

Lisvingen 1

BJORLI

notar



Prisantydning Kr 4 950 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet
BRA-i/BRA Total 88/88 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Lisvingen 1

Bjorli -Nyoppført og tiltalende hytte med 3 soverom, solfylt terrasse og nydelig utsikt. Nå med tilleggspakke!

Adresse	Lisvingen 1 2669 BJORLI
Prisantydning	Kr 4 950 000,-
Omkostninger	Kr 16 840,-
Totalpris	Kr 4 966 840,-
BRA-i/BRA Total	88/88 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2023
Soverom	3
Etasje	1

Lisvingen 1 er en lekker og moderne hytte som sto ferdig i 2023. Hytten har en flott beliggenhet med god utsikt og solforhold.

Nå får du med en tilleggspakke til en verdi på ca. kr.250.000,-, med jacuzzi (til 6 personer), rekkverk på plattingene og at det er satt opp utebod.

En stilfull og pen hytte med hems. Hovedetasjen har en stue med peis og god takhøyde, som gir en god romfølelse. Den er i åpen løsning med kjøkken, som har integrerte hvitevarer og en hyggelig spiseplass. Herfra er det utgang til delvis overbygd terrasse. Hytten har 3 soverom og en hems med 30m² gulvareal. Videre er det ett bad, WC og vaskerom.

Gruset oppkjørsel med parkeringsmuligheter.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	71

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsbolig som ligger veldig fint til i Bjorlia Sør på Bjorli i Lesja kommune. Tomten ligger i toppen av hyttefeltet og har veldig fin utsikt. Nærområdet består av en del fritidseiendommer utbygd de siste årene. Ca 2,5 km ned til Bjorli sentrum/skitrekk. Oppkjørte langrennsløyper på Bjorli og skitrekk. Bjorli er under stadig utvikling og blir stadig en bedre helårsdestinasjon.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lisvingen 1, 2669 BJØRLI

OPPDRAKSNUMMER

1-0177/25

SELGER

Bygg Partner AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1577,, ideell andel 1/1.
i Lesja kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom – fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 950 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Romslig tomt som er opparbeidet med terrasse mot syd og vest. Skråned tomt mot syd på tomten.

BYGGEÅR

2023

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Yttervegger leveres i 198mm (6" + 2" vegger) bindingsverk. Yttervegger er isolert med 200 mm isolasjon. Bærevegger leveres i 48x98 mm (4" vegger) med 10 cm isolasjon. Vindu iht. tegninger malt utførelse, grå (RAL 7012) inne og ute. Ytterdører NORDAN Horisont m/ 3 glass, malt utførelse grå (RAL 7012) innvendig og utvendig. 19x148 mm dobbelfalset liggende kledning, med grunning og mellomstrøk. Utvendige dor og vinduslister leveres med grunning og mellomstrøk, med nødvendige beslag. Takkonstruksjonen består av A-takstoler og sperretak over stue og kjøkken del. Takteking med Isola Shingel. Grøvik 120 mm komplett i sort utførelse. 19x148 (6``) rektkant grunning og mellomstrøk (RAL 7012) kledning under takutstikk. Skråtak mot bodel på hems eller loft er isolert med 250 mm isolasjon. Himling mot kaldt loft er isoleres med 250 mm.

De oppgitte arealene er hentet fra arealoppmåling fra takstmann Øyvind Tjervåg datert 08.08.2023. Det gjøres oppmerksom på at taksten er av en annen tilsvarende hytte som firmaet har oppført på Harevadet i Hornindal.

VIKTIG

Du bør lese leveransebeskrivelse, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i salgsoppgaven eller på andre måter. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport på hytten. Det ligger ved en leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av

vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse ihht reguleringsplan for Bjorlia nord-vest datert 16.09.2012. Eiendommen er tomt nr194 på reguleringskartet.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Lesja kommune.

OPPVARMING

Varmekabler med termostat og føler i vindfang, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom/bod.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp. Privat vei. Parsellen er sikret vegrett til privat veg over hovedbruket ihht reguleringsplan, gnr 2, bnr 1050.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt en ferdigattest for nybygd fritidsbolig på gnr 2, bnr 1577 datert 20.12.2023.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

1.etasje inneholder 3 soverom, kjøkken/stue/spisestue, bad, toalettrom, vaskerom og gang m/trapp.

Hems er ikke måleverdige og godkjent for varlig opphold pga. lav høyde. Etasjehøyde 1,82 meter. Gulvarealet på hems er ca. 30 kvm.

De oppgitte arealene er hentet fra arealoppmåling fra takstmann Øyvind Tjervåg datert 08.08.2023. Det gjøres oppmerksom på at taksten er av en annen tilsvarende hytte som firmaet har oppført på Harevadet i Hornindal.

STANDARD

Laminat original elegant eik natur 1-stavs (Barry alloc). Innvendig veggpanel tørre rom 14x120 mm sprekkpanel, beiset i drivved farge. Innvendig takpanel 14x120 mm sprekkpanel, beiset i drivved farge. Listverk for dører, vindu, tak og gulv er beiset i samme farge som innvendig panel, glatt utførelse. Innvendige trapp er beiset i samme farge som veggpanel.

Innervegger er isolert med henholdsvis 100 mm (4") eller 150 mm (6") bindingsverk. Himling mot kaldt loft er isoleres med 250 mm. Skråtak mot bodel på hems eller loft er isolert med 250 mm isolasjon.

Tiltalende AUBO kjøkken i gråmalt, med laminat benkeplate og ventilator. Integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Elektroinstallasjoner og utstyr:

- Sikringsskap med automatsikringer
- EL-punkter (ihht NEK 400).
- Varmekabler med termostat og føler i vindfang, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom/bod.
- Seriekoblet røkvarslere m/back up batteri.
- Taklamper i alle rom.
- Varmestyring (varmekabler) fra mobilapp.
- Internett.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fravikes fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt.

veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekode, musikkantenn, veggleder for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 88 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Stue/kjøkken, gang, vindfang, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom/bod.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 062,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing og tilsyn, vann, avløp og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 126,- pr 2025

VELFORENING/HUSEIERLAG

Selger informerer om at hyttene ikke er tilknyttet en velforening, men at dette er noe en kjøper må ordne.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi kan beregnes ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 950 000,- (Prisantydning)

kr. 15 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 16 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 966 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid er fritatt fra dokumentavgift. I slike

tilfeller betales avgift bare av salgsverdien av tomten dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne. Denne regelen følger av Stortingets vedtak om dokumentavgift § 3 som lyder:

«Ved første gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsverdien av tomta dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.»

For det første er det et vilkår om at bygningen i «sin helhet» skal være nyoppført. Det er ikke avgjørende hvorvidt bygningen er oppført på en tomt som tidligere har vært bebygget. Det avgjørende er at hele bygningen er nyoppført slik at det ikke er noen deler av tidligere bygninger som er benyttet i den nyoppførte bygningen, ikke engang grunnmur. Det er dermed klart at renovering eller ombygging av eldre bygning ikke omfattes av bestemmelsen. Det samme gjelder følgelig også ved påbygninger selv om det alt vesentlige av eiendommen reelt sett er et nytt tilbygg.

For det andre må bygningen ikke være «tatt i bruk» før overføringen. Det er et absolutt vilkår at det ikke foreligger noen mellomliggende transaksjoner. Med dette menes selvfølgelig tidligere salg, men også leieforhold vil regnes som en «transaksjon». At det ikke må ha vært et leieforhold gjelder absolutt, slik at også utleie fra selger til fremtidig kjøper regnes som en mellomliggende transaksjon. Dette betyr at enhver bruk fra selgers side vil innebærer en «mellomliggende transaksjon». Dette gjelder også i de tilfeller hvor selger bare har leid ut deler av bygget.

Selger bekrefter i en mail til meglerforetaket at begge disse vilkårene er oppfylt og at det kan derfor beregnes dokumentavgift kun av tomteverdien. Tomteverdien som er lagt til grunn er kr 630 000.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

GRUNNDATA

2018/568663-1/200 20.03.2018

15:39

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3432 GNR: 2

BNR: 1050

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1252211-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0512 GNR: 2 BNR: 1577

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/71786-2/200 20.01.2023

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3432 GNR: 2 BNR: 1050

Parsellen er sikret vegrett til privat veg over hovedbruket ihht reguleringsplan, gnr 2, bnr 1050. Parsellen har fremlagt vann og avløp av utbygger. Parsellen er tilknyttet kommunal vann og avløp.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Lesja kommune har nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense). Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. §7 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge

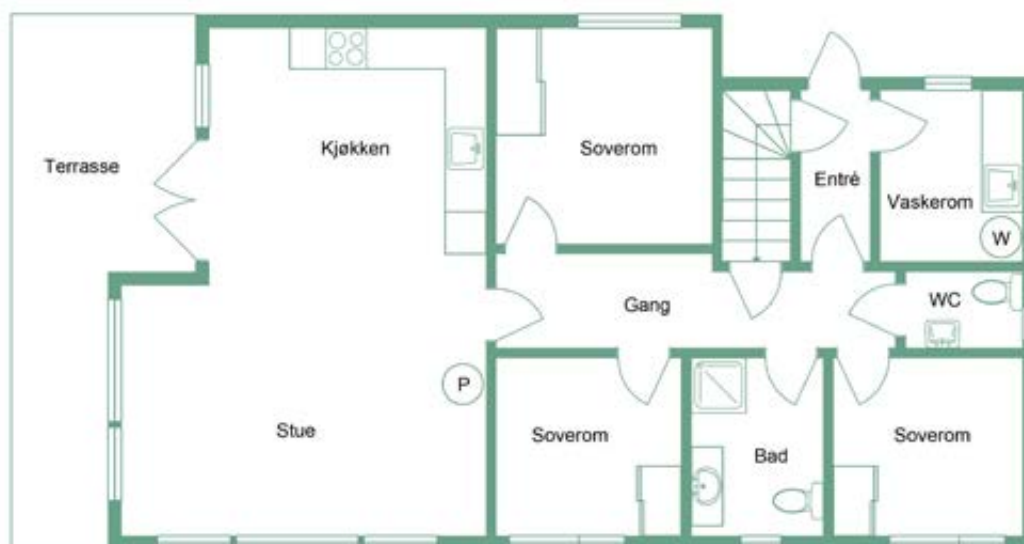
inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

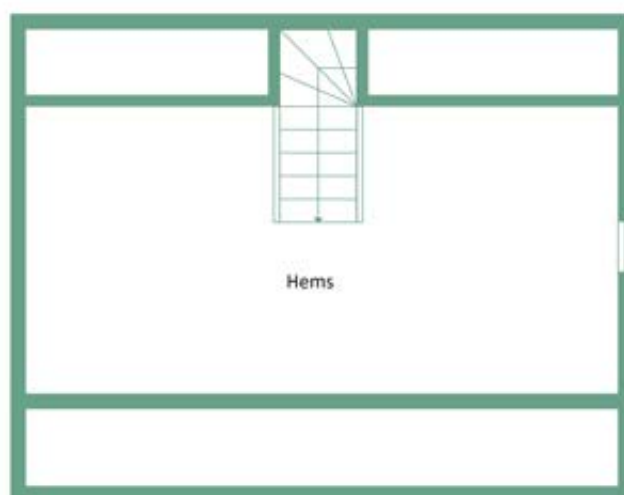
Plantegning



notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LISVINGEN 1

- Arealoppmåling
- Leveransebeskrivelse
- Egenerklæring
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggtegninger
- Planskisse
- Ferdigattest
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

 Harevadet 60, 6763 HORNINDAL

 VOLDA kommune

 gnr. 182, bnr. 178



Befaringsdato: 06.08.2023

Rapportdato: 08.08.2023

Oppdragsnr.: 11169-1427



Gyldig rapport
08.08.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

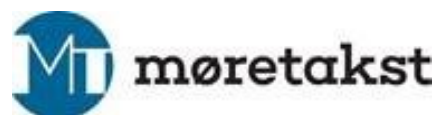
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
08.08.2023 | ULSTEINVIK

Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Tiggeteberget 1
934 80 761

Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.8.2023	00:00:00	00:00:00	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	182	178		1359.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harevadet 60 6763 Hornindal

Hjemmelshaver

Bygg Partner AS

Beskrivelser

Oppdragets mandat

Arealmåling av fritidsboligen i henhold til NS3940.

Arealmåling hems

Hems 30 m2 inkl trapp. Etasjehøyde 1,82 meter. Arealet er ikke målbart etter NS3940 da etasjehøyden er under 1,90 meter.

Arealmåling hovedetasje

BRA 88 m2. Romfordeling: Stue/kjøkken, gang, vindfang, 3 soverom, bad, vaskerom/bod.

Merk: Bod/vaskerom på plantegninger er vurdert som et p-rom, da rommet er innredet som vaskerom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Leveransebeskrivelse – PREMIUM

UTVENDIG

- ✓ Yttervegger leveres i 148mm + 48 mm (8" vegger)
- ✓ Nødvendige bærevegger leveres i 48x98 mm (4" vegger)
- ✓ Vindu iht. tegninger lakkert utførelse, grå (RAL 7012) inne og ute
- ✓ Ytterdører NORDAN Horisont m/3 glass, lakkert utførelse grå (RAL 7012) innvendig og utvendig
- ✓ 19x148 mm liggende kledning, med grunning og mellomstrøk, i standard farge
- ✓ Utvendige dør- og vinduslister leveres med grunning og mellomstrøk i grå farge, med nødvendige beslag
- ✓ Takkonstruksjonen består enten av A-takstoler, W-takstoler, taksperrer eller en kombinasjon av disse
- ✓ Isola skifergrå Shingel på tak
- ✓ Det leveres Royal impregnert tretak i områder der det ikke er godkjent med Shingel
- ✓ Grøvik 120 mm komplett i sort utførelse
- ✓ 19x148 df. Rettk. med grunning og mellomstrøk (RAL 7012) kledning under takutstikk
- ✓ Terrasser leveres i henhold til tegninger, uten rekkverk

INNREDNING

- ✓ Yttervegger er isolert med 150 mm og 50 mm isolasjon (200 mm)
- ✓ Skråtak mot bodel på hems eller loft er isolert med 250 mm isolasjon
- ✓ Himling mot kaldt loft isoleres med 250 mm
- ✓ Innvendig takpanel 13x120 mm sprekkpanel, beiset i drivved farge
- ✓ Innervegger er isolert med henholdsvis 100 mm (4") eller 150 mm (6") bindingsverk

- ✓ Innvendig veggpanel tørre rom 13x120 mm sprekkpanel, beiset i drivved farge
- ✓ Scanflex Sindre heltre fyllingsdører 3-speils malt i grå farge med grå karmer
- ✓ Inspeksjonsluker på innredet loft leveres som Pocket-luke beiset i samme farge som veggpanel
- ✓ Dør- og vindusforinger lakkert i grå farge som vindu
- ✓ Listverk for dører, vindu, tak og gulv leveres beiset i samme farge som innvendig panel, glatt utførelse
- ✓ Gulvinnredning Laminat Original Elegant eik natur 1-stavs, type ALLOC
- ✓ Eventuell innvendig trapp leveres beiset i samme farge som veggpanel

Kjøkken

- ✓ AUBO kjøkken i grålakkert utførelse, med laminat benkeplate, ventilator, kjøleskap, ovn, kokeplater og oppvaskmaskin

Pipe og ildsted

- ✓ Schiedel Stålpipes med montert ildsted type Sirius 3

Fliser

- ✓ Standard gulvfliser 30x30 cm og 10 cm sokkelflis på bad og vaskerom
- ✓ Standard gulvfliser ca. 5x5 cm og 10 cm sokkelflis i dusjområdet på bad

Elektroinstallasjoner og utstyr

- ✓ Inntaksskap
- ✓ Inntakskabel
- ✓ Sikringsskap med automatsikringer
- ✓ Lovpålagte jordfeilbrytere, overspenningsvern og overbelastningsvern
- ✓ EL-punkter (ihht NEK 400)
- ✓ Varmekabler med termostat og føler i vindfang og våtrom
- ✓ Seriekoblet røykvarsler m/back-up batteri

- ✓ Utelamper ihht tegninger og detaljbeskrivelse
- ✓ Spotter i VF, gang, WC og bad
- ✓ Taklamper i soverom, vaskerom og bod
- ✓ Eventuelle panelovner, stikkontakter og brytere ihht tegninger

Rørleggerarbeid og sanitærutstyr

- ✓ Bunnledninger
- ✓ Sluker på våtrom
- ✓ Varmtvannsbereder 200 liter
- ✓ Vegghengt toalett
- ✓ Dusj med dører og dusjgarnityr iht. tegning
- ✓ 1-greps blandebatterier på alle tappesteder
- ✓ Baderomsinnredning iht. tegning uten overskap
- ✓ Opplegg for kjøkkenbenk med tilkobling av oppvaskmaskin
- ✓ Lekkasjesikring

- ✓ Stoppekran

Sole, ringmur og isolert plate

- ✓ Isolert solefundament armet og støpt iht. lastberegninger og tegninger
- ✓ Isolert ringmur armet og støpt iht. lastberegninger og tegninger
- ✓ Isolert og støpt finplate (flytsparkling før legging av flis og laminat kan påregnes)

Kontrakt og garantier

- ✓ Levering og utførelse iht. gjeldende krav (TEK17)
- ✓ Trykktestes i henhold til gjeldende krav (tetthetskontroll)
- ✓ Når det bygges på kundens tomt benyttes standard NS-kontrakt 3425

✓ Det stilles lovpålagte garantier

Forbeholdt om eventuelle mindre endringer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0177/25	

Selger 1 navn
Roger Oddbjørn Blindheim

Gateadresse	
Lisvingen 1	
Poststed	Postnr
BJORLI	2669

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0177/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

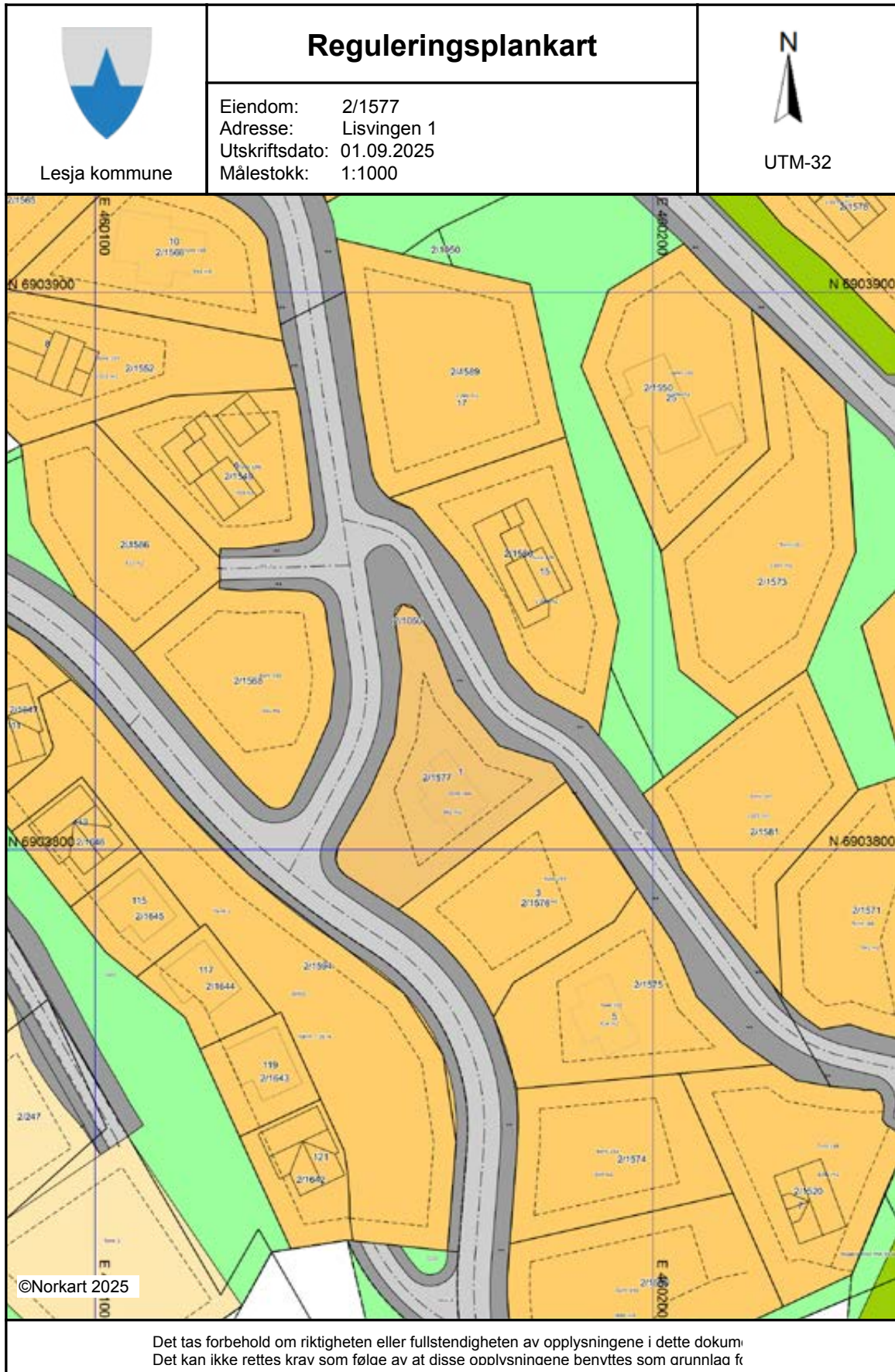


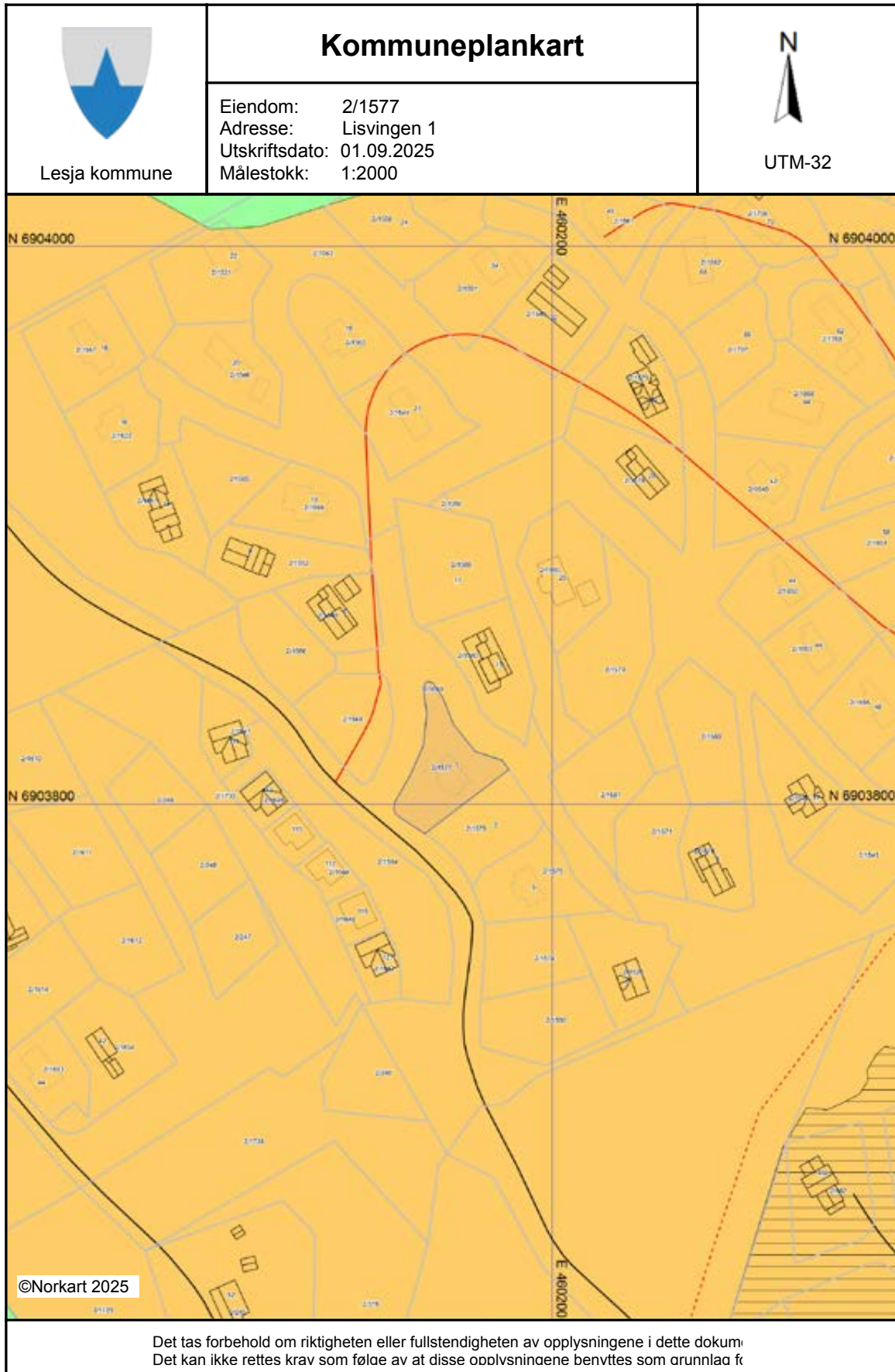
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Blindheim	fa23d23c7e4c36b9d0ba 0e2883efc7673a0a2229	04.09.2025 09:29:13 UTC	Signer authenticated by One time code

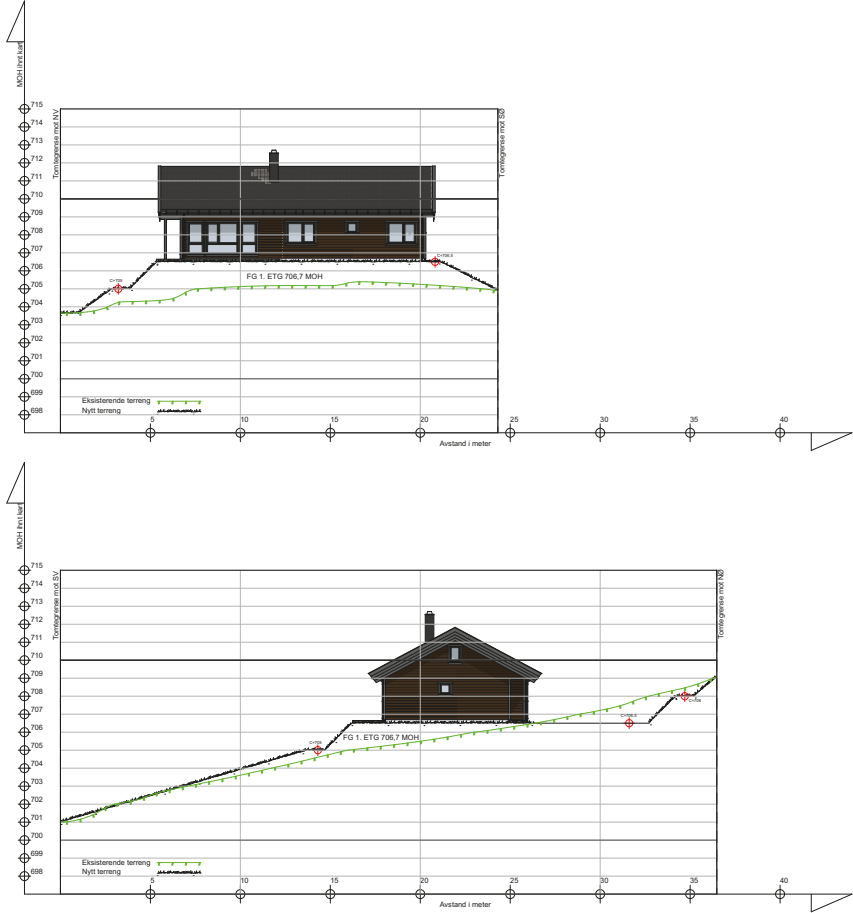
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





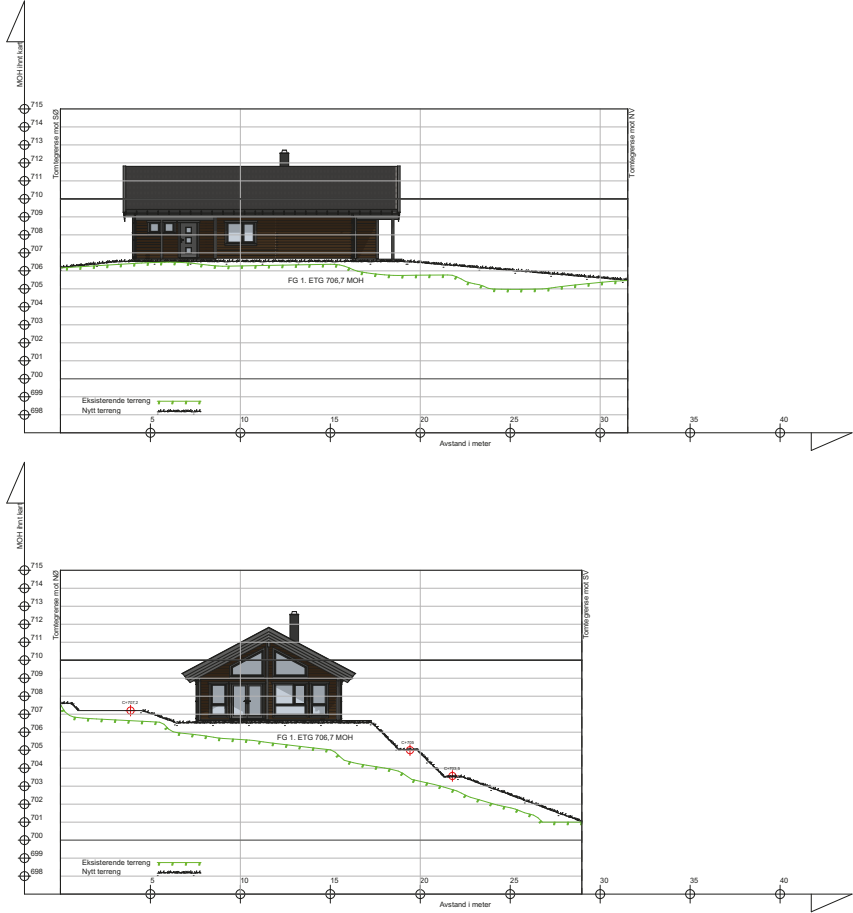


[illegible]



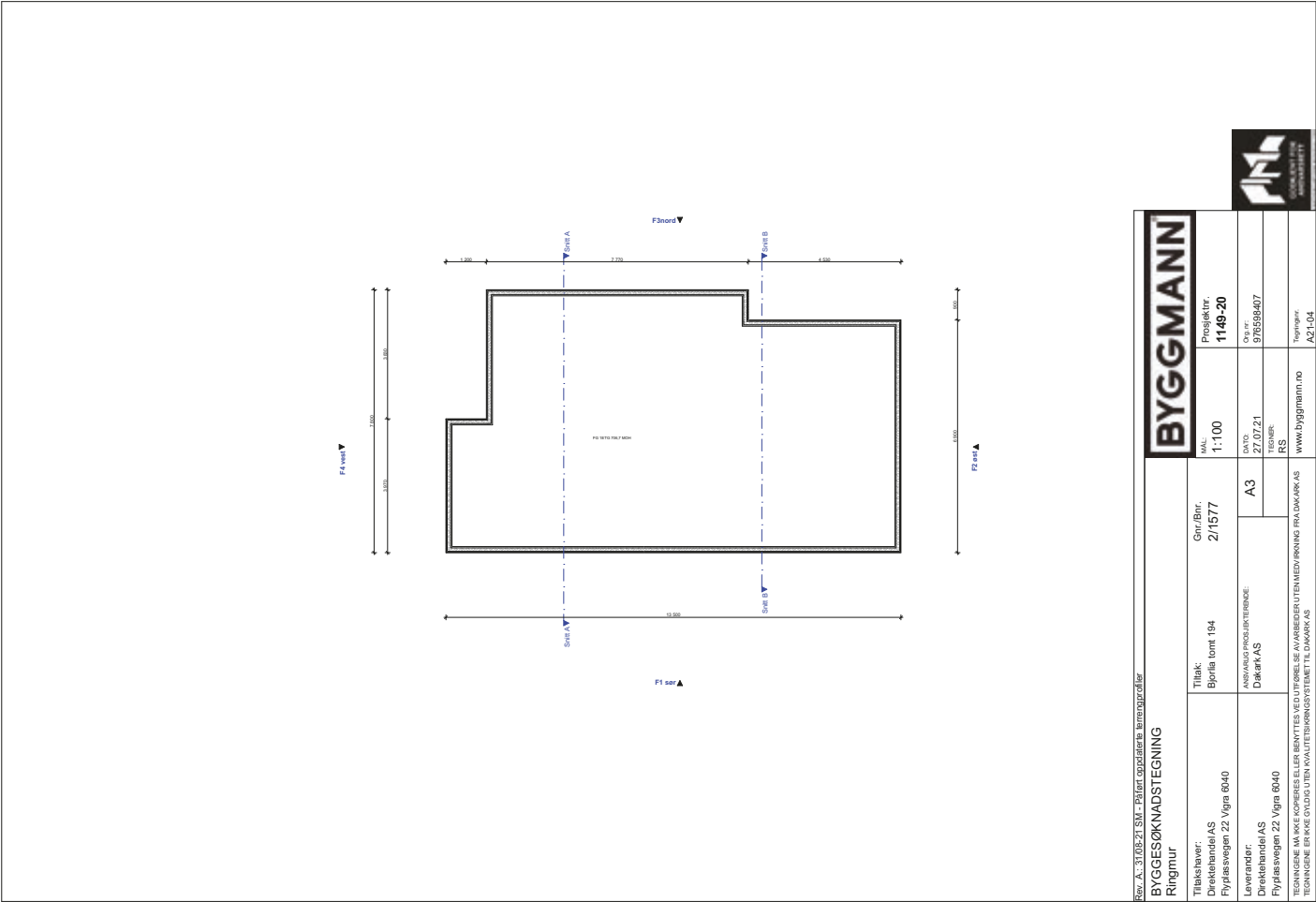
Rev. A: 31.08.21 SM - Påført oppdaterte terrengprofiler				
BYGGMANN				
Tilbehør: Drekehendle AS Flyplasvegen 22 Vgve 6040	Tilbak: Bjorla bmt 194 Flyplasvegen 22 Vgve 6040	Gnr./Bnr. 2/1577	Prosjekt nr. 1149-20	
			Dato: 27.07.21	
Leverandør: Drekehendle AS Flyplasvegen 22 Vgve 6040	ANDRAGS PROJEKT TILBUD Dakark AS	A3	Opp nr. 975599407	
			Bygghet nr. 10	
TEGNINGEN ER KOPISERT AV BRUKET I ET SYSTEM PÅ ANBEFØRTE UTEN MED FØRINGS TIL DAKARK AS				
TEGNINGENE ER KOPISERT AV BRUKET I ET SYSTEM PÅ ANBEFØRTE UTEN MED FØRINGS TIL DAKARK AS				

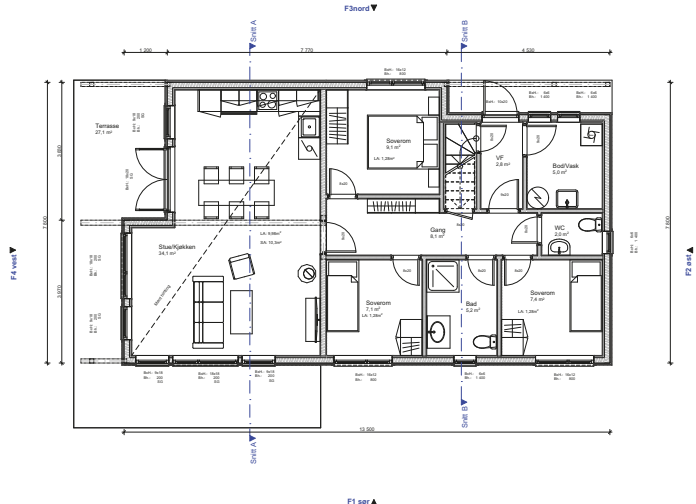




Rev. A: 31.08.21 SM - Plønt oppdaterte terrengprofiler				
BYGGMANN				
BYGGESØKNADSTEGNING				
Terrengprofil F3 og F4				
Tilbehør: Dreklehønde AS Flyplasvegen 22 Vgve 6040	Tilbak: Bjorla bont 194 ANDRANG PROJEKTERENDE Dakark AS	Gnr./Bnr. 2/1577	Prosjekt nr. 1149-20	
			Opp nr. 97559407	
Leverandør: Dreklehønde AS Flyplasvegen 22 Vgve 6040	Tilbak: Bjorla bont 194 ANDRANG PROJEKTERENDE Dakark AS	Gnr./Bnr. 2/1577	Dato: 27.07.21	
			Rev. RS	
TEGNINGEN ER IKKE KOPIERES ELLER BRUKTES I UTENLANDSKE AVHÆNGER UTEN MED BRUKS TILLATELSE				
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG LITEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAMARK AS				
www.byggmann.no			A21-103	







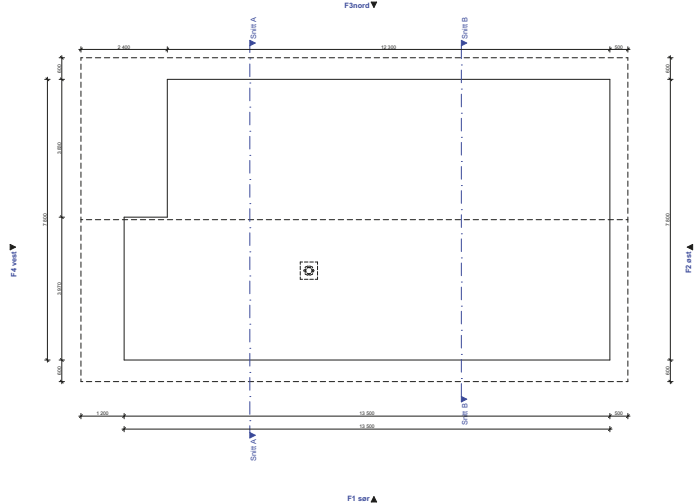
Rev. A: 31.05.21 SM - Påført opdaterede fremgangsplaner									
BYGESKØKNADSTEGNING									
Hovedetasje									
Tilbehør:		Tilbak:		Gnr./Bnr.		MAL		Prosjekt nr.	
Drekehende AS		Bjorlia tont 194		2/1577		1:100		1149-20	
Flyplassvegen 22 Vgtn 6040									
Leverandør:		ANDRAGS PROJEKTTERENDE:		A3		DATO		Opp. nr.	
Drekehende AS		Dakark AS				27.07.21		975599407	
Flyplassvegen 22 Vgtn 6040						RS		Egner:	
TEGNINGEN MA KKE KOPIERES ELLER BRUKTES I UTENBØRSE AV ANBESØR UTEI MED FØRINGS TIL DAKARK AS									
TEGNINGENE ER KAE GYLDIG UTEI KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS									
www.byggmann.no									
Tegnning:									
A21-05									





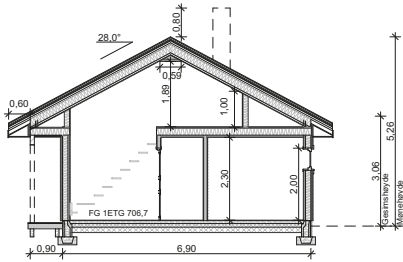
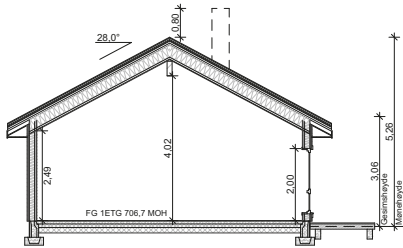
BYGGESØKNADSTEGNING

[illegible]



Rev. A: 31.08.21 SM - Patient opbejlings-temperaturløser									
BYGGESKØKNADSTEGNING									
Takplan									
Tilbehør:		Tilsk:		Gnr./Bnr.		Projektr.		KAL	
Drekehænde AS		Bjerris bont 194		2/1577		1149-20		1:100	
Flytlesvægen 22 Vgtn 6040									
Leverandør:		ANSVARIG PROJEKTERENDE:		A3		DATO:		Op.nr.	
Drekehænde AS		Dakark AS				27.07.21		97559407	
Flytlesvægen 22 Vgtn 6040						EGNER:		RS	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRYKTES VED UDBENDELSE AV ARBEJDET UEN MED FØRINGS TIL DAKARK AS						www.byggmann.no			
TEGNINGENE ER KAE GYLDIG LITEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS						Temperatur			
						A21-07			





Uvending overbygg BRA: 13.5m²

	BRA	BTA	BYA
1.etg	87.9 m²	99.2 m²	
SUM	87.9 m²	99.2 m²	114.5 m²

Rev. A: 31.08.21 SM - Påført oppdaterte talletsgrupper

BYGESØKNADSTEGNING

Snitt A-A og B-B

Tilbehør:	Tilak:	Gnr./Bnr.
Drekehandel AS	Bjørns tont 194	2/1577
Flyplasvegen 22 Vgmr 6040		
Leverandør:	ANSVARLIG PROJEKTERENDE:	A3
Drekehandel AS	Dakark AS	
Flyplasvegen 22 Vgmr 6040		

TEGNINGENE SKAL KOPIERES ELLER BRUKETTES VED UTØRELSE AV ARBEIDENE UTEEN MEDEN BRUKS TIL DAKARK AS
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIG UTEEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS

BYGGMANN

KAL:	Prosjekt nr.
1:100	1149-20
DATO:	Opp nr.
27.07.21	976599407
EGN:	Temperat
RS	A21-08
www.byggmann.no	





Rev. A: 31.08.21 SM - Påført opfølgende forretningsdrift									
BYGGESØKNADSTEGNING									
Perspektiv									
Tilbehør: Drekehande AS Flyttelsesvejen 22 Vgmr 6040		Tilsk: Bjorla bmt 194 ANDRANGS PROJEKT TERNHOLM Dakark AS		Gnr./Bnr. 2/1577		MAL			
Leverandør: Drekehande AS Flyttelsesvejen 22 Vgmr 6040		A3		Dato:		Projektnr.			
				27.07.21		1149-20			
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKETTES VED UTSERELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS		RS		Opr.nr.		975599407			
TEGNINGENE ER IKKE GYLDIGE UTEN KVALITETSSIKRINGSYSTEMET TIL DAKARK AS				www.byggmann.no		Tegningsnr.			
						A21-09			



DAKARK AS

Flyplassvegen 22
6040 VIGRA

Ferdigattest

Vår ref
2021/1606-9

Deres ref

Saksbehandler
Elin Stavheim
tlf:90623279

Dato
20.12.2023

Godkjenning - GID 2/1577 - Ferdigattest

DELEGERT VEDTAK:	SAKSOMRÅDE:
2023/197	Delegert sak - forvaltning

Byggested: gnr.2 bnr.1577
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver: BYGG PARTNER AS

Bakgrunn:

- Søknad om ferdigattest mottatt her 15.12.23
- Endring av ansvarsrett mottatt den 14.12.23
- Endring av gitt tillatelse i sak 178/21 den 29.09.21
- Tillatelse til tiltak fattet i vedtak den 28.05.21

Tillatelse til tiltaket, nybygg fritidsbolig, ble gitt i sak 83/21 den 28.05.23. Det søkes om ferdigattest for hele tiltaket.

Ansvarlig søker for tiltaket er: DAKARK AS, org.nr. 976598407

Følgende foretak har hatt ansvar for kontroll av utførelse:

- DIREKTEHANDEL AS, org.nr. 986 818 251
- AAHEIM MASKINER & TRANSPORT AS, org.nr. 980453030
- BRØDR SÆTH AS, org.nr. 981463862

Ansvarlig søker har slutført og utkvittert gjennomføringsplan som grunnlag for ferdigattest. Som grunnlag for slutføringen har søker innhentet samtlige samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapporter for kontrollen, jf. § 14-8 i SAK 10. Søker har ikke noe ansvar for at erklæringene eller sluttrapportene er riktige, men skal forestå slutføringen på grunnlag av den dokumentasjonen han får inn.

Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Ansvarlig søker bekrefter at det er overlevert tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktens egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV-dokumentasjon).

Vedtak: I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes ferdigattest for tiltaket.

Vilkår:

1. Der det er krav om uavhengig kontroll skal det ved søknad om ferdigattest bekreftes at det er utført sluttkontroll. Der det ikke er krav om uavhengig kontroll er det tilstrekkelig at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak som erstatning for tidligere kontrollerklæringer for egenkontroll.
2. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.
3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse.
4. Ansvar for ansvarlige foretak opphører formelt ved ferdigattest.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Statsforvalteren i Innlandet er klagemyndighet. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre i klagen. Klagen sendes Lesja kommune innen tre uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Elin Stavheim
ingeniør byggesak
Forvaltning

Sigbjørn Skogset
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Kopi til:

BYGG PARTNER AS

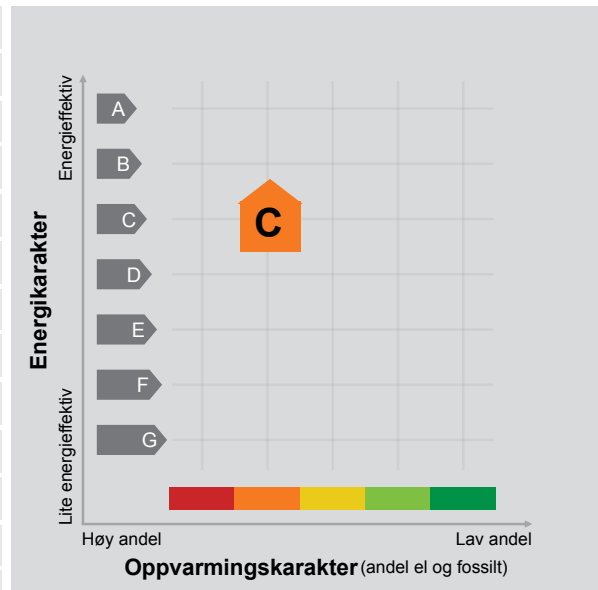
Flyplassvegen 22

6040

VIGRA

ENERGIATTEST

Adresse	Lisvingen 1
Postnummer	2669
Sted	BJORLI
Kommunenavn	Lesja
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1577
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300908842
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c0f1605-6499-4cf3-b368-1b1043dbb364
Dato	05.01.2024
Innmeldt av	YNGVE KOPPEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lisvingen 1
Postnummer: 2669
Sted: BJORLI
Kommune: Lesja
Bolignummer: H0101
Dato: 05.01.2024 11:53:06
Energi merkenummer: 5c0f1605-6499-4cf3-b368-1b1043dbb364

Kommunennummer: 3432
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1577
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300908842

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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. 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. 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0177/25

Adresse: Lisvingen 1, 2669 BJORLI, gnr. 2, bnr. 1577 i Lesja kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/