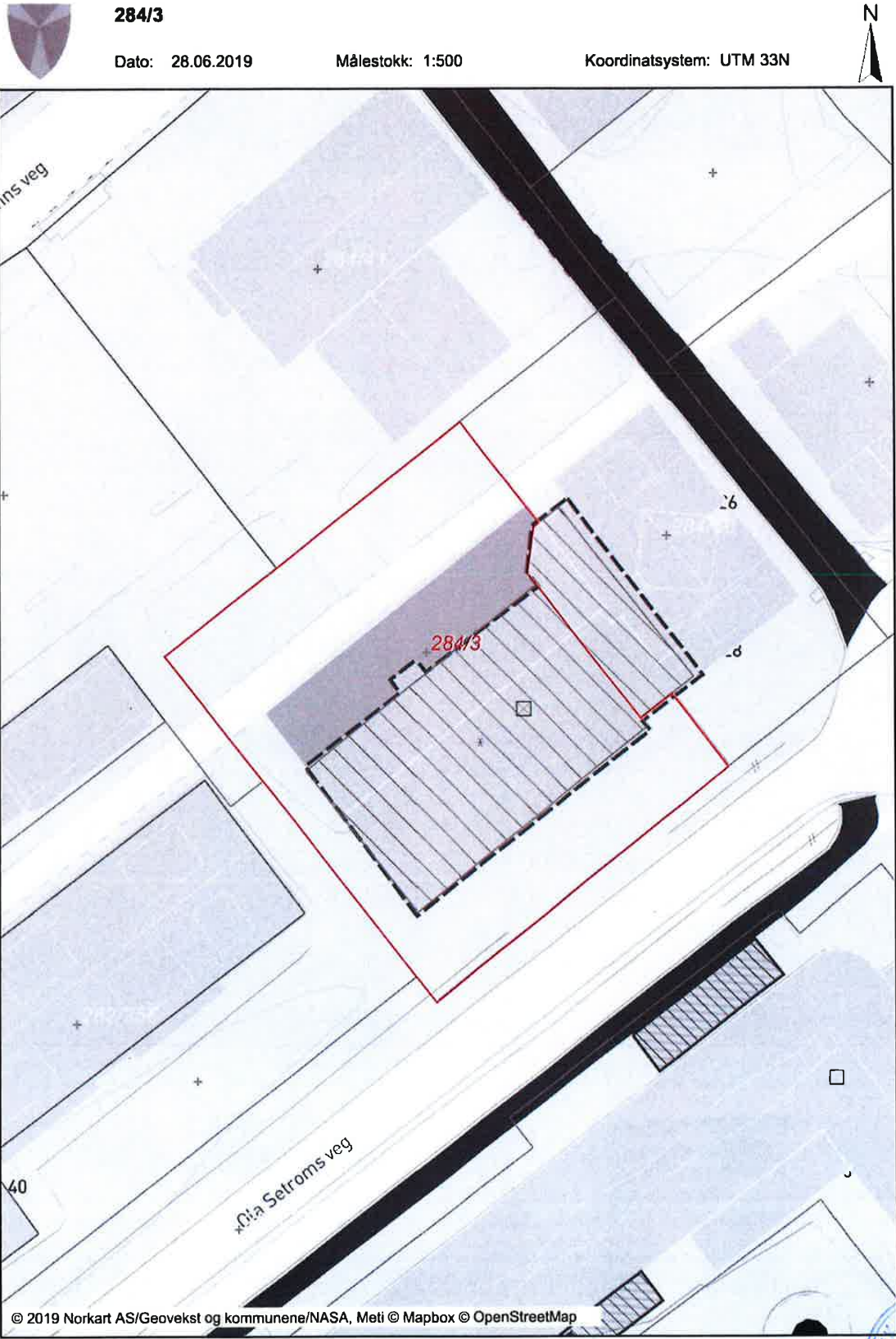
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

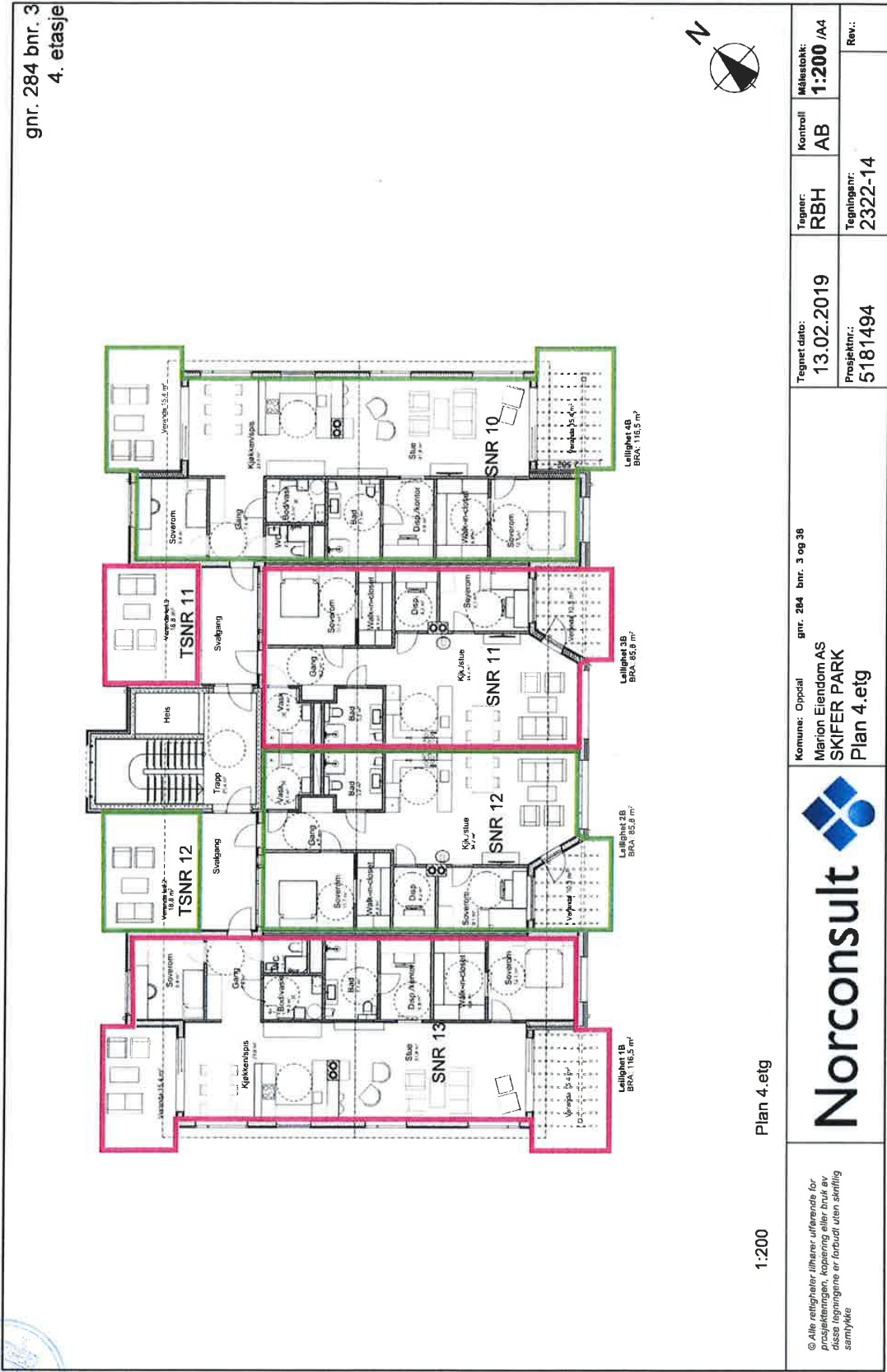
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3021	Kommunens navn Oppdal	Gårdsnr. 284	Bruksnr. 3	Festenr.
Dato 20/8-19	Underskrift Vegard Løkke	Stempel Oppdal kommune Plan og forvaltning Inge Krokannsveg 2 7340 Oppdal		

Dato 14.02.2019 Innsenderens underskrift







Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune: 5021 - OPPDAL

Gårdsnummer: 284

Bruksnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2019 kl. 09:20

Produsert av: Vegard Kilde

Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

25.09.2019 09.20

Side 1 av 10

Matrikkelenhet				
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom		
Bruksnavn:		SKOGLY		
Etableringsdato:		15.12.1916		
Skyld:		0,01		
Er tinglyst:		Ja		
Har festegrunner:		Nei		
Er seksjonert:		Ja		
Arealrapport				
Tekst		Areal (m2)		
Beregna areal for 284 / 3 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal		1 672		
Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse Andel
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 1	487 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 2	117 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 3	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 4	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 5	117 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 6	117 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 7	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 8	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 9	117 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 10	117 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 11	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 12	86 / 1705
			Matrikkelenhet 5021 - 284 / 3 / 0 / 13	117 / 1705

Forretninger					
Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	17.09.2019	23.08.2019	1634kiv
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Etablert/Endret	5021 - 284/3	
			Etablert/Endret	5021 - 284/3/0/1	
			Etablert/Endret	5021 - 284/3/0/2	
25.09.2019 09.20			Matrikkelbrev for 5021 - 284 / 3		Side 2 av 10

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur	
Oppmålingsforretning	Tinglyst	03.05.2019	24.04.2019	24.04.2019	1634lur	Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/3
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/4
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/5
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/6
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/7
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/8
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/9
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/10
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/11
						Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/12
Eiablert/Endret	5021 - 284/3/0/13						
Oppmålingsforretning	Tinglyst	11.03.2019	11.03.2019	11.03.2019	1634roh	Rolle	Matrikkelenhet
						Avgiver	5021 - 284/3
						Avgiver	5021 - 284/38
						Avgiver	5021 - 284/92
Mottaker	5021 - 284/93						
Annen forretningsstype	Tinglyst	11.03.2019	11.03.2019	11.03.2019	1634roh	Rolle	Matrikkelenhet
						Avgiver	5021 - 284/3
						Mottaker	5021 - 284/92
							88.1
Oppmålingsforretning	Tinglyst	27.08.2018	27.08.2018	27.08.2018	1634roh	Rolle	Matrikkelenhet
						Avgiver	5021 - 280/7
						Mottaker	5021 - 280/276
							-1 252.5 1 252.6
Annen forretningsstype	Tinglyst	27.08.2018	27.08.2018	27.08.2018	1634roh		
Omnummerering	Tinglyst	02.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	smatmynd	Omnummerert til:	5021 - 284/3
						Omnummerert fra:	1634 - 284/3
25.09.2019 09.20							
Matrikkelbrev for 5021 - 284 / 3							
Side 3 av 10							

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Sammenslåing			13.07.1989	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Avgiver	1634 - 284/6	0

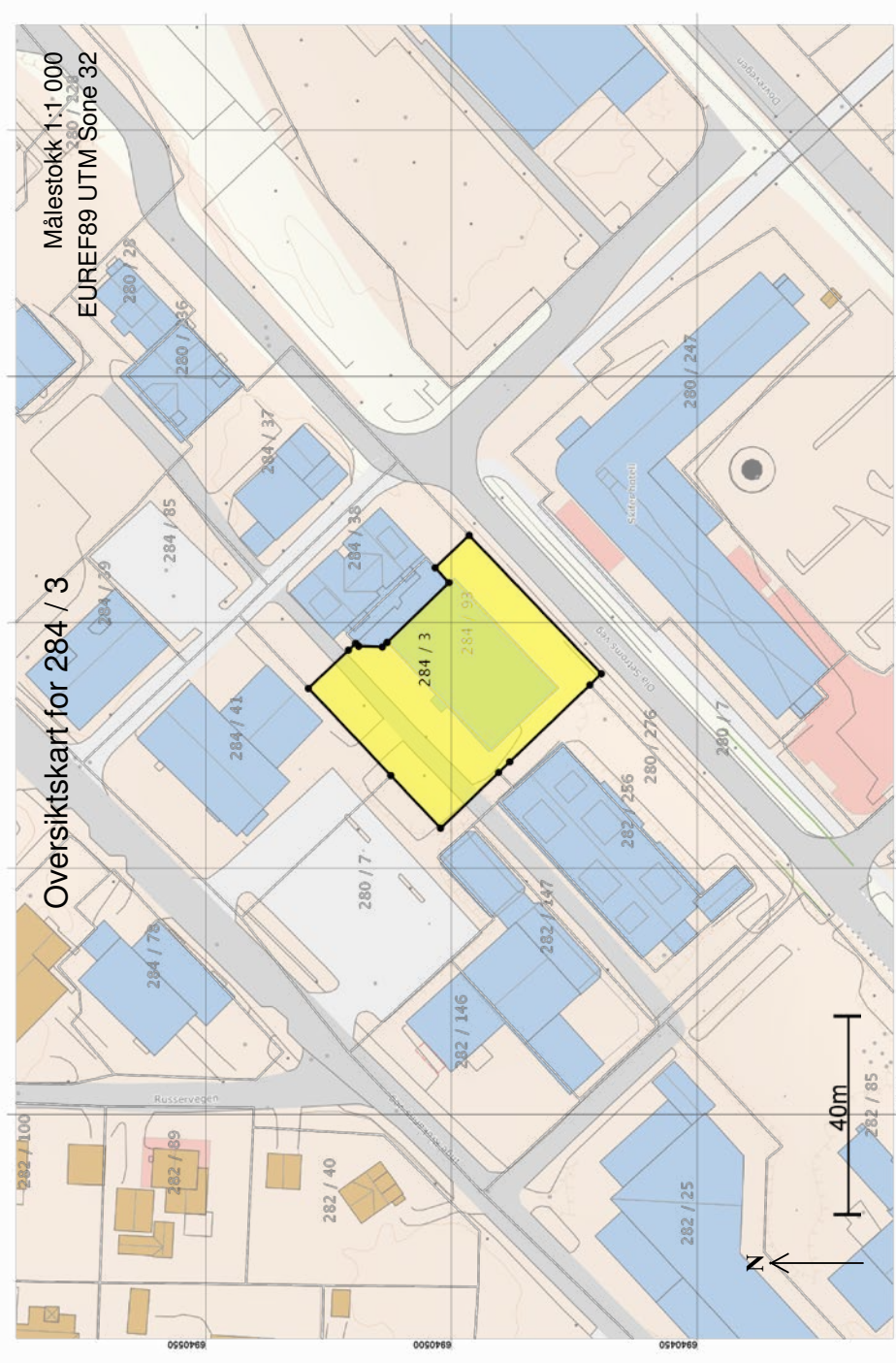
Mottaker	1634 - 284/3	0
----------	--------------	---

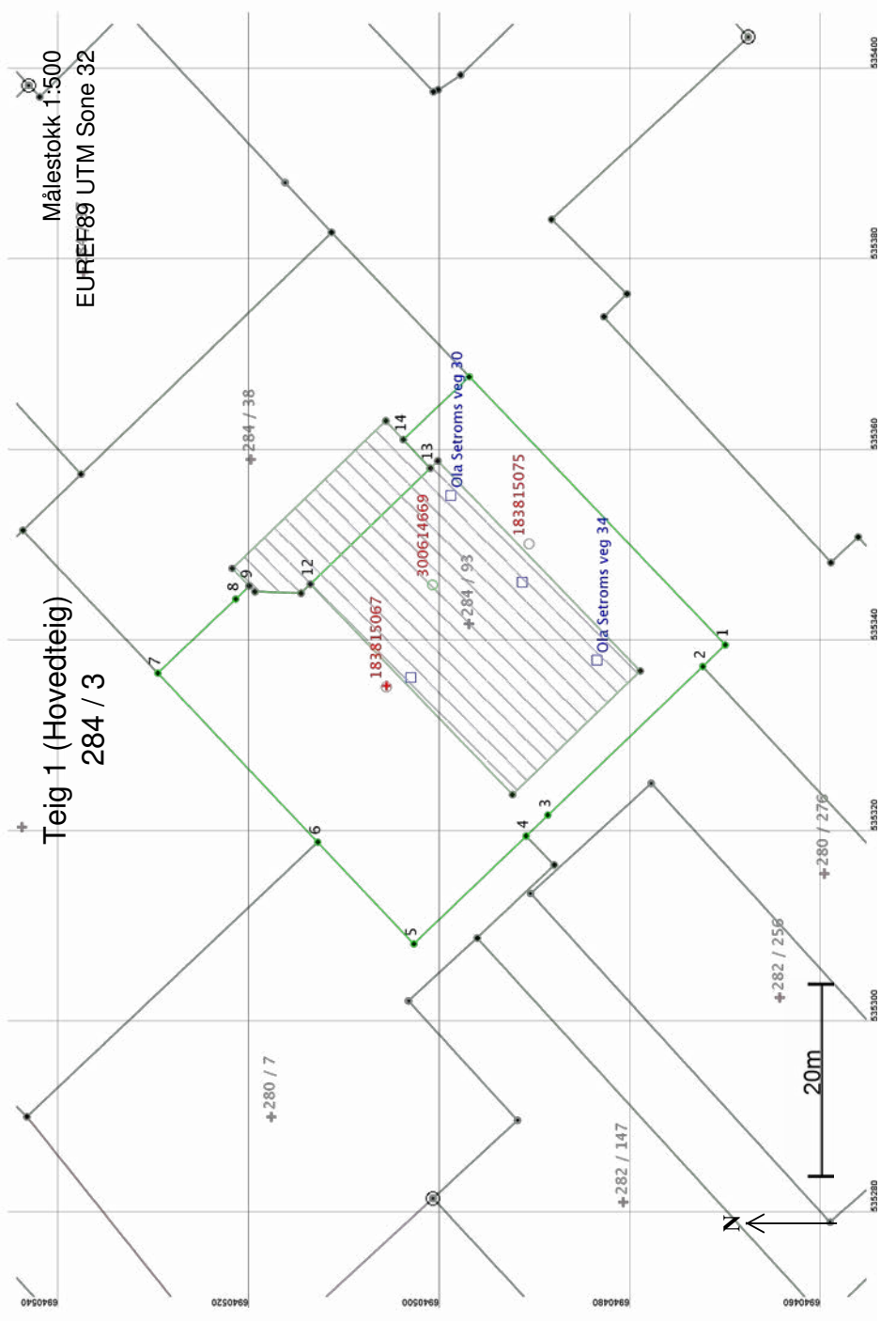
Skylldeling			15.12.1916	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Avgiver	1634 - 284/1	-1 762
				Mottaker	1634 - 284/3	1 762

Adresser				Kretser	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		
Vegadresse	Adresstilleggsnavn				
	Ola Setroms veg	3670	30	Grunnkrets	0202 AUNEVEIEN VEST
				Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
				Kirkesogn	09070501 Oppdal
				Postnr. område:	7340 OPPDAL
				Tettsted:	6591 Oppdal
				Kretser	
Vegadresse	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		
	Adresstilleggsnavn				
	Ola Setroms veg	3670	32	Grunnkrets	0202 AUNEVEIEN VEST
				Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
				Kirkesogn	09070501 Oppdal
				Postnr. område:	7340 OPPDAL
				Tettsted:	6591 Oppdal
				Kretser	
Vegadresse	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		
	Adresstilleggsnavn				
	Ola Setroms veg	3670	34	Grunnkrets	0202 AUNEVEIEN VEST
				Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
				Kirkesogn	09070501 Oppdal
				Postnr. område:	7340 OPPDAL
				Tettsted:	6591 Oppdal
				Kretser	
Vegadresse	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		
	Adresstilleggsnavn				
	Ola Setroms veg	3670	36	Grunnkrets	0202 AUNEVEIEN VEST
				Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
				Kirkesogn	09070501 Oppdal

Postnr. område:	7340 OPPDAL
Tettsted:	6591 Oppdal

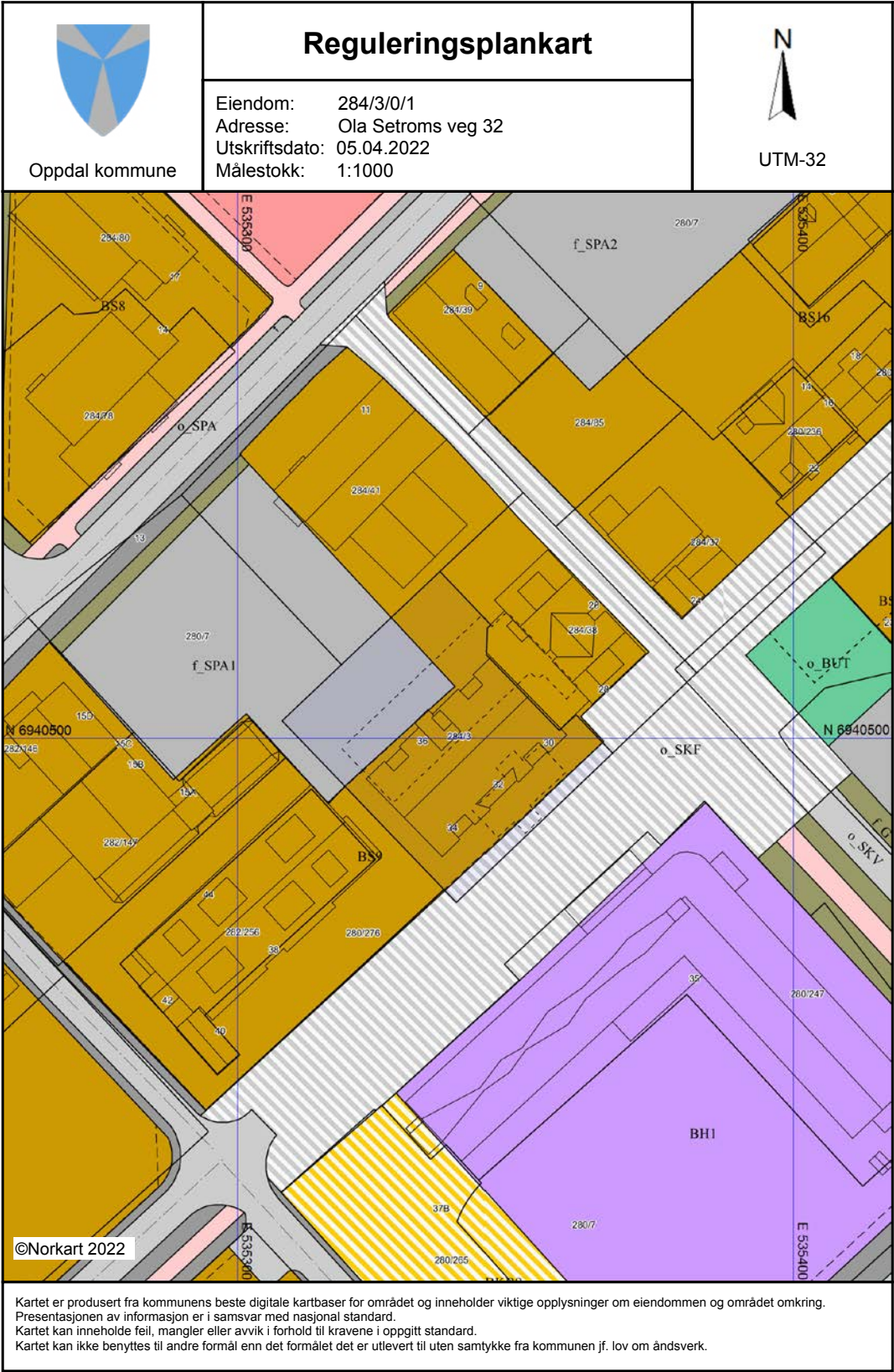
Bygning og bygningsendring									
Bygningsnr:	300 614 669		Bebygd areal:	671	Ant. boliger:	12	Datoer:		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	1 213,5	Ant. etasjer:	5	Rammetilatelase:		
Bygningsendringstype:			BRA annet:	668,4	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettlingstillatelse: 24.10.2018		
Bygningstype:			Bruksareal totalt:	1 881,9	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Næringsgruppe:			Varehandel, reparasjon av motorvogn	153	Har heis:	Ja	Midl. brukstillatelse:		
Bygningsstatus:			Igangsettlingstillatelse	282	Ferdigattest:				
Energikilder:			Elektrisitet	Elektrisk					
			Biobrensel	Annen oppvarming					
Etasje									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt					
H04	4	404.5	38.8	443.3					
H03	4	404.5	38.8	443.3					
H02	4	404.5	38.8	443.3					
H01	0	0.0	527.0	527.0					
U01	0	0.0	25.0	25.0					
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3670 Ola Setroms veg 32	H0101	Annet enn bolig	480,1	1	Kjøkken	0	3	284/3/0/1	
3670 Ola Setroms veg 36	H0201	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/2	
3670 Ola Setroms veg 36	H0202	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/3	
3670 Ola Setroms veg 36	H0203	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/4	
3670 Ola Setroms veg 36	H0204	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/5	
3670 Ola Setroms veg 36	H0301	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/6	
3670 Ola Setroms veg 36	H0302	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/7	
3670 Ola Setroms veg 36	H0303	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/8	
3670 Ola Setroms veg 36	H0304	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/9	
3670 Ola Setroms veg 36	H0401	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/10	
3670 Ola Setroms veg 36	H0402	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/11	
3670 Ola Setroms veg 36	H0403	Bolig	85,8	2	Kjøkken	1	1	284/3/0/12	
3670 Ola Setroms veg 36	H0404	Bolig	116,5	3	Kjøkken	1	2	284/3/0/13	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse						
Kontaktperson	980959821	MARION EIENDOM AS	Postboks 113 7341 OPPDAL						
Matrikelbrev for 5021 - 284 / 3									
Side 5 av 10									



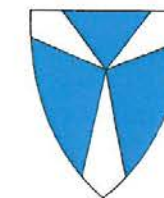


Areal og koordinater					Arealmerknad:		
Areal: 1 672					Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32		
Grensepunkt / Grenselinje					Nord: 6940506 Øst: 535335		
Ytre avgrensning					Målemetode		
Løpnr	Nord	Øst	Grensemærke nedsatt i / Lengde Hjelpepunkttype / Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	6940470,44	535339,41	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
2	6940472,79	535337,16	3,25 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
3	6940489,03	535321,57	22,51 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
4	6940491,31	535319,38	3,16 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
5	6940503,09	535308,07	16,33 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
6	6940513,18	535318,74	14,69 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
7	6940529,93	535336,46	24,38 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
8	6940521,77	535344,23	11,27 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
9	6940520,35	535345,58	1,96 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
10	6940519,75	535345,00	0,83 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
11	6940514,91	535344,84	4,84 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
12	6940513,94	535345,78	1,35 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
13	6940501,37	535357,93	17,48 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			4,13 Ikke hjelpepunkttype	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt 1 / Grensepunkttype / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6940504,19	535360,95	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
15	6940497,28	535367,53	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
Område for boliger med tilhørende anlegg	Grønnstruktur
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk	Turveg
Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Friområde
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	Vegetasjonsskjerm
Landbruksområder	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25, 26)	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL1985 § 27)
Kjøreveg	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg
Annen veggrunn	
Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Gangveg	Faresone - Flomfare
Parkeringsplass	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	Sikringsone - Frisikt
Friområder	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 28)
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 29)	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 30)
Privat veg	Sikringsonegrense
Friluftsområde (på land)	Infrastrukturgrense
Frisiktsone ved veg	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 31)	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Felles avkjørsel	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Felles gangareal	Planens begrensning
Felles parkeringsplass	Faresonegrense
Felles lekeareal for barn	Formålsgrense
Felles grøntanlegg	Regulert tomtegrense
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 32)	Byggegrense
Grense for restriksjonsområde	Byggelinje
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 33)	Bebyggelse som inngår i planen
Boligbebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Regulert senterlinje
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Frisiktslinje
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Regulert kantkjørebane
Sentrumsformål	Regulert kjørefelt
Tjenesteyting	Regulert fotgjengerfelt
Institusjon	Sikringsgjerd
Hotell	Bru
Energianlegg	Tunnel
Renovasjonsanlegg	Målelinje/Avstandslinje
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Avkjørsel
Uteoppholdsareal	Brukar
Lekeplass	Tunnelåpning
Parsellhage	Påskrift feltnavn
Annet uteoppholdsareal	Påskrift utnytting
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Påskrift bredde
Forretning/kontor/industri	Påskrift plantilbehør
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	Påskrift
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 34)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - grøntareal	
Kollektivholdeplass	
Parkering	



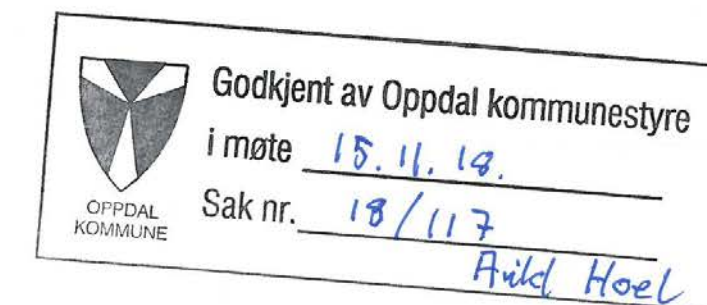
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

PlanID 16342012024

Revidert den 22.11.2018: Endring av planen for feltene B14, B15 og o_BUT



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

Revisjon	005
Dato utarbeidet	16.06.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Jan Kåre Husa

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	30.6.14	Planbeskrivelse og bestemmelser skilt i to dokumenter
002	7.11.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	26.11.14	Kommunestyrets forslag til begrenset(2. gangs) høring og offentlig ettersyn
004	16.4.15	Kommunestyrets vedtak av plan den 5.3.15 og 15.4.15
005	22.11.18	Endring av planen for feltene B14, B15 og o_BUT

INNHold

BESTEMMELSER.....4

1. Avgrensning.....4

2. Formål med planen4

3. Reguleringsplaner som oppheves4

4. Arealbruksformål.....5

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet.....6

6. Områder for bebyggelse og anlegg.....10

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....15

8 Grønnstruktur.....18

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag18

BESTEMMELSER

Plannavn: Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum
PlanID: 16342012024
Arkivsak nr: 2012/1435
Dato: Vedtatt plan, Kommunestyrets sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Oppdal sentrum.

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnyttning av arealene.
- legge til rette for ny forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- ivareta og utvikle grønnstruktur
- sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

Følgende planer videreføres og skal fortsatt gjelde, jfr. plan- og bygningslovens §12-4:

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

- 1973002 Bjerkevegen
- 1977001 Bjørndalshagen
- 1981004 Boligområde mellom Ålma og Industriområdet
- 1982003 Reguleringsendring Mellomvegen
- 1983003 Oppdal sentrum - utvidelse mot vest
- 1995009 E6 sør for Oppdal sentrum

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B (1110)
Sentrumsformål, BS (1130)
Offentlig eller privat tjenesteyting, BP (1160)
Institusjon, BIN (1163)
Hotell/overnatting, BN (1320)
Nærmiljøanlegg, BNA (1440)
Lekeplass, BLK (1610)
Annet uteoppholdsareal, BAU (1690)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB (1800)
Bolig/forretning, BKB (1801)
Forretning/Kontor/Industri, BKB (1811)
Uteoppholdsareal, o_BUT (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Bane (2020)
Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)
Kollektivknutepunkt (2070)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (3001)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering.

5.2 Attraktive byrom

Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges vekt på mulighet for uteopphold på torg og plasser.

5.3 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager skal ikke følgende støygrenser overstiges:

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål	Støy utenfor soverom, natt kl 23-07	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7-23	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	L _{den} 55 dB				
Bane	L _{den} 58 dB				
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB	L _{night} 45 dB og L _{night} 60 dB		Uten impulslyd: L _{den} 50 dB og	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB og

	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Med impulslyd: L _{den} 40 dB
--	---	--	--	---------------------------------------	---------------------------------------

Bygninger skal der hvor det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde i sentrum, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i veggliv med disse, slik at veggliv og kvartaler defineres.

I alle områder hvor det er grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen, skal graving og disponering av masse skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

5.5 Parkering

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og atkomster. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor eiendommer eller kvartaler så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, kontor,	100 m² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m² BRA	1	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m², hvorav minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Etablering av lekeplassarealer annet sted med trafiksikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal. Avstand bør ikke være mer enn 200 m.

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

5.7 Avfall/ renovasjon

Det skal etableres innendørs løsning for lagring av avfall/renovasjon. Denne skal ha rimelig adkomst renovatør/-bil.

5.8 Trafo

Ved behov skal det avsettes eget rom til trafo. Rommet skal ha rimelig atkomst og ligge ut mot yttervegg. Det skal være egen inngang til trafoen og det må ikke anlegges rom for varig opphold over dette rommet.

5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70

Fasader skal ikke ha inngang som vender mot ny E6 eller rv. 70.

Reklame på fasader som vender seg mot ny E6 og rv. 70 er ikke tillatt. Skilt på bygning som inneholder bedriftsnavn, ikke reklame for enkelte vareslag, kan tillates. Utforming og plassering av skilt skal omsøkes til og godkjennes av Statens vegvesen.

5.10 Landskapsplan

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/ landskapsplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Renovasjonsløsning

- Løsning for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

5.11 Krav ved utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

- Kommunaltekniske anlegg
- Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikk løsninger være en del av dokumentasjonen
- Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet)
- Trafiksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- Energiløsning, eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
- Oppgradering og utbygging av veier og plasser må skje etter godkjent plan (byggeplan/ reguleringsplan).
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivarettatt.

I områder hvor forurensning er påvist må det før igangsettingstillatelse kan gis, lages tiltaksplaner for videre håndtering av disse massene, som skal godkjennes av kommunen. Det skal utføres forundersøkelser/kontroll, med tanke på forurensning av oppgravde masser i forbindelse med byggearbeider. Gjennomføringen av denne kontrollen skal beskrives i en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før arbeider på de ulike utbyggingsområdene kan iverksettes.

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.

Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet tas i bruk. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20- 1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/ 12 eller senere.

Der det er fare for at anleggstrafikk kan gi ulykker med gående eller syklende eller anleggsarbeid kan gi forstyrrelser for naboendommer, skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene ved anleggsgjennomføring. Skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomte (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA.

I bygninger med p-kjeller beregnes byggehøyden fra overkant på dekke over parkeringskjeller. Parkeringskjelleres overkant av takkonstruksjoner skal være under bakkenivå der ikke annet er angitt.

Utnyttelsen for hver enkelt tomt fastsettes på bakgrunn av følgende: % BYA, maks mønehøyde og gesimshøyde, minimum antall etasjer, byggeplaner, byggegrenser og krav til uterom og parkering.

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Mindre bygninger på maks. 15 m² og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal for områder hvor maks % BYA er opp til og med 70 %. Maks 30 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

I støutsatte områder skal minst ett soverom i hver boenhet lokaliseres på den stille siden av bygget.

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	

Aunev. sør	Maks 60 %	Møne 14,5 m	
B5 Aunev. nord	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B6 Luvegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.
B7 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Inntil 3 etasjer Gesim 11 m Møne 12 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
B8 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Eksisterende avkjørsel fra Høgmovegen på gnr. 280/68 skal stenges før ferdigattest til nytt bygg kan gis.
B9	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	

6.3 Sentrumsformål (BS) og hotell/overnatting (BH)

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Bygg som har fasade mot ny sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget -Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken skal ha åpen karakter i 1. etasje og det skal være inngangsparti inn disse gatene/aksene. Inngangspartier tillates inntrukket inntil 1,5 m. Inn mot ny sentrumsgate/ gammel E6 skal bebyggelse som hovedregel, legges i formålsgrense.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget - Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken, men fra sidegater.

Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger, verandaer og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med trafiksikker atkomst.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Alma.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

BS13	Maks 90%		
BS14 og BS15	Maks 100%	Gesim 14 m Møne 16 m	BS14 og BS15 skal inntil de bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Boliger tillates ikke. Før det gis igangsettingstillatelse/byggetillatelse på BS14 og BS15, skal det foreligge dokumentasjon på at kravene til parkering i pkt. 5.5. i bestemmelsene til områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum er oppfylt. Før det gis ferdigattest for bebyggelsen på BS14 og BS15 skal uteoppholdsarealet (o-BUT) være opparbeidet. Det samme gjelder nødvendige parkeringsplasser. Innenfor felt BS15 skal det på bakkeplan etableres en åpen, uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillatte bredde er 8 meter, og minste tillatte høyde er 7 meter. Det tillates også en innglasset bru over passasjen. Denne kan ha en maksimal bredde på 2,5 meter. Minste tillatte mål på høyden under brua er 3,5 meter. Gangpassasjen fra Aunasenteret, over f_SPA3, gjennom bebyggelsen på BS14 og BS15 og ut i sambruksgata, tilpasses i forbindelse med byggesak. Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt, rektangulært hovedvolum, samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde # 1, se bestemmelse pkt. 10. Hovedvolumet skal ha saltak, og ha tre som dominerende fasademateriale. I tilknytning til passasjen skal glass være det dominerende fasadematerialet i et område med bredde på minimum 12 meter. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk.
BS17	Maks 90%		

BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.
BS21	Maks 90%		

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv
BOP2	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim 14 , Møne 16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.

			Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense. Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig. Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen. Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T-1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
--	--	--	--

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim 14 m Møne 16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim 14 m Møne 16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varettyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim 14 m Møne 16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim 14 m Møne 16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m ² BRA for større varettyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

6.6 Uteoppholdsareal

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
o_BUT	-	-	Område for uteoppholdsareal med eierform: Offentlig. Området skal opparbeides med tanke på opphold, lek og aktivitet. Så langt som mulig skal området være universelt utformet. Det må legges stor vekt på trygghet med hensyn til trafikken på omkringliggende arealer, samt trygg adkomst, skjermet fra trafikk. Se også bestemmelsesområde #1, se bestemmelsen pkt 10.1.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

Veger, plasser og fortau skal utformes på en gatearkitektonisk måte med bruk av fast belegg og markerte avslutninger.

7.2 Veg

o_SV1 er fremtidig trase for ny E6 nord for Oppdal sentrum. Det tillates anlagt atkomstveg, fortau og gang-/sykkelveg innenfor området inntil omlegging og bygging av ny E6 blir aktuelt.

Feltnavn	Felles for eiendommer
f_SV1	Innenfor område BS18
f_SV2	GID 280/4, 280/54 og 280/27
f_SV3	GID 280/68, 280/89, 280/46, 280/51, 280/54, 280/47, 280/4 og 280/33
f_SV4	GID 284/10, 284/33, 284/59
f_SV5	Innenfor område BKB5
F_SV6	Innenfor område BKB5
F_SV7	Innenfor område B1

7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)

Fortau og gangveger skal opparbeides som offentlige fortau. Fortau eller tilliggende gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg. Nødvendig varetilbringning kan tillates på fotgjengerarealene.

7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Nød- og nyttetransport tillates på gang- og sykkelvegene. Det tillates renovasjonsbiler (tømming), varelevering og adkomst til eiendommer hvor andre løsninger ikke er mulig.

Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvegadkomst i undergang o_SGS1 under jernbanen fra sentrum til Fritidsparken sørsiden av Ålma. Adkomsten skal være trinnfri, universelt utformet og godt opplyst.

Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte. Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

7.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF), gang-/sykkelveg (SGS), annen veggrunn, grøntanlegg

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag. Dette gjelder ikke arealer langs ny E6 og rv. 3.

7.7 Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)

Område SKK1 er skystasjonsområde som skal nyttes til terminalbygg, terminalområder for busser og drosjer samt oppholdsareler. Tjenesteyting som turistkontor mv. tillates.

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering. Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

7.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

7.10 Parkering (SPA)

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

Under terreng innenfor hele planområdet tillates det etablert parkeringskjellere. Parkeringskjelleren kan være i flere plan, og kan være en sammenhengende kjeller eller deles i flere enheter. Parkeringskjellere og -hus er en mulig ressurs for evt. senere frikjøpsordning. Nedkjøringsramper tillates bygd parkeringskjeller innenfor parkeringsplassene.

Innenfor o_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan. Maksimalt tillatt BYA er 100%. Områder merket o_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15

f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18
f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

8.2 Turveg (GT)

Turvegene kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

8.3 Friområde (GF)

I friområdene skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Områdene kan tilrettelegges for formålet.

8.4 Park (GP)

Arealet skal opparbeides som offentlig park/ oppholdsareal. Arealet skal ha et grønt preg, og invitere til uteopphold og lek.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen i bestemmelsesområdet skal gis en skulpturell fjellignende form. Bebyggelsen skal gis en gradvis nedtrappende høyde mot sørvest.

I BS14 skal bebyggelsen romme et klatretårn med maksimal høyde 26 meter over tilstøtende terreng.

I o_BUT tillates bebyggelsen å fortsette over uteoppholdsarealet som en overdekning. Nødvendige konstruksjoner tillates med maksimal høyde 8 meter. Overdekningen skal tilrettelegges for uteopphold og ha adkomst fra bakkeplan.

Oversikt leieforhold Skifer Park												
Leietaker	Areal Netto	Andel fellesareal	Totalt	Leie pr kvm (brutto) 2022 (eks mva)	Leie 2022 (eks mva)	Dato justering av leie	Leie pr kvm (brutto) fom 2023 (eks mva)	Leie (eks mva) etter regulering	Andel fellesutgifter (eks mva)	Utløp leieavtale	Justering	Depositum
Ledig	228	54	283		-							
Advokatfirmaet Velund & ca da	76,8	19	95,8	1 500	143 700	01.07.2023	1 800	172440	9 600	15.07.2026	100% SSB	3 mnd
Carstens Eiendom AS	80	19	99,1	1 500	148 650	01.01.2023	1 800	178380	9 600	01.01.2026	100% SSB	3 mnd
Sum	385	93	478		292 350			350 820	19 200			

Oppdal Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 913368002MVA / Bjarne Brattbakk 10.05.2022 – Salg av eiendom og eventuelt aksjer i hjemmelsselskap. Meglerforetaket har ikke sjekket skatt-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette skal gjennomgås av partenens rådgivere og eventuelt Selgers eller Hjemmelselskapets revisor. Selger har tatt forbehold om styregodkjenning av et salg, herunder vilkårene for dette og kontrakter mv., jf. også punkt 10]

KJØPEKONTRAKT NÆRING

Mellom

Marion Bygg AS

Orgnr: 996 054 179

Gulliksbakken 4

1440 Drøbak

Mob: 909 20 960

E-post: post@marion-eiendom.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, vedrørende salg av Gnr. 284 Bnr. 3 Snr. 1 i Oppdal kommune

1. SALGSGJENSTAND

Selgeren er eier av eiendommen Gnr. 284 Bnr. 3 Snr. 1 i Oppdal kommune med påstående bygninger og anlegg i Oppdal kommune ("**Eiendommen**").

Selger og Kjøper er enig om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som beskrevet i denne kontrakt.

2. KJØPESUMMEN OG OPPGJØRET

2.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK ("**Kjøpesummen**").

Kjøpesummen betales innen Overtakelse, jf. punkt 6 og ellers i samsvar med oppgjørsinstruks etter punkt 2.4.

2.2 Oppstilling omkostninger og kjøpesum

Kjøper må betale disse omkostninger uoppfordret sammen med Kjøpesummen i samsvar med punkt 2.1, 2.3 og 2.4:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	14 000 000,-
Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 000 000,-)	350 000,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	14 351 342,-

Ref § 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

2.3 Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling.

2.4 Oppgjør, herunder selskapsrettslige disposisjoner

Partene er enige om at oppgjøret mellom partene og overdragelse av Eiendommen skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsinstruks som partene skal utarbeide før Overtakelse. [Oppgjørsinstruksen følger vedlagt som bilag 5.]

Selger skal per Overtakelse tiltransportere leiekontraktsgarantier/depositum til Kjøper.

3. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas i den stand som den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

•dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt,

•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.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/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.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

4. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (b) til og med (d) gjelder ved kontraktsigneringen:

- (a) At Selger er eier *og hjemmelshaver* til Eiendommen.
- (b) At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende.
- (c) At Eiendommen er leiet ut som angitt i salgsoppgaven.
- (d) At Selger er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av Eiendommens grunnbokblad og gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan, reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (e) At Eiendommen i perioden fra signering av denne kontrakt til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at ingen vesentlige avtaler inngås, heves, endres eller sies opp, og at det i samme periode ikke treffes andre for Eiendommen vesentlige avgjørelser uten Kjøpers skriftlige samtykke.

5. BEGRENSNINGER I MANGELS- OG GARANTIANSVARET

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 4, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 4) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse, dog slik at fristen utvides fra 1 år til 3 år for garantibrudd som omfattes av punkt 4(a).

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Reguleringen i dette punkt 5 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

6. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av Kjøper .

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

7. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest innen [...] skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.

8. FORSIKRING

Eiendommen holdes forsikret av Selger frem til Overtakelse, dette i henhold til vedlagte forsikringsbevis.

Dersom det oppstår skade på Eiendommen i tiden frem til Overtakelse, og

- kostnader til gjenoppføring/reparasjon og eventuelt leietap er fullt dekket av Selskapets forsikring (eller annen forsikring), og

- alle leietakere i Eiendommen bekrefter at de vil gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon,

kan Selger bestemme at Kjøper ikke skal kunne gjøre gjeldende at forholdet utgjør en mangel.

9. OFFENTLIGE TILLATELSER

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

10. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev, telefaks eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [...]

For Kjøper: [...]

11. FORBEHOLD

12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.

Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [...], og voldgiftsspråket skal være norsk.

Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.

13. BILAG

Vedlagt følger:

- 1. Firmaattest – Selger og kjøper
- 2. Grunnbokutskrift
- 3. Leiekontrakter
- 4. Salgsoppgave
- 5. [Oppgjørsinstruks]

14. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [meglerforetakets navn] beholder ett hver.

for [Selgeren]

Marion bygg as

for [Kjøperen]

Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med organiseringen og seksjoneringen av eiendommen.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SKIFER PARK OPPDAL

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. Eiendommen – formål

Sameiet Skifer Park Oppdal (heretter sameiet) omfatter gnr. 284 bnr. 3 i Oppdal kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 13 seksjoner, 1 næringsseksjon og 12 boligseksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fastsettelse av sameierbrøken i søknad om seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

3. Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

4.1. Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til eksklusiv bruk av egne fasader. Næringsseksjonen kan uten godkjenning fra styret foreta profilering av næringsaktørene i bygget, dog skal dette utføres etter regulering og på en måte som ikke hindrer lys og utsikt eller på annen måte er til ulempe for boligene.

4.2 Avtale med Oppdal kommune

Det er inngått avtale med Oppdal kommune for eiendommen gnr. 284, bnr. 3 i 2016.

Avtalen omfatter opparbeidelse, fremtidig drift og rettigheter på areal.

Avtalen søkes tinglyst på eiendommen.

Dersom tinglysning ikke blir utført skal avtalen med vedlegg følge som vedlegg til disse vedtekter.

Dersom avtalen blir tinglyst kan 4. setning over fjernes av styret uten ytterligere samtykke fra årsmøtet.

Dersom avtalen ikke blir tinglyst kan 5. setning over fjernes av styret uten ytterligere samtykke fra årsmøtet.

5. Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i parkeringskjeller som er anleggseiendom (egen volumeiendom) på gnr. 284 bnr. 93. Det etableres et realsameie for anleggseiendommen.

Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller vil få rettigheten sikret ved tinglyst realandel i anleggseiendommen/realsameiet. Hver boligseksjon får rett til en bod hver og dette sikres ved tinglyst realandel i anleggseiendommen/realsameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Seksjonseierne blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Realsameievedtektene skal følge som vedlegg til disse vedtekter.

Drift av parkeringskjeller vil foregå via realsameiet. Utbygger tildeler parkeringsplasser og boder ved overtakelse.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet. Uten samtykke fra årsmøtet kan dette avsnitt tas ut av vedtektene når tinglysning og etablering er gjennomført.

6. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom næringsseksjonen og boligseksjonene slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen bæres av denne og kostnader som knyttes til boligseksjonene bæres av disse.

Felles strøm, drift av heis, årlig kontroll sprinkelanlegg, service garasjeport, renhold, strøing og snøbrøyting deles likt mellom seksjonseierne. Forsikring og vedlikehold av bygget deles i henhold til sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet kan beslutte at styret skal gjennomgå budsjett i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

9. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innboforsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

10. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger og elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

Terrasser/balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Utfyllende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold følger av eierseksjonslovens §§ 32 - 35.

11. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

12. Styret

Sameiet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og inntil tre styremedlemmer. Styret skal ha representanter fra både næring- og boligseksjonene. Sameiet tegnes av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret kan gi prokura.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

13. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

14. Forretningsfører

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

17. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, lov om eierseksjoner, offentlige pålegg, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

18. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.juni nr. 65.

04. september 2019

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SKIFER PARK PARKERINGSKJELLER

Første gang vedtatt: 04. september 2019

1. **Navn**
Sameiets navn er Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller.
2. **Formål og virkemidler**
Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drifte og vedlikeholde sameiets område med bygning, installasjoner og innretninger.
3. **Sameiet, sameiets eiendom**
Sameiet er et tings rettslig sameie hvor hver sameier eier en eller flere ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder parkeringsareal, boder, ganger, sykkelparkering, teknisk rom m.m. Oversikt over ideelle andeler til parkeringsplasser og boder følger i egen bruksrettsplan som vedlegg til disse vedtekter.

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

- En bod tilsvarer en eierandel på 1/31.
- En parkeringsplass tilsvarer en eierandel på 2/31.

Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller omfatter gnr. 284 bnr. 93 i Oppdal kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

4. **Fysisk bruk av sameiets eiendom**
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt med vask og reparasjoner av bil o.l. i parkeringskjeller, da det ikke er lagt til rette for dette med blant annet sluk med oljeutskiller.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 11.

5. Rettslig disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser og en bestemt bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv bruksrett.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun selges og overskjøtes til andre sameiere som er seksjonseier i Sameiet Skifer Park, gnr. 284, bnr. 3, Oppdal kommune.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for 1 HC-plass i parkeringskjeller. Denne plassen ligger som fellesareal i sameiet. Dersom det hos en sameier kan dokumenteres behov for HC-tilrettelagt parkeringsplass, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte. Plassene skal tilbakeføres ved bortfall av behov eller ved salg av den eierseksjon som sameieandelen er tilknyttet og som har gjort et midlertidig bytte til sameiets HC-plass.

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

7. Betaling av felles utgifter

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk jfr. punkt 3 i disse vedtekter.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnadene faktureres samlet til Sameiet Skifer Park eller direkte til sameierne. Dersom det faktureres via Sameiet Skifer Park forutsettes det at dette sameiet krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Evt. kostnader ved forretningsførsel
- Service av tekniske installasjoner

8. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Sameiermøtets vedtak og eventuelle dissenser protokollføres.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, kan møtet kalles inn med en frist på minimum tre dager.

10. Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 1-3 styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå evt. avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11. Ordensregler

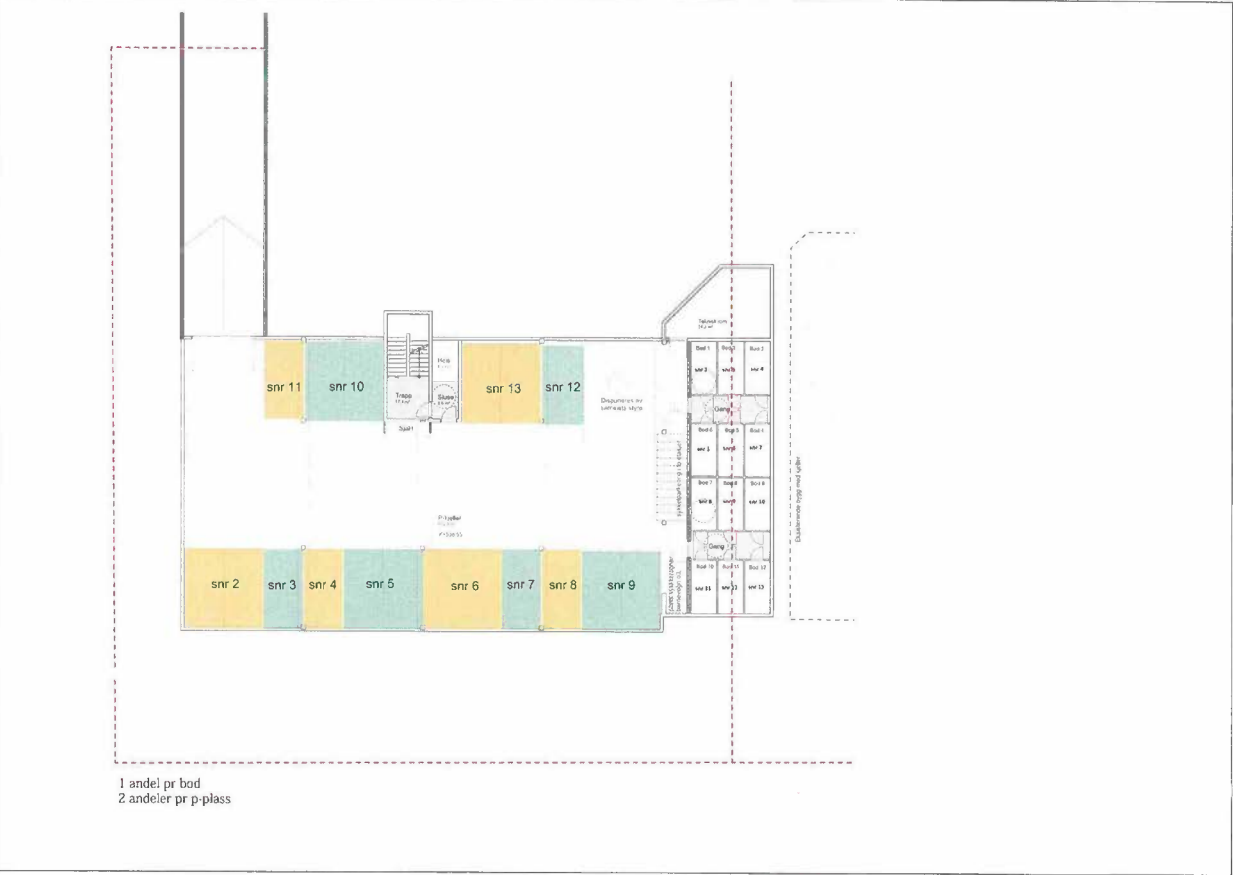
Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

12. Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner i Sameiet Skifer Park med sameieandel i Sameiet Skifer Park Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

13. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

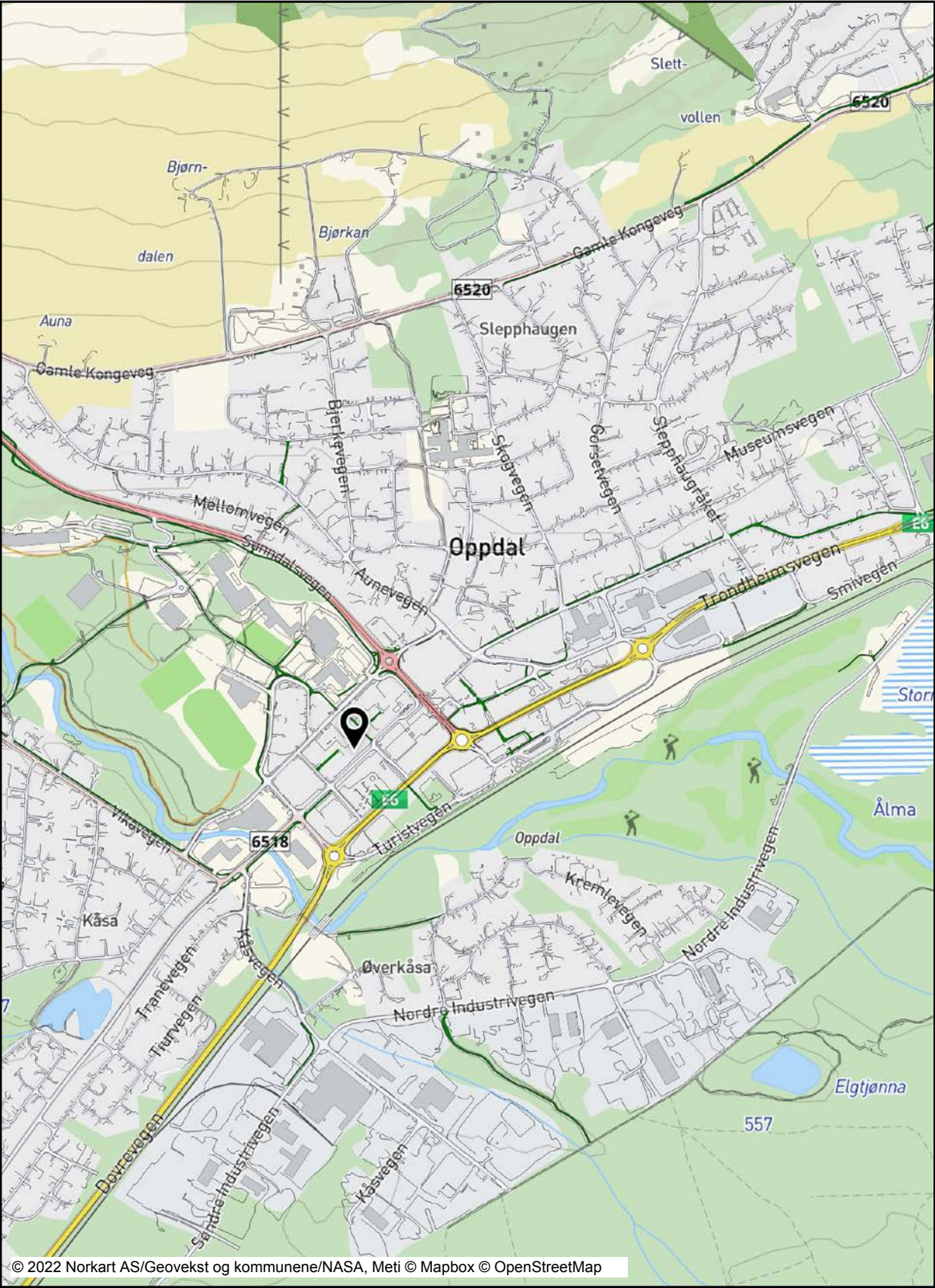


Ola Setroms veg 32

Dato: 05.04.2022

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



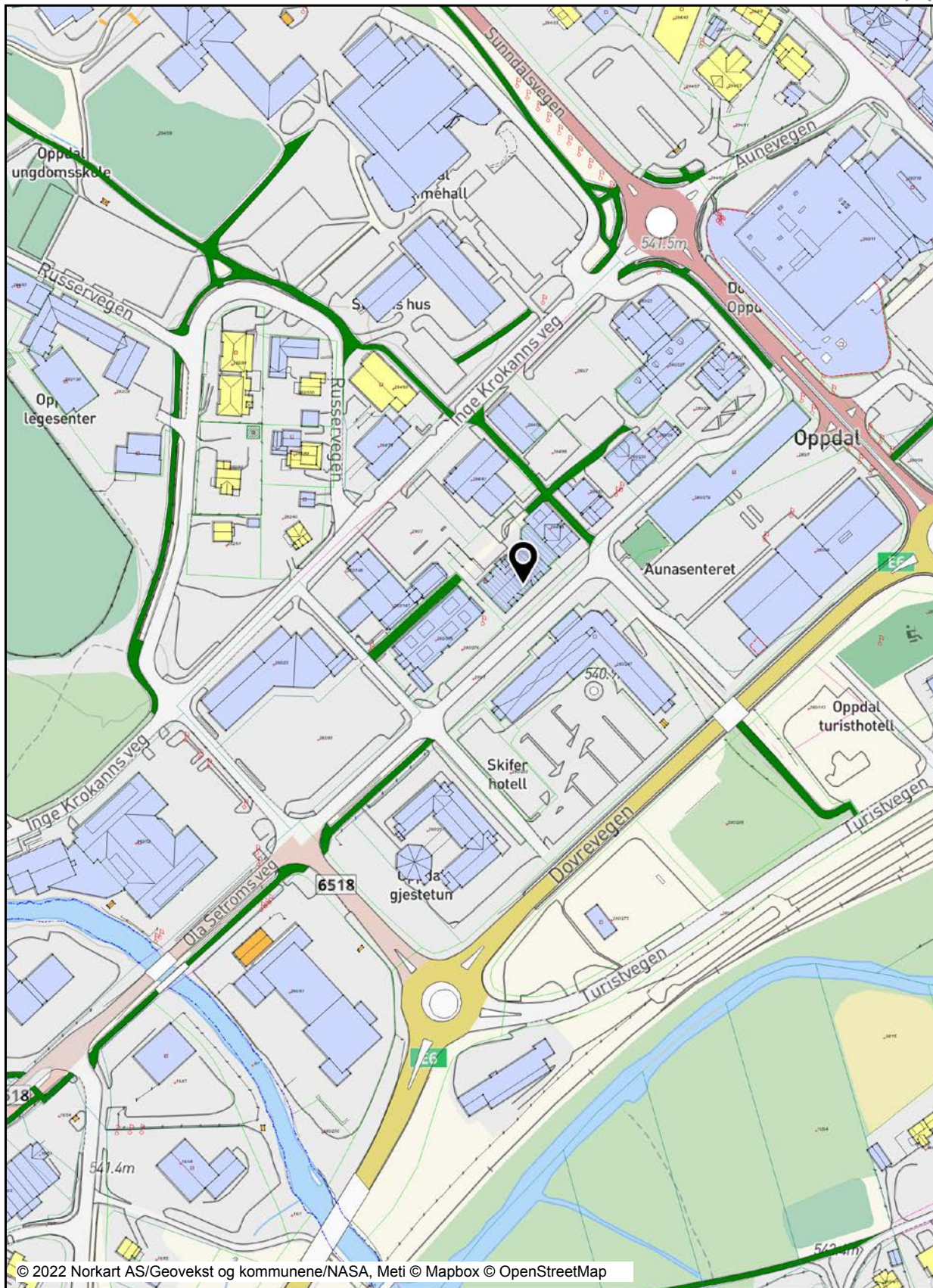


Ola Setroms veg 32

Dato: 05.04.2022

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

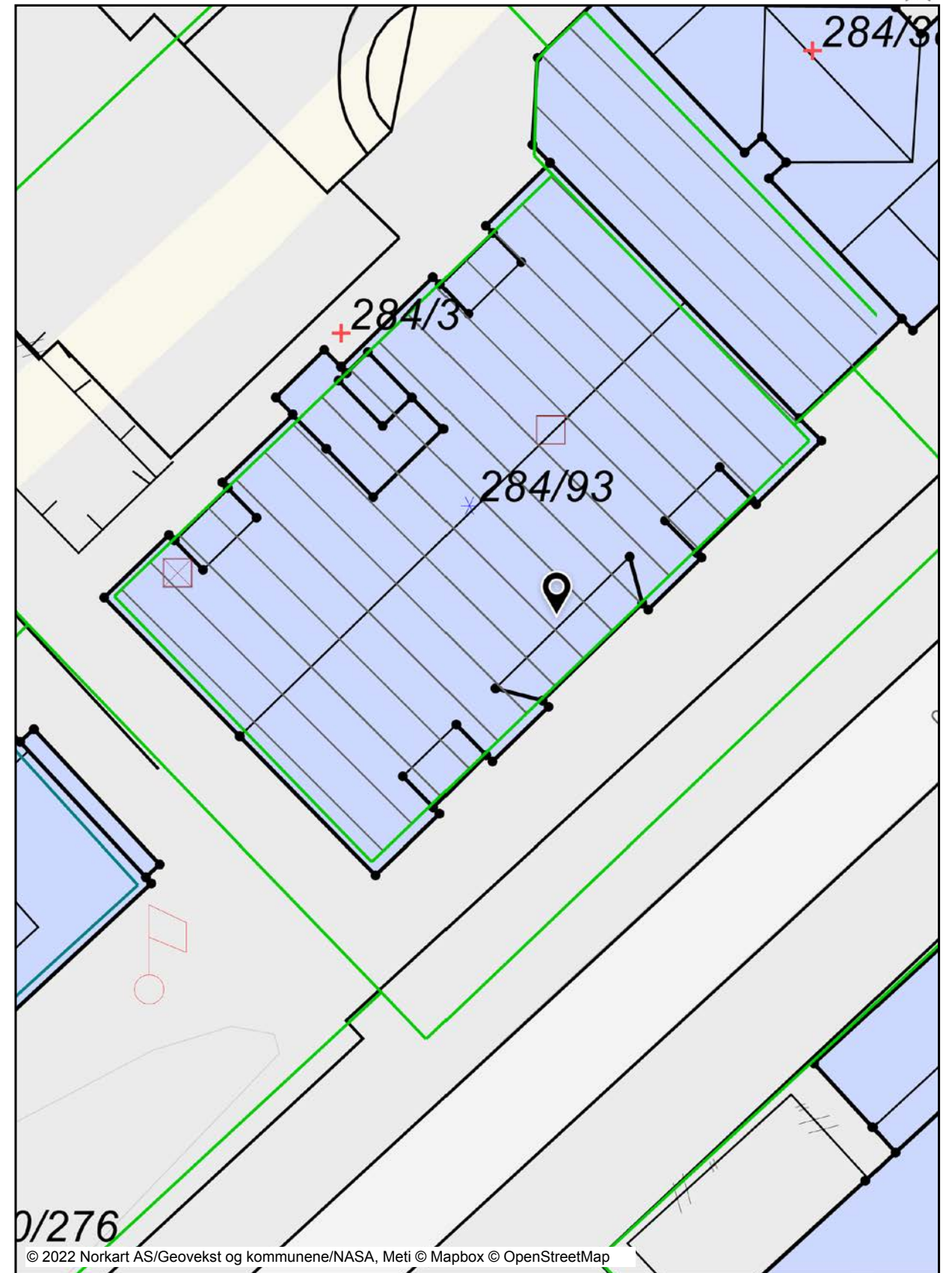


Ola Setroms veg 32

Dato: 05.04.2022

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|--|---|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, 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. | 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. | 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. |
| 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 | | 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. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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: Ola Setroms veg 30, 32 og 34
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Oppdal
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer: 1703230095

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon