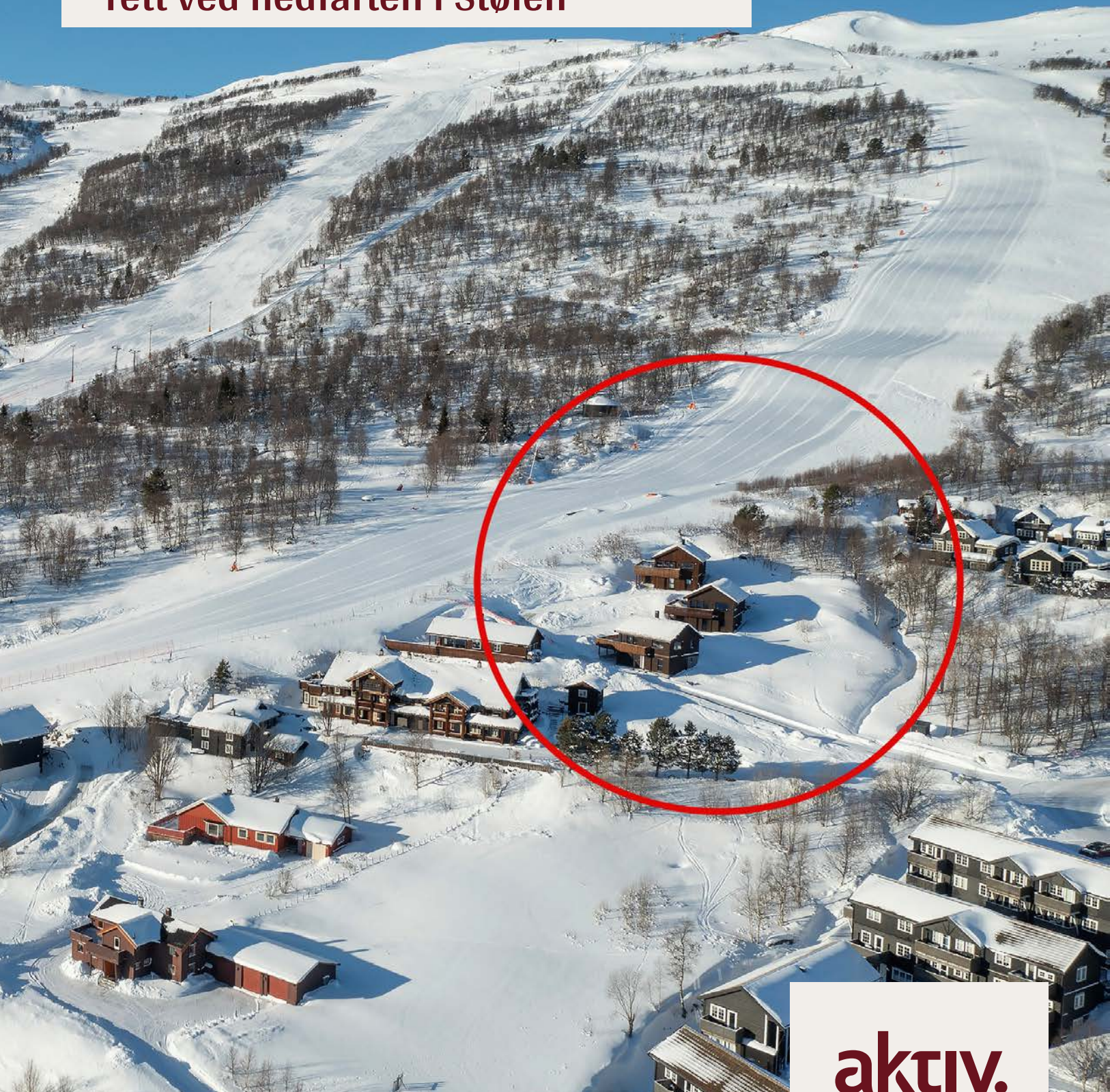


Andorbakken, 7346 OPPDAL

Tomter med ski inn/ut-beliggenhet rett ved nedfarten i Stølen



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Pris fra -til 1 200 000,- – 1 800 000,-
Omk. fra -til 57 720,- til kr 72 720,
Selger: Oppdalslaft AS

Salgsobjekt: Tomt, fritid
Eierform: Eiet
Areal: 183 m² – 254 m²
Gnr./bnr. Fradeles
gnr. 293, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1703255001

Tomter med ski inn/ ut-beliggenhet rett ved nedfarten i Stølen

Tomtene ligger i Øvre Sandbekktun Hytteområde, helt inntil heisnedfarten ca. 2-300 meter ovenfor dalstasjonen og Rockoss i Stølen. Feltet består av i alt 13 tomter hvorav fire er bebygd.

Tomtene ligger sørvendt på ca. 675-700 meters høyde med lang solgang og god utsikt utover dalen. Området og Oppdalsnaturen for øvrig inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, til fots, på ski eller på sykkelsetet. Fra tomtene kan en skli rett inn i og ut fra bakken. Preparerte langrennsløyper ligger også nært hyttefeltet.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud bare noen få minutters kjøretur unna.

Det er også mulighet for samlet kjøp av alle ledige tomter i feltet. Konferer megler dersom dette er av interesse.

Realiser din hyttedrøm i Øvre Sandbekktun Hytteområde!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tomteoversikt med areal (omtrentlig)	27
Reguleringsplan med bestemmelser	28
Nabolagsprofil og kart	33
Budskjema	43

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype og oversikt

Benevnelse, tomtestørrelse og prisantydning:

- Tomt H2 - 254 m² - kr 1 200 000,- + omk.
- Tomt H3 - 198 m² - kr 1 200 000,- + omk.
- Tomt H5 - 183 m² - kr 1 200 000,- + omk.
- Tomt H6 - 186 m² - kr 1 500 000,- + omk.
- Tomt H7 - 230 m² - kr 1 500 000,- + omk.
- Tomt H9 - 185 m² - kr 1 500 000,- + omk.
- Tomt H11 - 228 m² - kr 1 500 000,- + omk.
- Tomt H12 - 216 m² - kr 1 800 000,- + omk.
- Tomt H13 - 207 m² - kr 1 800 000,- + omk.

Det gjøres oppmerksom på at tomtene ikke er matrikkelført/fradelt. Oppgitt tomtestørrelse må således betraktes som omtrentlig. Endelig tomtestørrelse vil først foreligge etter utstedelse av matrikkelbrev for den enkelte tomt.

Beliggenhet og adkomst

Tomtene ligger i Øvre Sandbekktun Hytteområde, helt inntil heisnedfarten ca. 2-300 meter ovenfor dalstasjonen og Rockoss i Stølen skisenter.

Feltet består av i alt 13 tomter hvorav fire er bebygd. Tomtene ligger sørvendt på ca. 675-700 meters høyde med lang solgang og god utsikt utover dalen. Området og Oppdalsnaturen for øvrig inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, til fots, på ski eller på sykkelsetet. Fra tomtene kan en skli rett inn i og ut fra bakken. Preparerte langrennsløyper ligger også nært hyttefeltet. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud bare noen få minutters kjøretur unna.

Kjør E6 nordover fra Oppdal sentrum. Ca. 2,5 km nord for sentrum tar du av til venstre opp Gorsetråket ved skilt til Stølen skisenter og følger veien opp til Gamle Kongeveg. Ta til høyre i t-krysset og deretter til venstre opp Gardåvegen mot skiheisen. Følg veien forbi skiheisen og hold til venstre ved avkjørsel til Rønningslivegen. Når du har passert Oppdal Alpintun (på nedsiden av veien), tar du til venstre inn Andorbakken og kjører inn i feltet.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Garasje/ Parkering

Parkeringsplass for minimum én bil må opparbeides på hver enkelt tomt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealene i feltet kan bli overskjøttet til oppsitterne etter at alle tomter er solgt som ideell andel i realsameie.

Det er lagt strømkabel til hver enkelt tomt. Tilkoblingsavgift/anleggsbidrag påhviler kjøper.

Det er lagt rør for fiberbredbånd til hver enkelt tomt. Etableringskostnad påhviler kjøper. Se neas.no for oppdaterte priser på abonnement.

Eiendommene skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Tilkoblingsavgift utgjør p.t. kr 18 400,- og er kjøpers ansvar.

Veien inn i hyttefeltet er opparbeidet. Det gjenstår opparbeidelse av stikkvei til tomt H12 og H13. Videre skal veien rundt tomt H7 justeres noe. Avkjørsel inn til og gårdsplass på hver enkelt tomt må opparbeides av kjøper. Andel av utgifter til brøyting, strøing og øvrig drift og vedlikehold av felles vei samt egen avkjørsel og gårdsplass må påregnes.

Vannforsyningsanlegg (VA1) vil iht. plankart være lokalisert på grensen mellom tomt H11 og H12 delvis inne på hver av disse tomtene. Det er utarbeidet en rapport med tiltak knyttet til vannforsyningsanlegget som må hensyntas ved utbygging, spesielt på tomtene H11-12.

Stabbur på tomt H2 skal flyttes.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Økonomi

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt for ubebygd fritidseiendom må påregnes.

Kommunale avgifter for bebygd eiendom vil omfatte eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr fritid samt feie- og tilsynsavgift. Avgiftene vil avhenge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen.

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomtene er ikke fastsatt, men må påregnes satt i forbindelse med eierskifte. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

Det forutsettes etablert hytteforening for feltet. Medlemskap i hytteforeningen er pliktig og kan bli tinglyst på tomtene. Hytteforeningens formål er å ivareta felles interesser på vegne av oppsitterne i hyttefeltet, herunder felles vei og fellesarealer. Årlig kontingent fastsettes i stiftelsesmøte. Det settes av kr 10 000,- pr. tomt i startkapital til hytteforeningen som innbetales sammen med omkostningene ved kjøp.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 293, bruksnummer 46 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:

1969/929-2/64 - 11.03.1969

JORDSKIFTE

Over utmarka Aune - Gorset

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 294 Bnr: 134

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/2269-1/64 - 26.05.1999

JORDSKIFTE

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 294 Bnr: 134

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/300781-2/200 - 29.04.2009

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 1

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 3

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 4

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 5

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 6

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 7

Bestemmelse om 2 parkeringsplasser pr seksjon

Rett til skibod

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 53

Gjelder denne registerenheten med flere

Sletting av rettighetshaver

Slettet: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 2

2009/300781-3/200 - 29.04.2009

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 1

Bestemmelse om gangveg

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 53

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/159208-4/200 - 08.02.2021
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 74
Feilaktig ikke registrert
Rettet etter tingl. §18
12.02.2021. Arkivref. 21/06504-1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/917333-1/200 - 26.07.2021
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 78
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/917333-2/200 26.07.2021
BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 78
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/917333-3/200 - 26.07.2021
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 78
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/917333-4/200 26.07.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 78
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1214648-4/200 - 30.09.2021
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 78
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1525001-1/200 - 03.12.2021
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 79
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/933939-1/200 - 24.08.2022
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 81

2025/234035-1/200 - 28.02.2025

BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2005/1089-2/64 - 15.02.2005

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 2

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 3

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 4

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 5

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 6

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

2005/1089-3/64 - 15.02.2005

BEST OM GARASJE/PARKERING

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 2

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 3

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 4

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 5

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 6

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 40 Snr: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av ovennevnte dokumenter kan fås ved henvendelse megler.

Kjøper aksepterer tinglysing av pliktig medlemskap i hytteforening.

Vei, vann og avløp

Tomtene forutsettes tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Tilkoblingsavgifter påhviler kjøper og utgjør p.t. kr 18 400,-. Det tas forbehold om endring av avgifter.

Felles privat vei

Andel av utgifter til brøyting, strøing og øvrig drift og vedlikehold av felles vei samt egen avkjørsel og gårdsplass må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Tomtene omfattes av Detaljreguleringsplan for Øvre Sandbekktun hytteområde, gnr/bnr 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32, plan-ID 5021_2017001, og har arealformål fritidsbebyggelse. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

3.1.1. Innenfor planområdet tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje, anneks og uthus med tilhørende anlegg.

3.1.2. Bygninger skal ha saltak og oppføres med takvinkel mellom 18 og 38 grader. Taktekking skal ha farge i gråskala mellom lys grå og svart, torvtak tillates.

3.1.3. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Min % - BYA = 40 %, maks % - BYA = 60%.

3.1.5. Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt.

Rapport med tiltak knyttet til vannforsyningsanlegget som må hensyntas ved utbygging kan fås ved henvendelse megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at oppført hytte på tomtene kan leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om kommunens godkjenning av delingssøknad iht. vedtatt plan.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøpekontrakt

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Viktig informasjon

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/ hytteeierforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/ hytteeierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/ hytteeierforeningens rettigheter og plikter. Regulert fellesareal kan bli overskjøtet realsameiet/ hytteeierforeningen som etableres for det samlede hyttefelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/ tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøper

Prisantydning:

Fra kr 1 200 000,- til kr 1 800 000,-

Omkostninger:

Kr 10 000,- Startkapital hytteforening

Kr 16 370,- Fradeling/oppmåling

Kr 260,- Pantattest kjøper - lagt ut av megler

Kr 545,- Tingl.gebyr pantedokument

Kr 545,- Tingl.gebyr skjøte

Fra kr 30 000,- til kr 45 000,- Dokumentavgift - 2,5 % av kjøpesum

Fra kr 57 720,- til kr 72 720,- Omkostninger totalt

Valgfrie omkostninger:

Kr 15 900,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet

Kr 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet

Totalpris inkl. omkostninger:

Fra kr 1 257 720,- til kr 1 872 720,-

Fra kr 1 273 620,- til kr 1 888 620,- Med Boligkjøperforsikring – fem års varighet

Fra kr 1 276 420,- til kr 1 891 420,- Med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris pr. tomt kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 20 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 400,-, oppgjørshonorar kr 4 200,-, markedsføring kr 10 320,- og visninger kr 1 600,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er ekskl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

02.01.2026



Velkommen til Øvre Sandbekktun Hytteområde!



Feltet ligger helt inntil heisnedfarten i Stølen



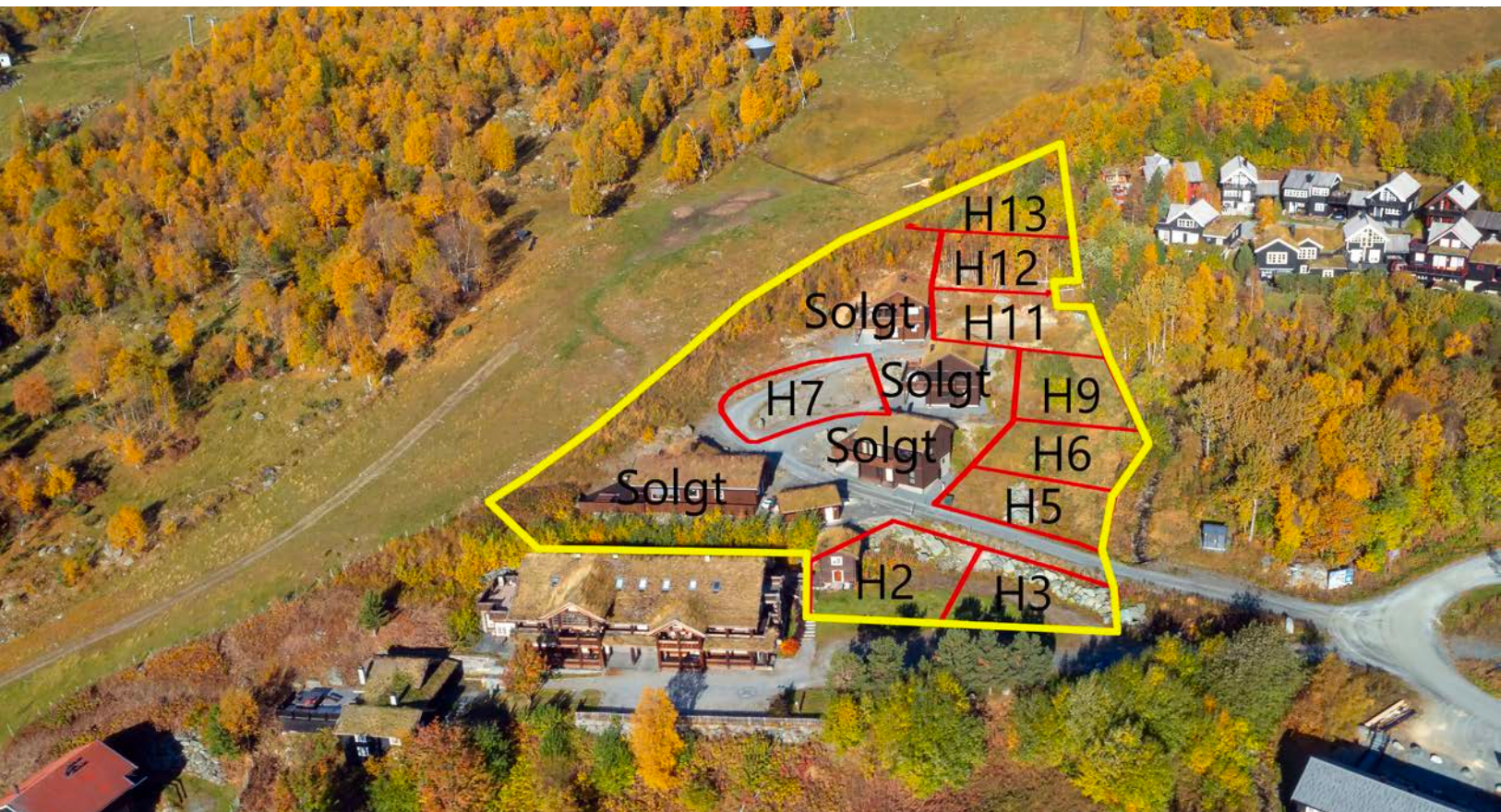
Her kan du skli rett inn i et av Norges største alpinanlegg



Tilgang til milevis med skiløyper ca. 200 meter fra feltet



Oversiktsbilde med tomteangivelser



Oversiktsbilde med tomteangivelser og -omriss



Feltet består av tretten tomter hvorav fire er bebyggt



Mot tomt H2 og H3 nederst i feltet



Utsikt fra tomt H2



Utsikt fra tomt H3



Utsikt fra tomt H5



Utsikt fra tomt H6



Utsikt fra tomt H9



Utsikt fra tomt H11



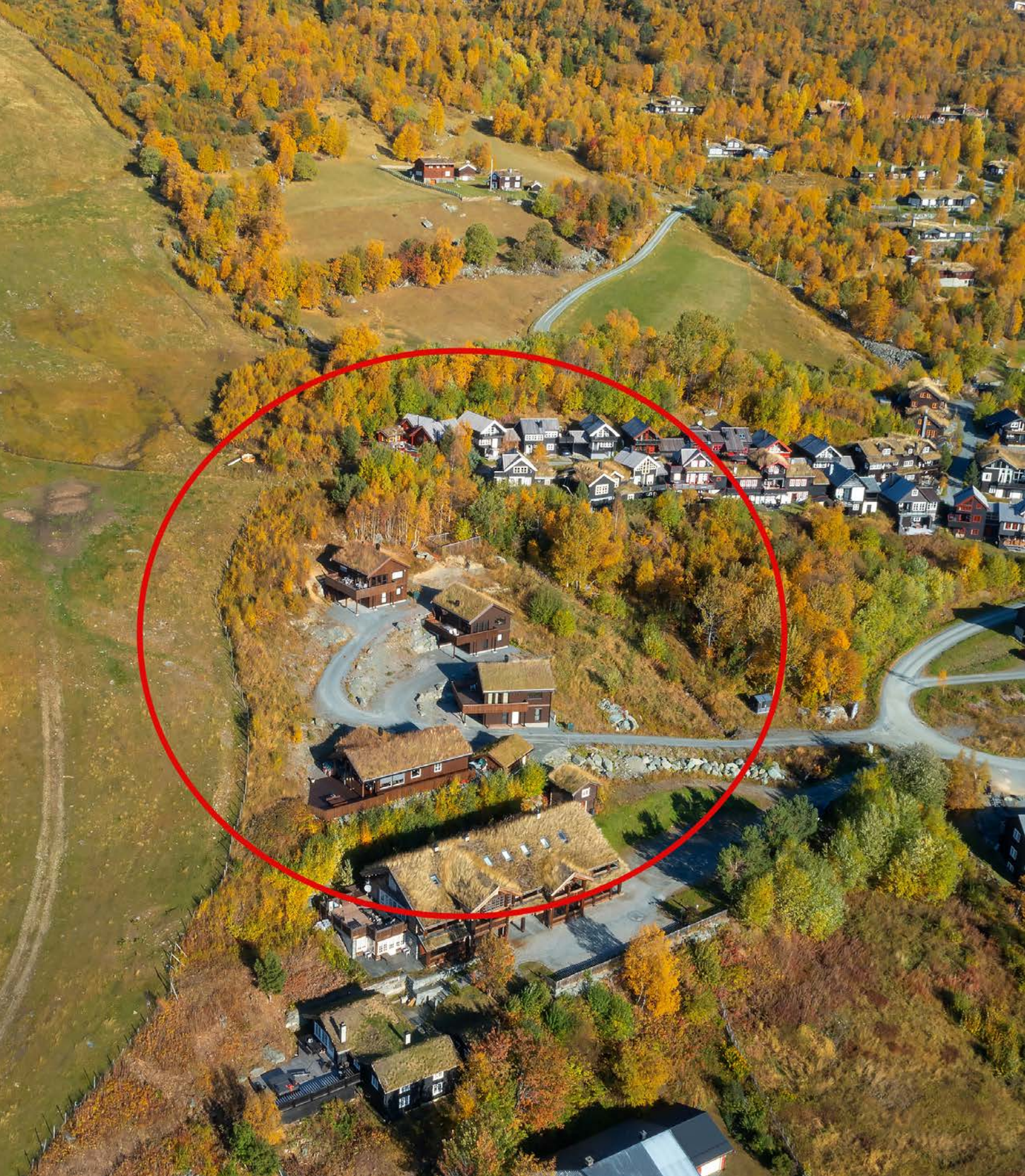
Oversiktsbilde mot skiheisen



Oversiktsbilde mot sentrum i sør og Skjørstadhovden i vest

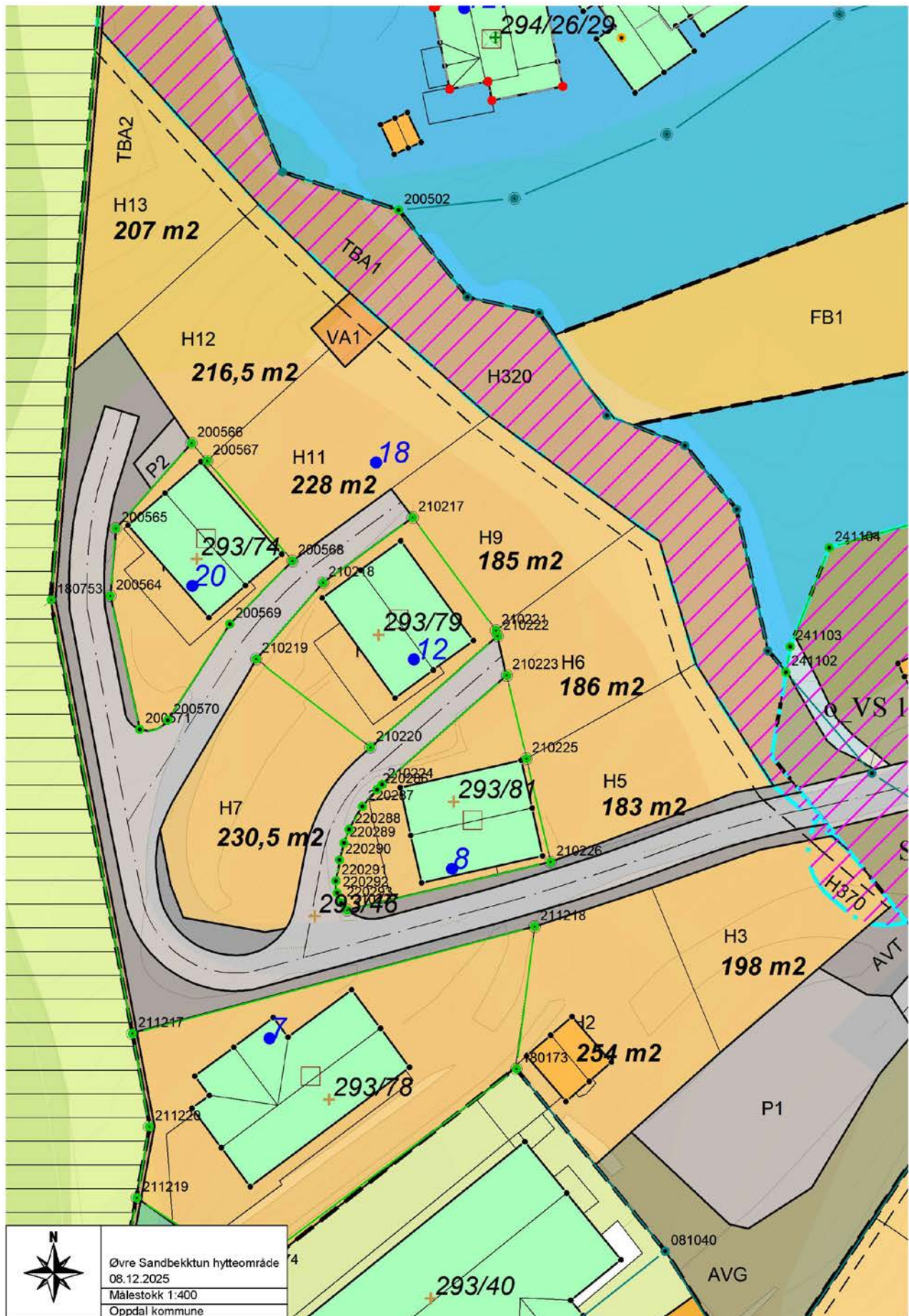


Oversiktsbilde fra sør



Øvre Sandbekktun Hytteområde (Alle foto: Ludvig Killingberg)

Vedlegg



Mindre endring detaljreguleringsplan for ØVRE SANDBEKKTUN hytteområde, gnr/bnr. 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32.

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER for ØVRE SANDBEKKTUN hytteområde, gnr/bnr. 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Oppdalslaft AS/Anders Hoel	06.06.2017		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	28.08.2017	17/77	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	01.09 – 20.10. 2017		ARHO
Sluttbehandlet i bygningsrådet	07.11.2017	17/102	ARHO
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser	20.08. 2019		
Siste revisjon av plankart	07.11. 2017		
		Plan-ID 2017001	

Detaljreguleringsplanen erstatter gjeldende plan for området som er detaljreguleringsplan for Øvre Sandbekktun, plan-ID 2011001, ikrafttredelsesdato 08.08. 2011.

§1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

1.1. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.

1.2. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

1.3 Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

1.4. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.

1.5. Øvre Sandbekktun hytteområde skal ha inngjerding mot beiteområder i vest. Gjerdet skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det.

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann/sløkkevann og avløp) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på tomtene H1 – H13. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA- plan/plankart. Ledningsnett for vann- og avløp skal være i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA – norm

2.2. Før det gis tillatelse til oppføring av fritidsboliger skal tiltak i henhold til rapport nr. 624780-01, dato 11.07.2019 utarbeidet av asplan viak være oppfylt.

Siv. agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
20.08. 2019.

Mindre endring detaljreguleringsplan for ØVRE SANDBEKKTUN hytteområde, gnr/bnr. 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32.

2.3. Flomsikring av Sandbekken i henhold til flomsikringsplan godkjent av NVE 29.april 2010 må være utført og godkjent av Oppdal kommune før det gis byggetillatelse for fritidsboliger i planområdet.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5, nr. 1 og 12-7)

§3.1 H1 – H13 Fritidsbolig m/tilhørende anlegg

3.1.1. Innenfor planområdet tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje, anneks og uthus med tilhørende anlegg.

3.1.2. Bygninger skal ha saltak og oppføres med takvinkel mellom 18 og 38 grader. Taktekking skal ha farge i gråskala mellom lys grå og svart, torvtak tillates.

3.1.3. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Min % - BYA = 40 %, maks % - BYA = 60%.

3.1.5. Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt.

3.1.6. Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje, uthus og anneks skal på den enkelte tomt utføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Fasader skal ha middels til mørke jordfarger. Store glassflater skal utføres med deling. Det tillates sokkeletasje på alle tomtene.

3.1.7. Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:300 som viser atkomst, plassering av bygninger, eksisterende og planlagt terreng, veger og parkeringsareal og forstøtningsmurer.

3.1.8. Innenfor areal vist til annet uteopphold - AU1 kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.1.9. Bebygd og inngjerdet areal på den enkelte tomt skal utgjøre maks 40 % av tomtearealet. Gjerdet skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, og ikke bli innestengt på det inngjerdede arealet.

3.1.10. For å sikre vannforsyningsanlegg VA1 mot mulig forurensing skal tiltak i henhold til rapport nr. 624780-01, dato 11.07.2019 utarbeidet av asplan viak være oppfylt.

3.1.11. Det tillates ikke lagring av større mengder drivstoff og kjemikalier nær vannforsyningsanlegget VA1. Mindre mengder (mindre enn 50 liter) kan lagres forutsatt dokumentert sikker lagring. Lagring på tomtene H11 og H12 skal skje i carport med støpt plate og avrenning til avløp/overvannsledning.

Mindre endring detaljreguleringsplan for ØVRE SANDBEKKTUN hytteområde, gnr/bnr. 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring (V1, V2)

4.1.1. Gardåvegen med avkjøring fra Gamle Kongeveg gir atkomst til planområdet. Internvegen i planområdet gir atkomst til de 13 tomtene.

4.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

4.2.1 Under arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) tillates oppført støttemurer og sikring mot utforkjøring i forbindelse med opparbeiding av tomtegrunn og vegger.

4.3 Parkering (P1, P3)

4.3.1 Parkering P1 er til leiligheter i Sandbekktunet sameie. Parkering P2 er til tomt H13.

4.4 Vann og avløp

4.4.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann og avløp. Nytt uttak for slokkevann skal plasseres sentralt i planområdet.

4.5 Flomsikring (TBA1)

4.5.1. I område vist som TBA1 på plankart tillates nødvendige tiltak i forbindelse med opparbeiding av godkjent flomsikringsvoll.

4.6 Sikringsgjerde (TBA2)

4.6.1. I område vist som TBA2 på plankart kan det oppføres sikringsgjerde mot heisnedfart.

4.7 Energianlegg/Strømforsyning (EA1)

4.7.1. Det tillates oppført tekniske anlegg som er nødvendig for strømforsyningen i området under arealformål energianlegg.

§5 HENSYNSSONER (Pbl §12 - 6)

5.1 § 11-8 a. Sikringssone andre sikringssoner- sikringsgjerde (H190) - faresone - flomfare (H320), faresone høgspenningsanlegg (H370).

5.1.1 I hensynssone andre sikringssoner kan det oppføres sikringsgjerde mot heisnedfart.

5.1.2. I hensynssone faresone - flomfare tillates ikke oppført bygninger.

Siv. agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
20.08. 2019.

Mindre endring detaljreguleringsplan for ØVRE SANDBEKKTUN hytteområde, gnr/bnr. 294/14, 293/46, 293/53, 293/67 og 294/32.

5.1.3. I hensynssone faresone – høyspenningsanlegg, tillates ikke andre byggetiltak enn det som er nødvendig for energiforsyningen i planområdet.

Nabolagsprofil

Andorbakken 18

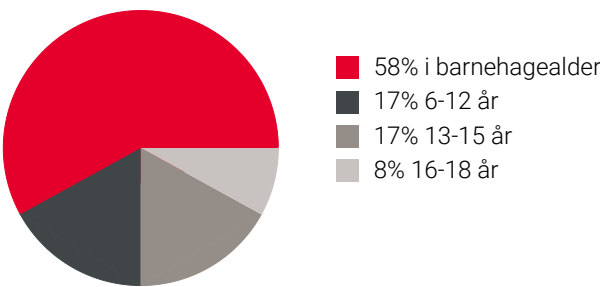
Offentlig transport

🚗 Stølen	3 min 🚗
Linje 480	1.6 km
🚆 Oppdal stasjon	7 min 🚗
Linje F6, R70	4.5 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 1 min 🚗

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.)	8 min 🚗
425 elever, 29 klasser	6 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚗
276 elever, 15 klasser	4.5 km
Oppdal videregående skole	8 min 🚗
310 elever, 25 klasser	5.8 km

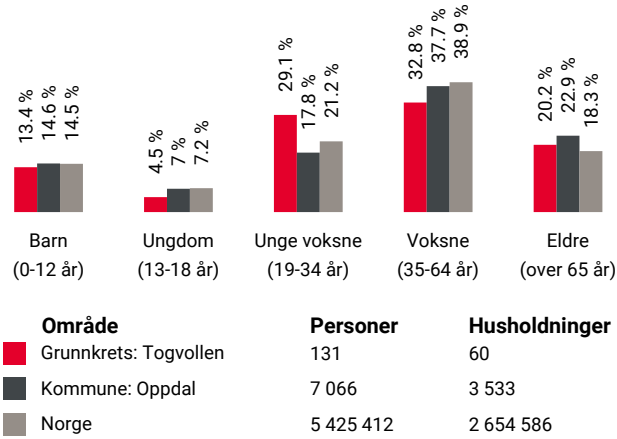
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

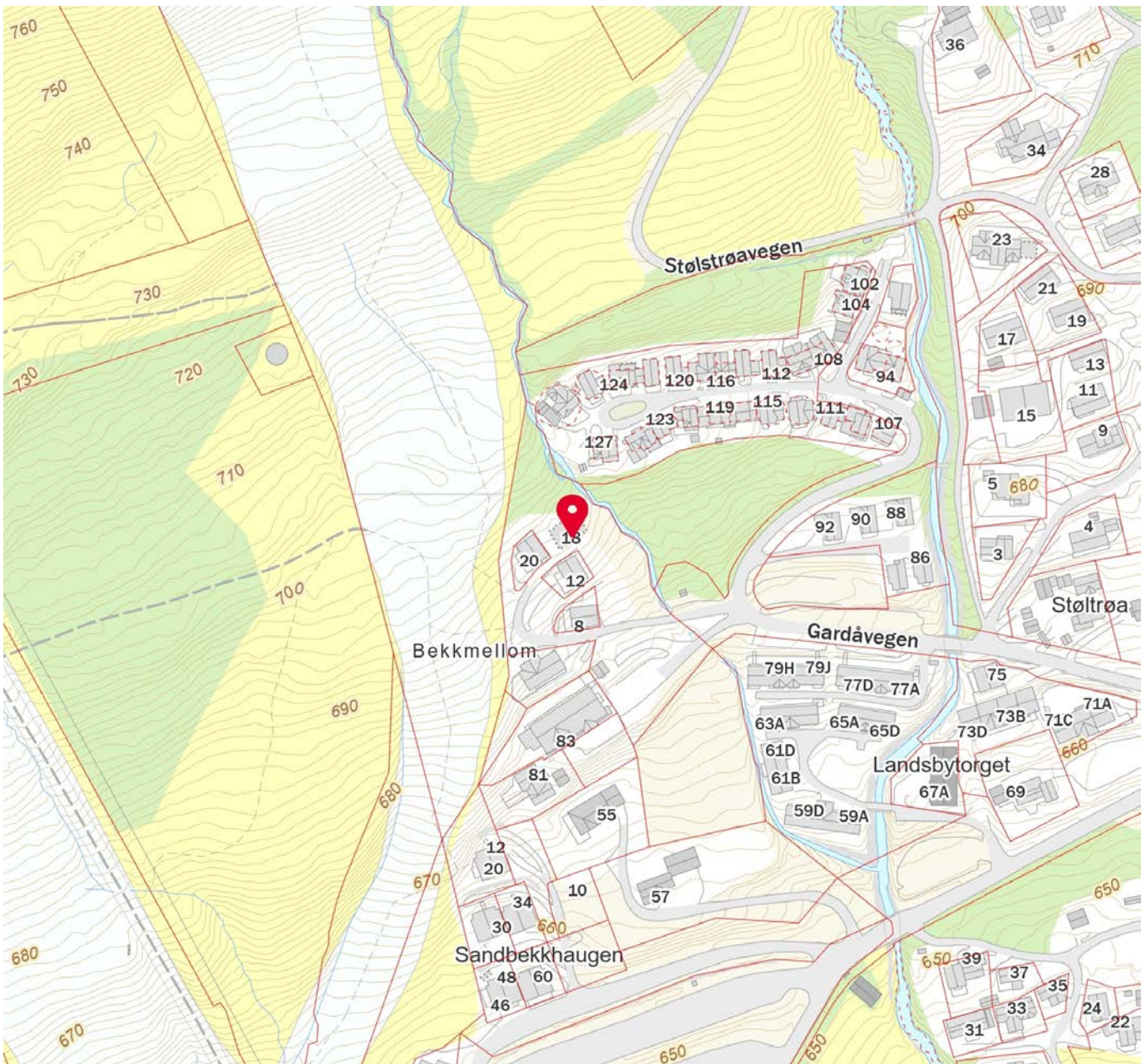
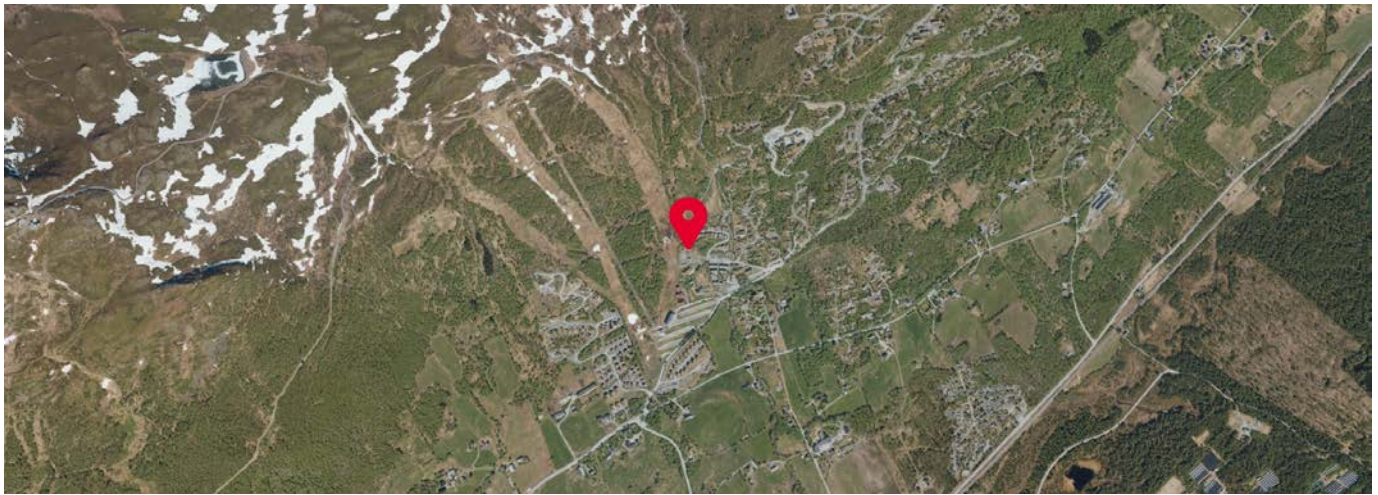
Stølen private barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
18 barn	1.4 km
Tågvollan barnehage (0-5 år)	23 min 🚶
45 barn	2 km
Høgmo barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
40 barn	3.2 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal	7 min 🚗
Søndagsåpent	4.1 km
Rema 1000 Oppdal	7 min 🚗
Søndagsåpent	4.5 km

Sport

🏀 Oppdal kulturhus - aktivitetssal	7 min 🚗
Aktivitetshall	4.4 km
🏀 Oppdal nye grusbane	8 min 🚗
Aktivitetshall, fotball, friidrett	5.9 km
🏊 Oppdal Treningssenter	9 min 🚗



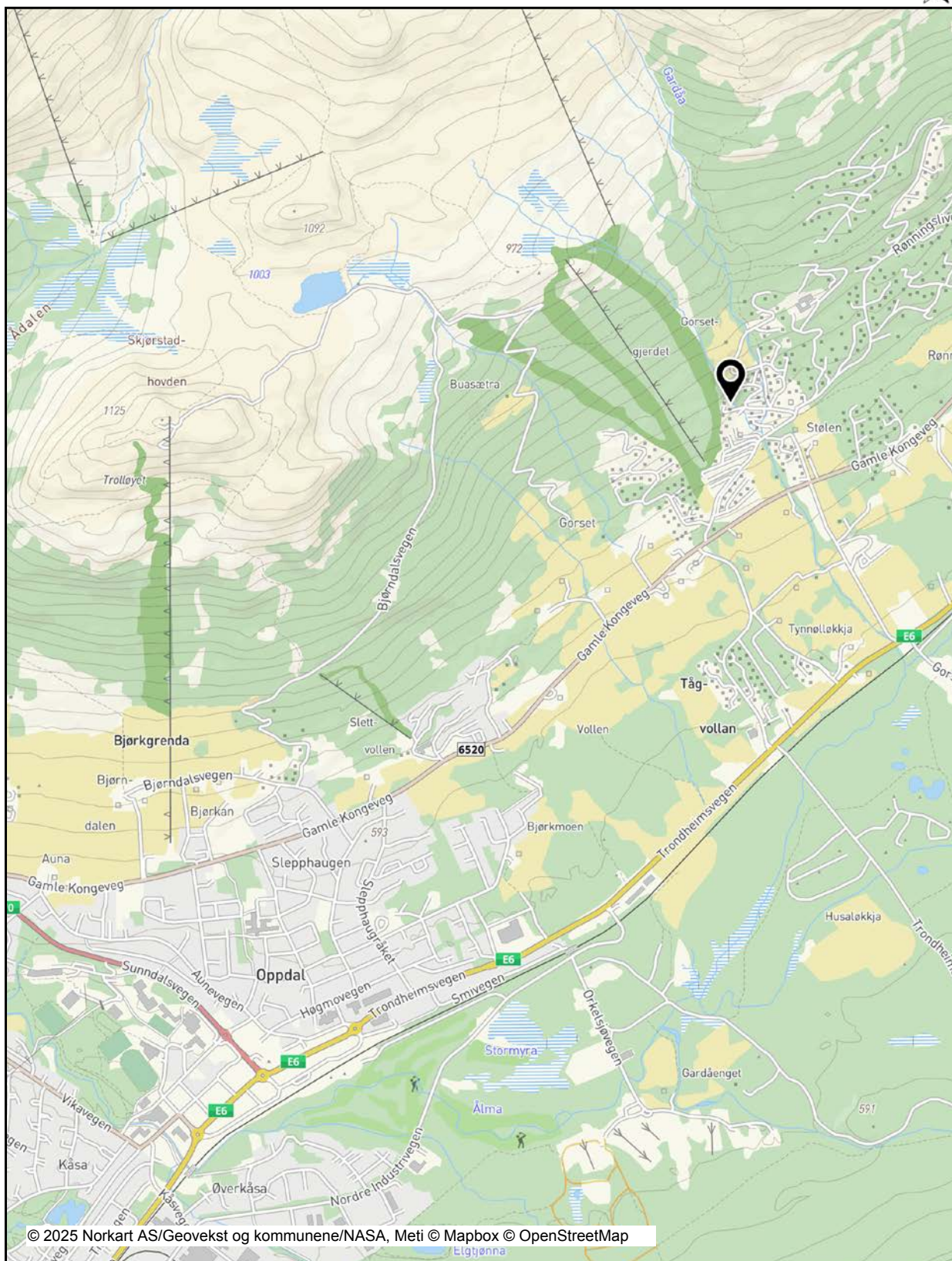


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.12.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

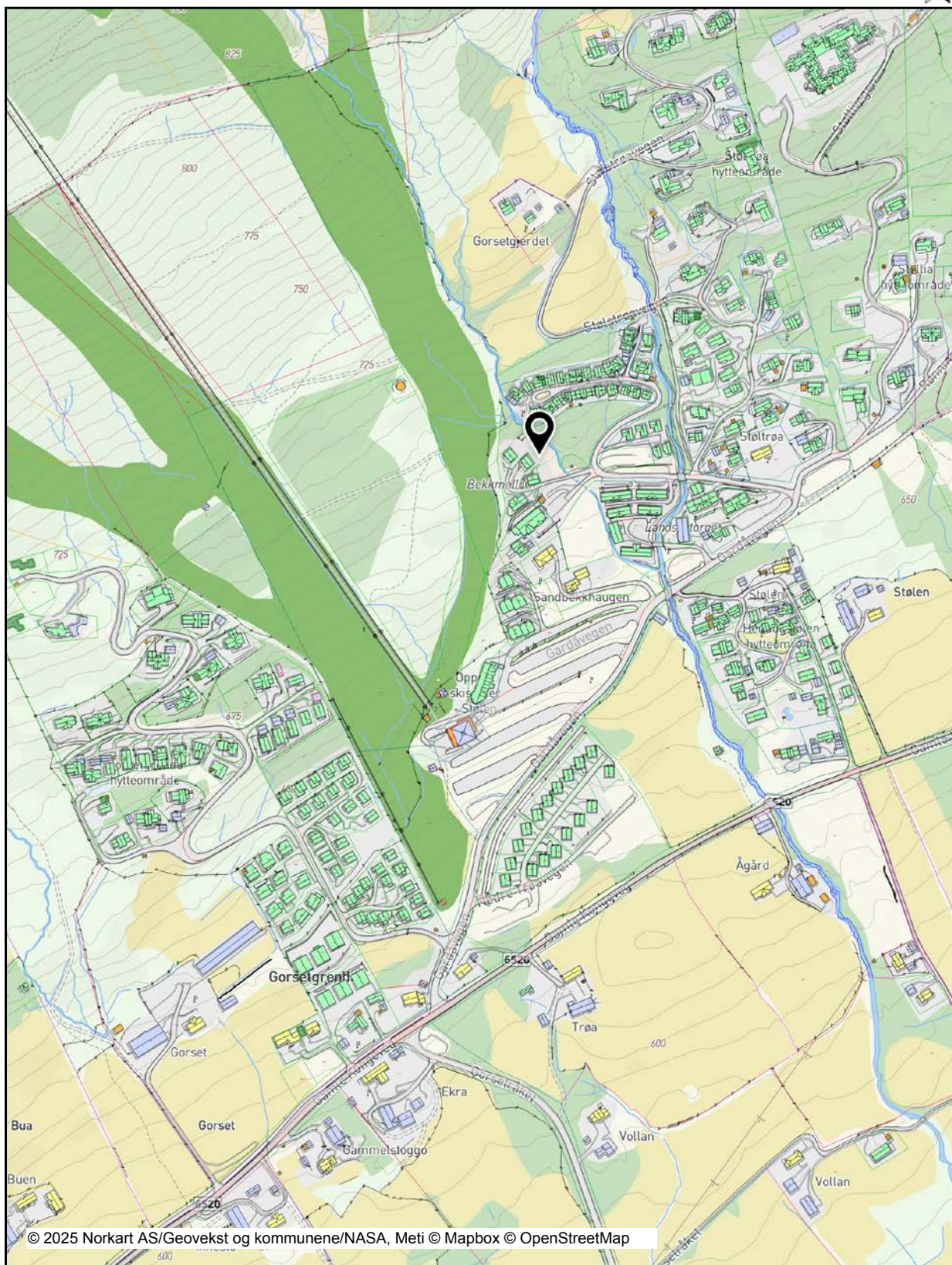


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.12.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

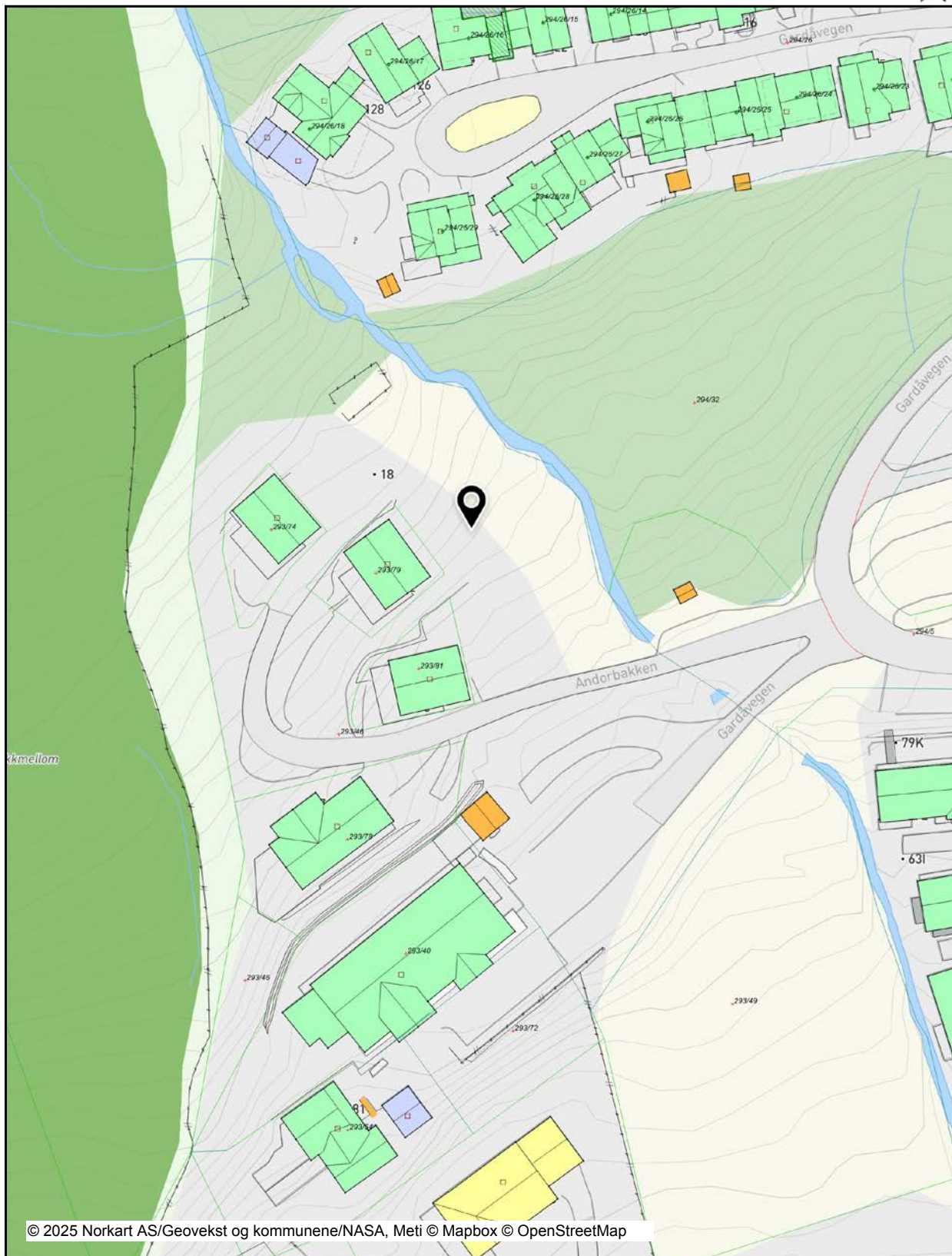


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.12.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

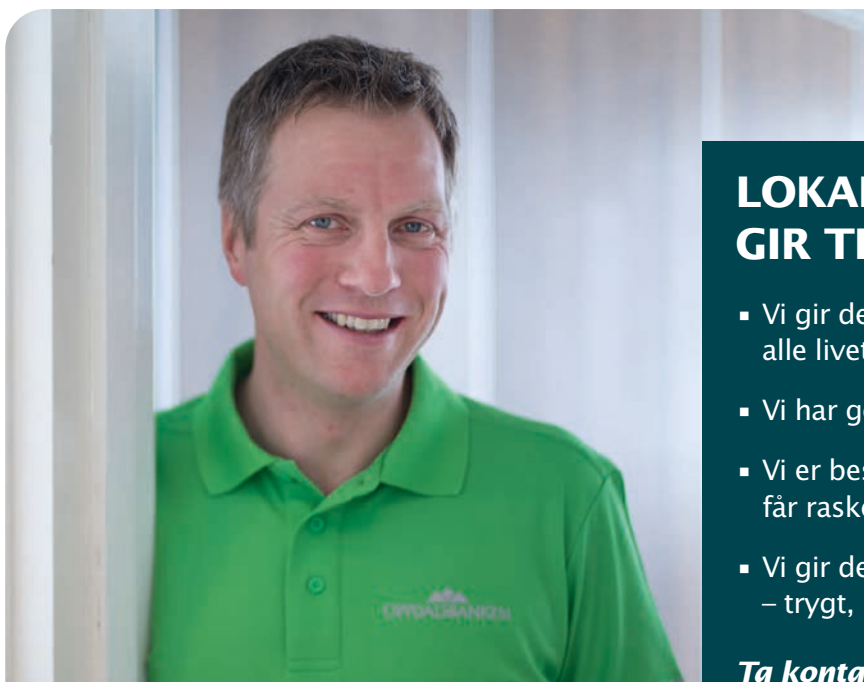
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Andorbakken
7346 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

aktiv.
Tar deg videre