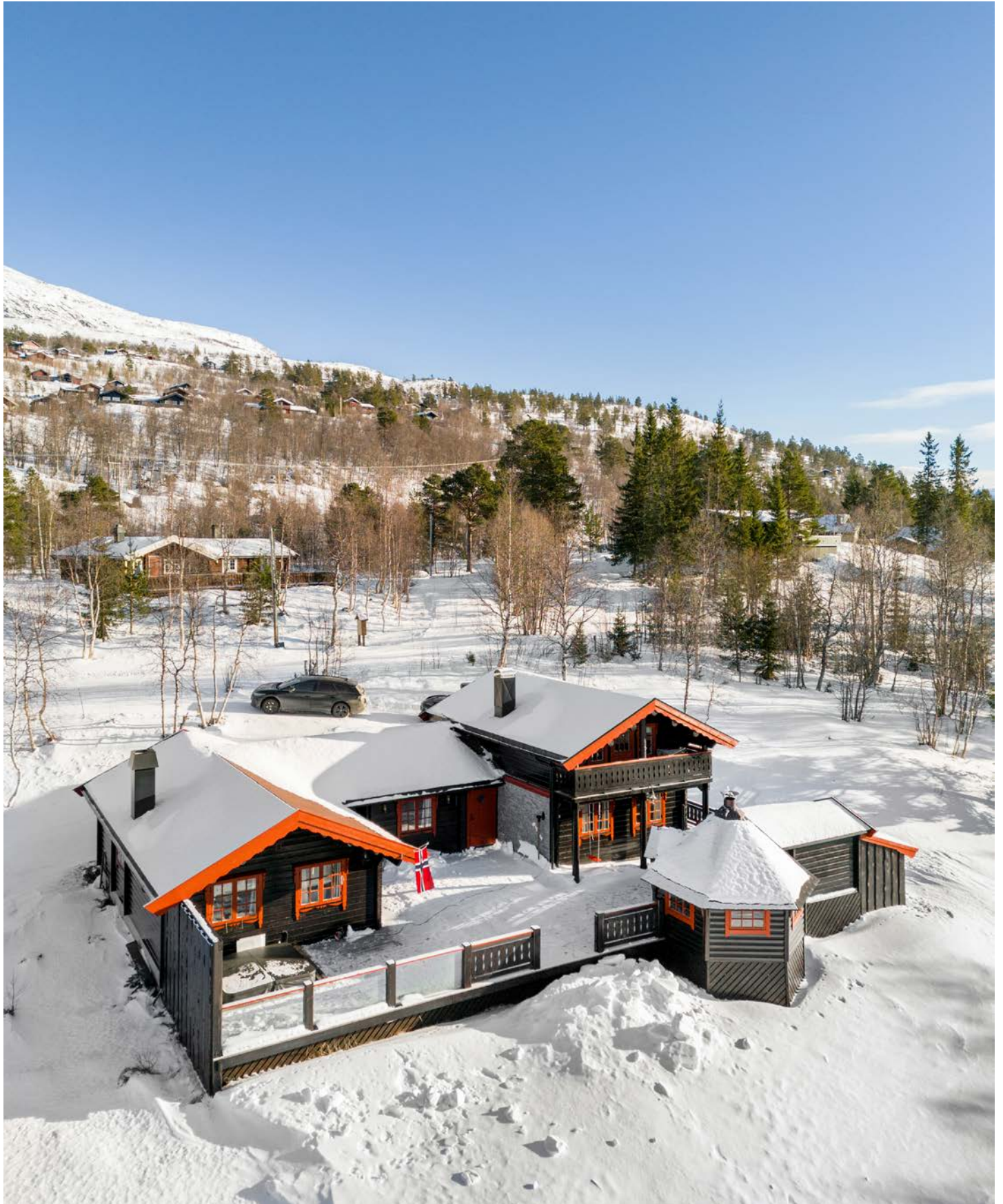


Kongelberget 25

BJORLI

notar



Prisantydning Kr. 3 950 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet BRA-i/BRA Total 131/143 kvm NOTAR.NO
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

notar



Kongelberget 25

Flott familiehytte med usjenert beliggenhet og fantastisk utsikt - 5 soverom - jacuzzi - skiløype

Adresse	Kongelberget 25 2669 BJORLI
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	131/143 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte - fjellet
Byggeår	1990
Soverom	5
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Kongelberget 25!

Familiehytte med meget bra beliggenhet, flott panoramautsikt - beliggende høyt i terrenget og ingen hytter foran seg - med grense til friområde. Hytta er fra 1990 og videre påbygd i 2001. Det man trenger av fasiliteter, med innlagt vann og strøm, samt brøyting gjennom velforening.

Romslig hytte med blant annet 5 soverom, kjøkken, to bad, tre stuer. Flott uteområde og direkte tilgang til skiløype nedenfor eiendommen. Det framstår meget godt vedlikeholdt og er innflyttingsklart. Det er også egen grillhytte, jacuzzi og utvendig bod. Vedovn på begge stuer på hovedplan, samt varmekabler i gulv på begge bad og i gang.

Flott nærområde med skibakke og skiløype, samt kort vei til dagligvarehandel.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Vedlegg	29
Plantegning	30
Budgivning	111

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





Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



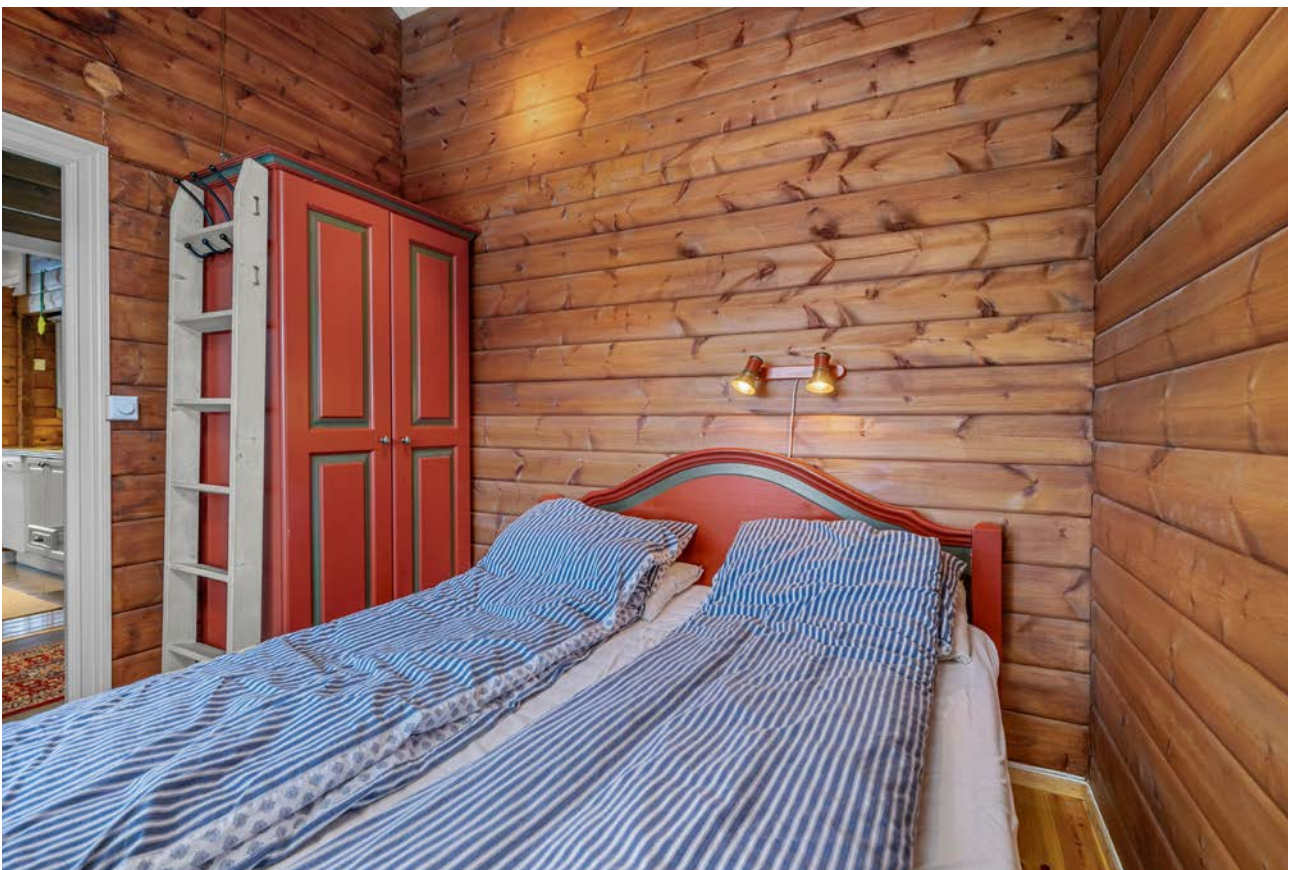
Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



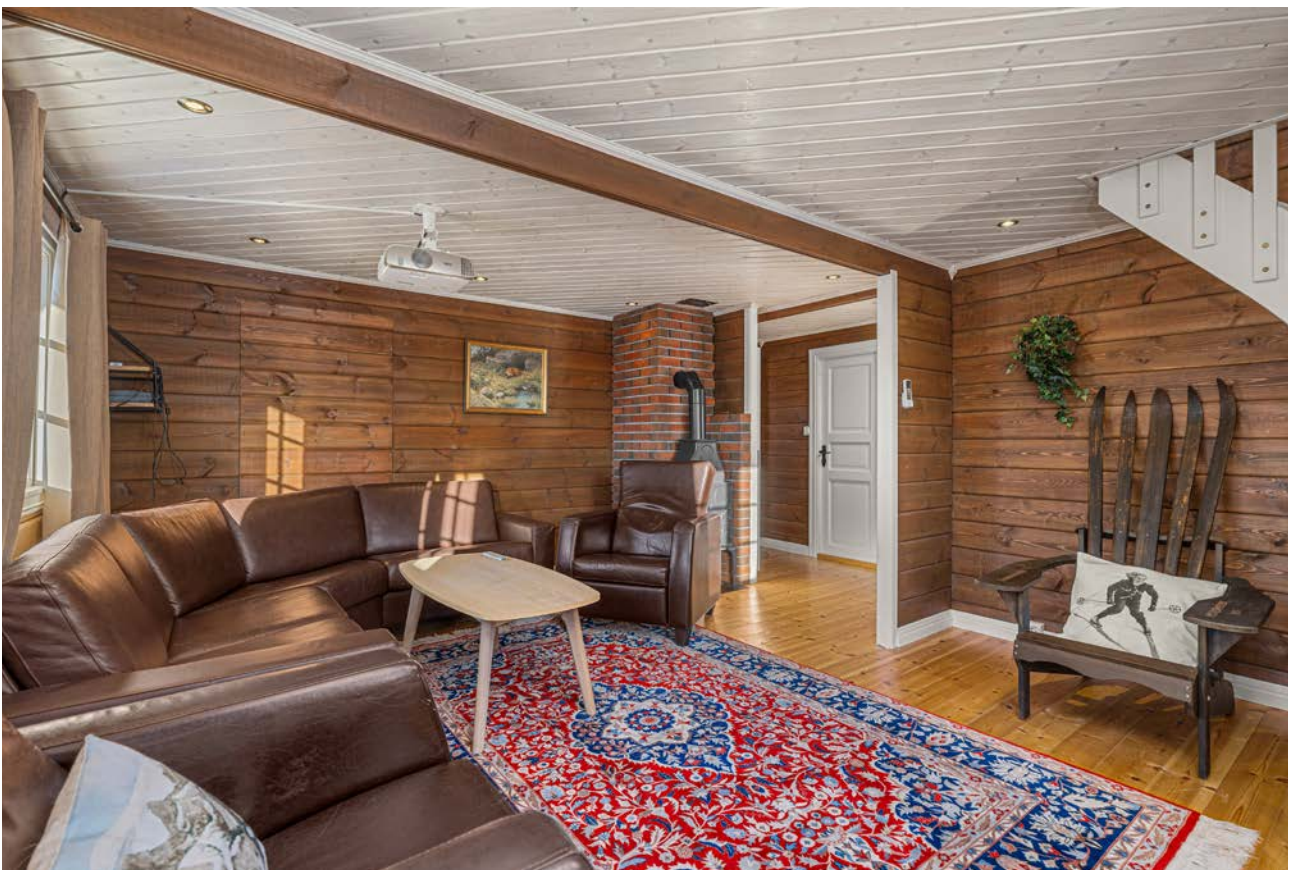
Bad



Bad



Stue



Stue



Soverom



Soverom



Loftstue



Loftstue



Veranda



Disponibelt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fritidsbolig på Bjorli med skjermet og solrik beliggenhet. Kort vei til alpinanlegg, klatrepark, butikk, spisesteder og alt som ellers er på Bjorli. Beliggenheten på hytten er skjermet og i et rolig område. Man ligger like over "grønnløypen" så det er bare å ta på seg langrennskiene og gå rett ned i løypen.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via privat vei som eies av velforeningen.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kongelberget 25, 2669 BJORLI

OPPDRAKSNUMMER

15-0022/26

SELGER

Ketil Hjelset

Mette Hjelset

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 324, , ideell andel 1/1. i Lesja kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen på Kongelberget 25, 2669 BJORLI er D.

TOMT

Eiet tomt på 776 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger pent til med gode utsiktsforhold, og har ikke direkte innsyn. Utvendige arealer er opparbeidet med gruset innkjørsel. Eiendommen har en lys og romslig beliggenhet. Videre er tomten delvis opparbeidet med stor sydvendt terrasse, samt plen og naturtomt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.02.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1990

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført i 1990 med maskinlaftede yttervegger og tradisjonell byggemåte. Bygningen ble tilbygget i 2001 med en ny del som omfatter hall/gang, stue, flere soverom, bad og loftstue.

Byggegrunnen består av løsmasser, og type fundamenter er ikke dokumentert. Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Det er observert noe riss, sprekker og avskalling på grunnmuren.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang.

Veggkonstruksjonen består av maskinlaft fra byggeårene, og hytten ble tilbygget mot sør i 2001. Fasaden ble sist malt utvendig med tjærebeis i 2024 og 2025.

Hytten har et saltak med en takkonstruksjon av tresperrer fra byggeårene. Konstruksjonen er tett. Taket er tekket med pappshingel, antatt fra 2001.

Takrenner og nedløp er utført i metall, hvor nedløpene hovedsakelig er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert av trebjelkelag.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dørene er malte labankdører fra byggeårene.

Eiendommen har en vestvendt veranda i tre med utgang fra loftstuen, samt en veranda/marketerrasse som går rundt store deler av boligen, med rekkverk av tre og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Pappshingel er langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for pappshingel tak er satt til 20-30 år. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert taknedløp med utslipp direkte i grunnen like ved grunnmur mot nordvest. Videre er det påvist taknedløp som er frostsprengt. Løsningen gir utilstrekkelig bortledning av takvann og medfører økt fukt- og frostbelastning på grunnmur og fundament.

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: • Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert løse og knuste fliser på gulvet i hall.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i tilbygg > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist.

Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i tilbygg > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i hoveddelen > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist.

Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i hoveddelen > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast og isolasjon mangler klemlist. Manglende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren i hoveddelen mot nordøst har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad i tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år gammel. Det er observert rustvann under berederen, noe som indikerer pågående eller tidligere lekkasje. Basert på observasjonene vurderes det som sannsynlig at berederen lekker noe vann.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - 1. etasje > Bad i hoveddelen > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2019.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lesja Rør

Beskrivelse: Oppussing begge bad. Byttet servanter/møbler og dusjkabinett

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lesja Rør / Espeseth EI-installasjon

Beskrivelse: Byttet septikpumpe

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Sist malt utvendig med tjærebeis i 2024 og 2025.

2024:

- Utskifting av septikpumpe, inkludert rør- og el-arbeider. Arbeid utført av Lesja Rør AS og Espeseth EI-installasjon AS.
- Sist malt utvendig med tjærebeis i 2024 og 2025.

2023:

- Rørleggerarbeider i forbindelse med bad, herunder utskifting og tilpasning av rør- og sanitærinstallasjoner, utført av Lesja Rør AS.
- Plugging/utbedring av bad, utført av Lesja Rør AS.
- Det ble innlagt fiber i hytten i 2023.

2021:

- Videre rørarbeider knyttet til vanninstallasjoner etter frostskaide, utført av Lesja Rør AS.

2020:

- Utbedring av frostlekkasje på vannrør ved hytta, utført av Lesja Rør AS.

2019:

- 2019-2024: Oppussing av begge bad, herunder utskifting av servanter, baderomsmøbler og dusjkabinett. Arbeid utført av faglært foretak (Lesja Rør AS).

2012:

- Renoverert sikringsskap med nye automatsikringer i 2012, arbeid utført av Tronn Myren, samsvarserklæring foreligger.

2001:

- Hytten ble tilbygget med ny del med hall/gang, stue, flere soverom, bad og loftstue.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Hyttebebyggelse

Følger reguleringsplan Kongelberget H23 - H41 (plan-ID 05120089), som er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til hyttebebyggelse.. 30.06.1987

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lesja, ikraftttredelse 19.12.2013. 763 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende.

I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor et fareområde for høyspentlinje.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for snøskred, Løsmasser N50/N250, Radon, Vannforekomster, Vernskog, FKB-AR5, Naturtyper i Norge - landskap, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Verneplan for vassdrag

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe. Boligen benytter to luft-til-luft varmepumper, elektrisk gulvvarme i badene og vedfyring som oppvarmingssystem. Gulvvarme er installert i badene og i hall/gang.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtgrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei som eies av velforeningen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av hytte på Bjorli Utbyggingsselskaps hytteområde", datert 28.09.1990.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

28.09.1990.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

INNHold

Loft: Stue og 2 soverom.

1. Etasje: Hall, bad i tilbygg, stue, 3 soverom, gangentré, bod, stue/kjøkken og bad i hoveddelen

Grillhytte og bod.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er en glassplate over kjøkkenbenken ved vask og koketopp. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn og koketopp er integrert, og det er frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og

tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i tilbygg:

Badet er i hovedsak fra byggeår 2001 og ble delvis oppgradert i 2023. Gulvet har elektrisk gulvvarme og er påført to-komponents maling over eksisterende fliser. Veggene har synlig maskinlaft og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning ble installert i 2023. Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i hoveddelen:

Badet er i hovedsak fra byggeår og ble delvis oppgradert i 2021. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning ble installert i 2020/21. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, men mangler tilluft.

Innvendige overflater

Gulv: Furu og fliser. Kjøkkenet har malt tregulv. Det er registrert løse og knuste fliser på gulvet i hall.

Vegger: Synlig maskinlaft.

Himling: Trepanel. Kjøkkenet har malt panel i innvendig tak med synlig takåser.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har kobberrør fra byggeårene. Stoppekran er plassert under baderomsinnredning i badet i hoveddelen.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast fra byggeårene. Lufting av avløpssystemet er etablert med durgoventil plassert i krypkjeller i tilbygg.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.
- Oppvarming: Boligen oppvarmes med to stk varmepumper, gulvvarme i badene og i hall/gang, og vedfyring. Varmepumpene er av eldre årgang og er plassert i stue i nydelen og i kjøkken i hoveddelen.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert i krypkjeller i tilbygget. Rommet har sluk.
- TV/internett: Det ble innlagt fiber i hytten i 2023. Leverandør er Eidsiva Bredbånd/Digital og Altiboks.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

AREALER

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 118 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m² Hall, bad i tilbygg, stue, 3 soverom, gangentré, bod, stue/kjøkken og bad i hoveddelen

2. etasje

BRA-i: 21 m² Stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

113 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

GRILLHYTTE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Grillhytte

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe forandret planløsning. Ikke søknadspiktig tiltak.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 607,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 695,- pr 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 462 383,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 067 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

3432/2/324:

07.11.1994 - Dokumentnr: 5607 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0512 Gnr:2 Bnr:267

01.01.2020 - Dokumentnr: 517438 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0512 Gnr:2 Bnr:324

GRUNNBOKSDATO

04.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg.no

POLISENUMMER

2806985

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

05.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.4% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	4 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,- (inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr.	5 000,- (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 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. 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 foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Planbestemmelser
Energiattest

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lenger 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.

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

KONGELBERGET 25

Plantegning dagens innredning/bruk

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0022/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Hjelset	Ketil Hjelset
Gateadresse	
Kongelberget 25	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg.no
Polise/avtalenr.	2806985

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

Initialer selger: MH, KH

Document reference: 15-0022/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing begge bad. Byttet servanter/møbler og dusjkabinett

Arbeid utført av

Lesja Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet septikpumpe

Arbeid utført av

Lesja Rør / Espeseth El-installasjon

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjeggkre 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

Nei

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, tømrerarbeid 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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MH, KH

2

- 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 nedstigende 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 overtakelse.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. 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
Ketil Hjelset	80d5ff0d540a023967229	16.02.2026	Signer authenticated by One time code
	875585e53ecfd6e72e9	19:04:27 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Hjelset	d0edd5ac807b1f75f03e2	16.02.2026	Signer authenticated by One time code
	b6403f30b9ab4abd412	19:05:25 UTC	

Document reference: 15-0022/26

- 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>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kongelberget 25 , 2669 BJORLI
 LESJA kommune
 gnr. 2, bnr. 324

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2305

Referansenummer: TM1173

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1990 med maskinlaftede yttervegger og tradisjonell byggemåte. Hytten har saltak med trekonstruksjon og pappshingel som takteking. Bygningen ble tilbygget i 2001 med en ny del som omfatter hall/gang, stue, flere soverom, bad og loftstue, og fremstår med god sammenheng mot opprinnelig bygningsdel. Innvendig har hytten gjennomgående synlig laft, tregulv og panel i himlinger, noe som gir et helhetlig og tradisjonelt uttrykk. Det er etablert flere oppvarmingsløsninger, herunder vedfyring, luft-til-luft varmepumper og elektrisk gulvvarme på bad. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, og det foreligger dokumentasjon på fagmessig utførte arbeider. Samlet sett fremstår hytten som normalt godt vedlikeholdt med god bruksmessig standard sett i forhold til alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeårene. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Taket har pappshingel som takteking av ukjent alder, trolig fra 2001 da hytten ble tilbygget, besiktet fra taket. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere, Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er hovedsaklig ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Skorsteiner over tak:

Skorsteinene over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er ikke montert stigetrinn til pipene. Avstand fra møne til munning på skorstein er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon:

Boligen er oppført med maskinlaft fra byggeårene. Hytten ble tilbygget mot sør i 2001. Sist malt utvendig med tjærebeis i 2024 og 2025.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Samtlige vinduer er i god stand sett i forhold til alder.

Dører:

Malte labankdører fra byggeårene.

Veranda/terrasse:

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 85 cm. Veranda/marketerrasse rundt store deler boligen. Rekkverk av tre og glass. Totalt areal er på ca 113 kvm

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger av synlig maskinlaft. Innvendige tak har trepanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk med unntak av løse og

knuste fliser i hall.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe/ildsted:

Piper er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsteder er montert i begge stueene i hovedetasje. Sotluker i krypkjeller. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Krypkjellere:

Hytten har to separerte krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst. I gamle delen er det lagt dampsperre mot grunnen, støpt betong som gulv i nydelen. Ingen fukt eller lekkasjer påvist i krypkjellerene.

Innvendig trapp:

Malt tretrapp til loftet. Håndløper er ikke montert på veggen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med to stk varmepumper, gulvvarme i badene, ellers er det vedfyring. Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg:

Badet er i hovedsak originalt fra byggeår. I 2023 ble rommet delvis oppgradert ved at det ble påført to-komponents maling over eksisterende fliser på gulvet. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet. Videre ble det installert nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Under overflatebehandlingen på gulvet ligger fliser med ukjent alder og oppbygning, trolig fra byggeår (2001). Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i hoveddelen:

Badet er i hovedsak originalt fra byggeår. I 2021 ble rommet delvis oppgradert med nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt tregulv, veggene har synlig maskinlaft, malt panel i innvendig tak med synlig takåser. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved vask og koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeårene. Stoppekran plassert under baderomsinnredning i badet i hoveddelen. Avløpsrør i boligen er av plast fra byggeårene. Lufting av avløpssystemet er etablert med durgøventil plassert i krypkjeller i tilbygg. Det er sannsynlig at det også er montert ytterligere en durgøventil plassert over høyeste vannlås, men dette lot seg ikke verifisere på befaringstidspunktet. Lufting av avløp med durgøventil er i utgangspunktet ment som et supplement til hovedlufting ført ut over tak og ikke som eneste lufteløsning. Staking av avløpssystemet kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumper:

Hytten har to luft til luft varmpumper av eldre årgang, plassert i stue i nydelen og i kjøkken i hoveddelen. Ifølge selger er det utført service på begge pumpene for ca to år siden, dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert i krypkjeller i tilbygget. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TV/internett:

Det ble innlagt fiber i hytten i 2023. Eidsiva Bredbånd/Digital og Altiboks ifølge selger.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer i 2012, arbeid utført av Tronn Myren, samsvarserklæring foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering og fuksikring:

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang.

Fundamenter og grunnmurer:

Store deler av fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Noe riss, sprekker og avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest. Store mengder snø på hele tomten. Ikke mulig å beskrive eller vurdere terrengforhold. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i

terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra byggeår.

Septik:

Septiktanken er av glassfiber, delt med nabo.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på verandaene, herunder økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

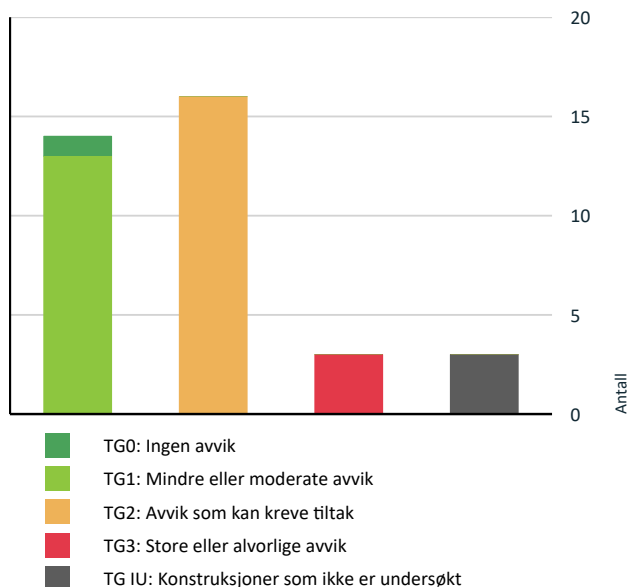
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

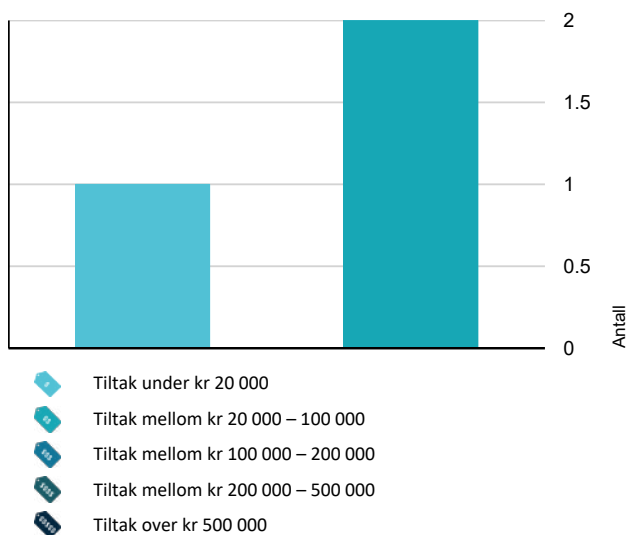
Noe forandret planløsning. Ikke søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i hoveddelen > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i hoveddelen > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i tilbygg > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i tilbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i hoveddelen > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad i hoveddelen > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Utbedring av frostlekkasje på vannrør ved hytta, utført av Lesja Rør AS.
2021	Modernisering	Videre rørarbeider knyttet til vanninstallasjoner etter frostskaide, utført av Lesja Rør AS.
2023	Modernisering	Rørleggerarbeider i forbindelse med bad, herunder utskifting og tilpasning av rør- og sanitærinstallasjoner, utført av Lesja Rør AS. Plugging/utbedring av bad, utført av Lesja Rør AS.
2024	Modernisering	Utskifting av septikpumpe, inkludert rør- og el-arbeider. Arbeid utført av Lesja Rør AS og Espeseth EI-installasjon AS. Elektrisk arbeid tilknyttet septikpumpe, dokumentert med samsvarserklæring.
2019	Modernisering	2019-2024: Oppussing av begge bad, herunder utskifting av servanter, baderomsmøbler og dusjkabinett. Arbeid utført av faglært foretak (Lesja Rør AS).
	Modernisering	Det foreligger dokumentasjon på flere utførte arbeider innen VVS og elektro i perioden 2020–2024. Arbeidene gjelder hovedsakelig vanninstallasjoner, bad og avløpsløsning (septik).
2001	Modernisering	Hytten ble tilbygget med ny del med hall/gang, stue, flere soverom, bad og loftstue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har pappshingel som takteking av ukjent alder, trolig fra 2001 da hytten ble tilbygget, besiktet fra taket. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere, Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Pappshingel er langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for pappshingel tak er satt til 20-30 år. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er hovedsaklig ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

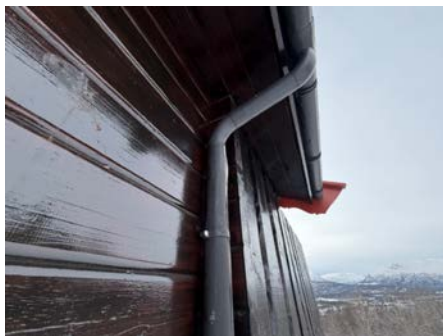
Tilstandsrapport

Det er registrert taknedløp med utslipp direkte i grunnen like ved grunnmur mot nordvest. Videre er det påvist taknedløp som er frostsprengt. Løsningen gir utilstrekkelig bortledning av takvann og medfører økt fukt- og frostbelastning på grunnmur og fundament.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere frostsikker bortledning av takvann, for eksempel ved tilkobling til tett rør som føres bort fra bygningen og avsluttes på egnet sted i terreng eller til dreneringssystem. Skadet og frostsprengt taknedløp bør skiftes ut. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vann ledes mot grunnmur og medføre økt risiko for fuktinnsig, frostskaider, skader på grunnmur over tid.



Frostsprengt taknedløp.



Taknedløp med utslipp i terreng.

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinene over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er ikke montert stigetrinn til pipene. Avstand fra møne til munning på skorstein er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feieing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med maskinlaft fra byggeårene. Hytten ble tilbygget mot sør i 2001. Sist malt utvendig med tjærebeis i 2024 og 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer fra byggeårene. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Samtlige vinduer er i god stand sett i forhold til alder.

TG 1 Dører

Malte labankdører fra byggeårene.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 85 cm.

Veranda/marketerrasse rundt store deler boligen. Rekkverk av tre og glass. Totalt areal er på ca 113 kvm

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Vegger av synlig maskinlaft. Innvendige tak har trepanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk md unntak av løse og knuste fliser i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løse og knuste fliser på gulvet i hall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadde og løse fliser bør skiftes ut og underlaget kontrolleres for å sikre tilstrekkelig vedheft og bæreevne. Dersom tiltak ikke utføres, kan flisene løsne ytterligere.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Loft:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i soverommet lengst sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca 3 mm høydeforskjell. 5 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen i tilbygg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hoveddel over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i stuen i tilbygg er det målt ca 18 mm høydeforskjell. 4 mm i stuen i hoveddel. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600 med unntak av at det er over 15 mm planhetsavvik gjennom hele stuen i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Piper er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsteder er montert i begge stuene i hovedetasje. Sotluker i krypkjeller.

MERK:

Taksmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Krypkjeller

Hytten har to separerte krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst. I gamle delen er det lagt dampspærre mot grunnen, støpt betong som gulv i nydelen. Ingen fukt eller lekkasjer påvist i krypkjellerene.



Krypkjeller i tilbygg.



Krypkjeller i hoveddelen.

Innvendige trapper

Malt tretrapp til loftet. Håndløper er ikke montert på vegg.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med to stk varmpumper, gulvvarme i badene og i hall/gang, ellers er det vedfyring.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Generell

Tilstandsrapport

Badet er i hovedsak originalt fra byggeår. I 2023 ble rommet delvis oppgradert ved at det ble påført to-komponents maling over eksisterende fliser på gulvet. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet. Videre ble det installert nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Under overflatebehandlingen på gulvet ligger fliser med ukjent alder og oppbygning, trolig fra byggeår (2001). Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel.

MERK:

Vegger i våtsone er ikke utført med membran/tettesjikt. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 2 Overflater Gulv

I 2023 ble rommet delvis oppgradert ved at det ble påført to-komponents maling over eksisterende fliser på gulvet. Det er elektrisk gulvvarme i gulvet. Gulvet er helt flatt, dvs det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran under eksisterende fliser, ikke synlig membran i sluken. Det er ikke membran/tettesjikt på vegger ved dusj og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og synlig membran i gulvet og sluk medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrengning i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader, råte, mugg og kostbare utbedringer. Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.

Manglende tettesjikt og bruk av fuktømfintlige materialer ved dusj og vask gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tettesjikt og benytte fuktbestandige materialer i utsatt sone. Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett, endring av dusjløsning vil kreve omfattende tiltak. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved vask og dusj. Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det ble installert nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning i 2023.

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

Generell

Tilstandsrapport

Badet er i hovedsak originalt fra byggeår. I 2021 ble rommet delvis oppgradert med nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, rommet mangler tilluft.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har synlig maskinlaft, og himlingen er kledd med panel.

MERK:

Vegger i våtsone er ikke utført med membran/tettesjikt. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 20 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i gulvet, ikke synlig membran i sluken. Det er ikke membran/tettesjikt på vegger ved dusj og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og synlig membran i gulvet og sluk medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrengning i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader, råte, mugg og kostbare utbedringer. Jevnlig rengjøing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.

Manglende tettesjikt og bruk av fuktømfintlige materialer ved dusj og vask gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tettesjikt og benytte fuktbestandige materialer i utsatt sone. Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett, endring av dusjløsning vil kreve omfattende tiltak. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved vask og dusj. Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning i 2020/21.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte i yttervegg, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD I HOVEDDELEN

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt tregulv, veggene har synlig maskinlaft, malt panel i innvendig tak med synlig takåser. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved vask og koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra byggeårene. Stoppekran plassert under baderomsinnredning i badet i hoveddelen.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.ene Lufting av avløpssystemet er etablert med durgventil plassert i krypkjeller i tilbygg. Det er sannsynlig at det også er montert ytterligere en durgventil plassert over høyeste vannlås, men dette lot seg ikke verifisere på befaringstidspunktet. Lufting av avløp med durgventil er i utgangspunktet ment som et supplement til hovedlufting ført ut over tak og ikke som eneste lufteløsning. Staking av avløpssystemet kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.

lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Lufterledningen for avløpssystemet skal føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende. For avløpsanlegg der avløpet ikke går til offentlig hovedledning, kan andre løsninger enn åpen lufterledning vurderes så lenge det kan dokumenteres tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker, surkling i vasker etc som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Hytten har to luft til luft varmepumper av eldre årgang, plassert i stue i nydelen og i kjøkken i hoveddelen. Ifølge selger er det utført service på begge pumpene for ca to år siden, dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert i krypkjeller i tilbygget. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år gammel. Det er observert rustvann under berederen, noe som indikerer pågående eller tidligere lekkasje. Basert på observasjonene vurderes det som sannsynlig at berederen lekker noe vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen bør skiftes ut på grunn av høy alder og tegn til lekkasje. Videre bør det kontrolleres om det har oppstått fukt- eller følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom berederen ikke utbedres, kan videre lekkasje føre til vannskader på gulv og tilstøtende bygningsdeler, samt økt risiko for akutt lekkasje og driftsstans.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannsbereder i krypkjeller i tilbygg.

TV/internett

Det ble innlagt fiber i hytten i 2023. Eidsiva Bredbånd/Digital og Altiboks ifølge selger.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer i 2012, arbeid utført av Tronn Myren, samsvarserklæring foreligger.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår. Renovert sikringsskap i 2008.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ligger i sikringsskapet.

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til sikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast og isolasjon mangler klemlist. Mangelende klemlist kan medføre at vann/fukt trekker bak mellom grunnmursplast og grunnmur og øker fuktbelastningen på grunnmur som igjen kan medføre skader/fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mangelende klemlist kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fukt- og skader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å montere klemlist på grunnmursplasten for å sikre korrekt avslutning og redusere risiko for fuktinntrengning. Videre må det påregnes at dreneringens funksjon ikke fullt ut kan dokumenteres, og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov kan ikke utelukkes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Store deler av fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Noe riss, sprekker og avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren i hoveddelen mot nordøst har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke ansett med behov for tiltak på kort sikt. ikke fare for kollaps.



Sprekk i grunnmur og puss.



Sprekk i grunnmur og puss.



Sprekk i grunnmur og puss.



! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest.

Store mengder snø på hele tomten. Ikke mulig å beskrive eller vurdere terrengforhold. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber, delt med nabo.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på verandaene, herunder økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. bygget er oppført i trekonstruksjon, taket er teknet med papp.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. bygget er oppført med maskinlaft. Saltak av tre, takteking av papp.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

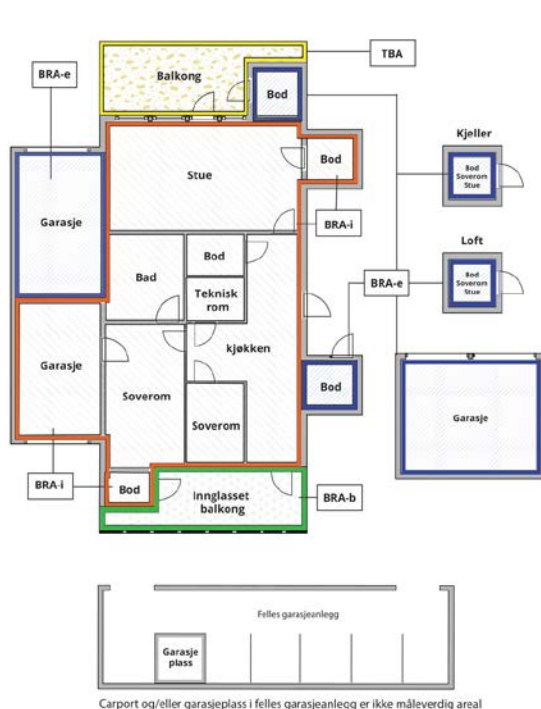
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	5
1. etasje	110			110	113
SUM	131				118
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, 2 soverom		
1. etasje	Hall, bad i tilbygg, stue, 3 soverom, gangentré, bod, stue/kjøkken, bad i hoveddelen		

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe forandret planløsning. Ikke søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Selger har dokumentasjon.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhytte	

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord Ketil Hjelset	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	324		0	776.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongelberget 25

Hjemmelshaver

Hjelset Ketil, Hjelset Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig på Bjorli med skjermet og solrik beliggenhet. Kort veg til alpinanlegg, klatrepark, butikk, spisesteder og alt som ellers er på Bjorli. Beliggenheten på hytten er skjermet og i et rolig område. Man ligger like over "grønnløypen" så det er bare å ta på seg langrennskiene og gå rett ned i løypen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Ukjent.

Om tomten

Tomten er eiet og har et grunnareal på ca. 776 m². Tomten ligger pent til med gode utsiktsforhold, men har ingen direkte innsyn. Utvendige arealer er opparbeidet med gruset innkjørsel. Eiendommen har en lys og romslig beliggenhet. Videre er tomten delvis opparbeidet med stor sydvendt terrasse, samt plen og naturtomt. Eiendommen er snødekt på befaring og besiktelse/vurdering av snødekte arealer er ikke mulig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

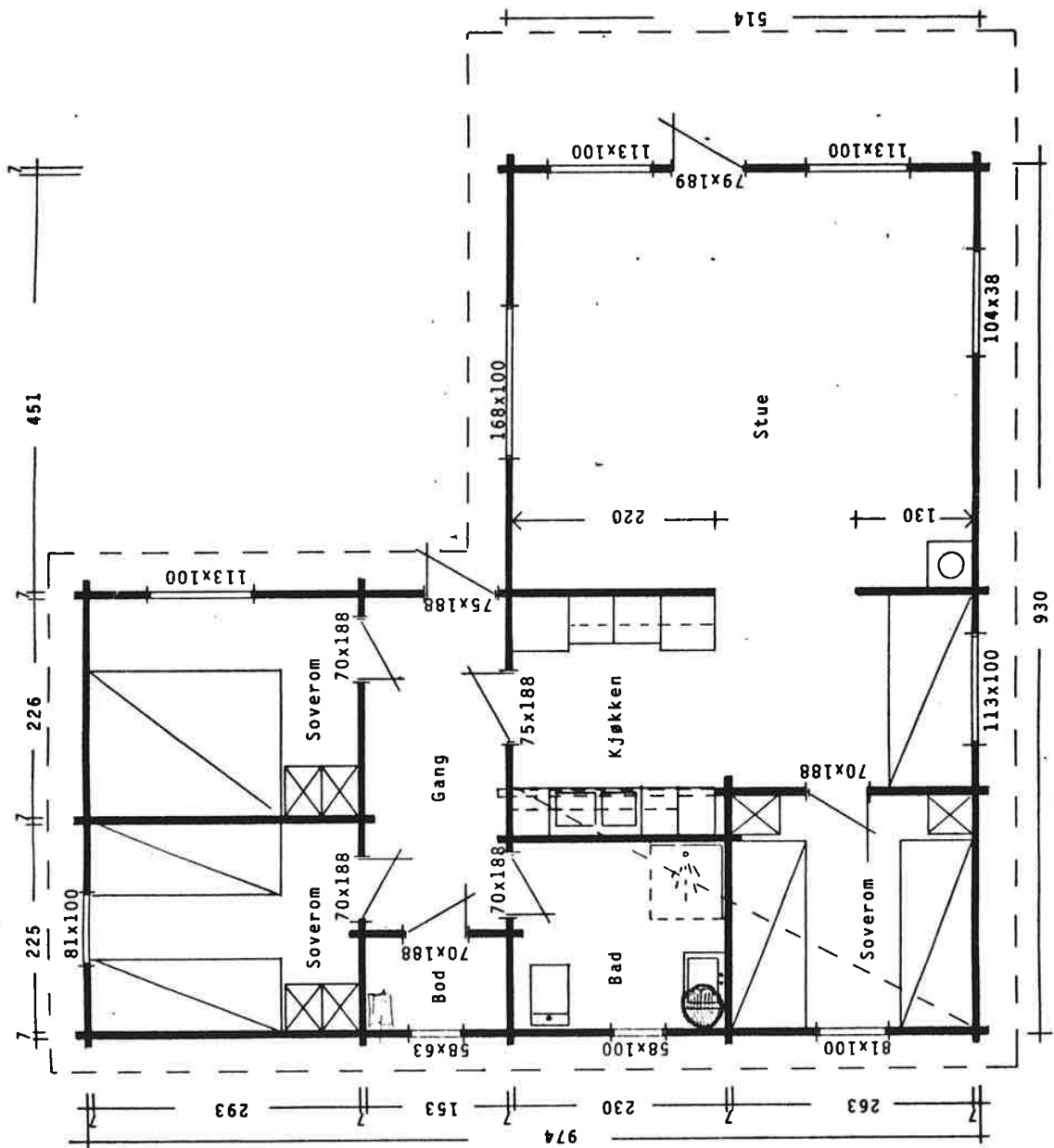
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

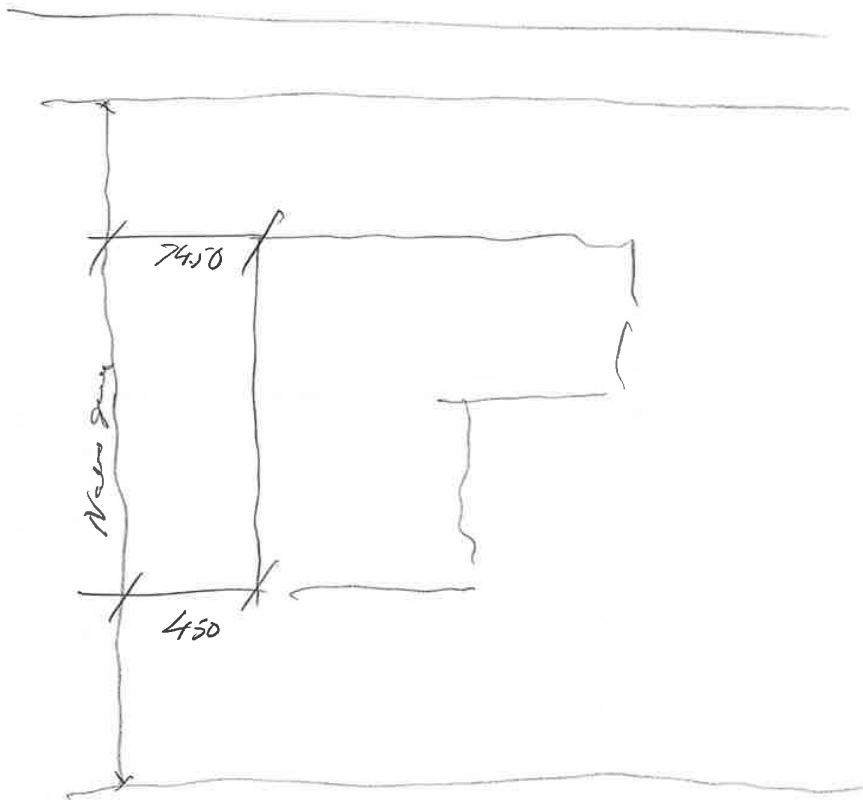
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM1173>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon







Lesja kommune

Teknisk kontor

Internett: <http://www.lesja.kommune.no>

Saksbehandler
Rigmor Bøe

direktenummer
61 24 41 06

Kjartan Stokke

6057 ELLINGSØY

Vår ref.
004619/01

Arkivnr.
B-GNR 2/324

Deres ref.

Dato
05.10.01

TILLATELSE TIL TILTAK

Jeg viser til søknad mottatt her 18.06.01 samt hovedutvalg for ressurs og næring sin behandling av dispensasjonssøknad i sak 0080/01 og 0095/01.

Gjelder: Tilbygg. Fritidsbygg (hytte)
Gnr/Bnr.: 2/324
Byggested: 2669 Bjorli,
Tiltakshaver: Kjartan Stokke

VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr 0098/01

Det skal oppføres tilbygg med bruksareal 51 m², Totalt bruksareal etter tilbygg blir 118,23 m². Det er i HRN-sak gitt dispensasjon slik at mønehøyde 5,1 m og oppsuggu tillates.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven gis tillatelse til tiltak ihht. lovens § 93.

Godkjente foretak og ansvarsretter

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 godkjennes følgende foretak:

ANSVUTF311.2: Rørleggersentralen as

ANSVPRO311.1: Rørleggersentralen as

ANSVKUT311.2: Rørleggersentralen as

ANSVKPR311.1: Rørleggersentralen as

ANSVSAM040.1: Valldal Høvleri A/S

ANSVKUT040.2: Valldal Høvleri A/S

ANSVKPR040.1: Valldal Høvleri A/S

ANSVPRO040.1: Valldal Høvleri A/S

ANSVUTF040.2: Valldal Høvleri A/S

ANSVSØK040.1: Valldal Høvleri A/S

ANSVKUT150.1 (gravning inkl vann/avløp): Aaheim Maskin & Transport A/S

postadresse

2665 Lesja

telefon

61 24 41 04

telefaks

61 24 41 04

bankgiro

2081.19.00142

postgiro

7874 0634460

e-post

postmottak@lesja.kommune.no

ANSVUTF150.1(graving inkl vann/avløp):Aaheim Maskin & Transport A/S

Vilkår:

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Arbeidet må igangsettes senest 3 år etter at søknaden er sendt kommunen. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

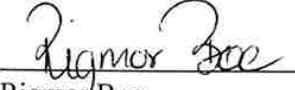
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningslovens § 93. Ansvarlig samordner skal når bygget er ferdig samle kontrollerklæringer fra samtlige ansvarlige kontrollerende foretak og sende disse sammen med anmodning om ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse til bygningsmyndighetene.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Vi ønsker lykke til med byggearbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger/informasjon.

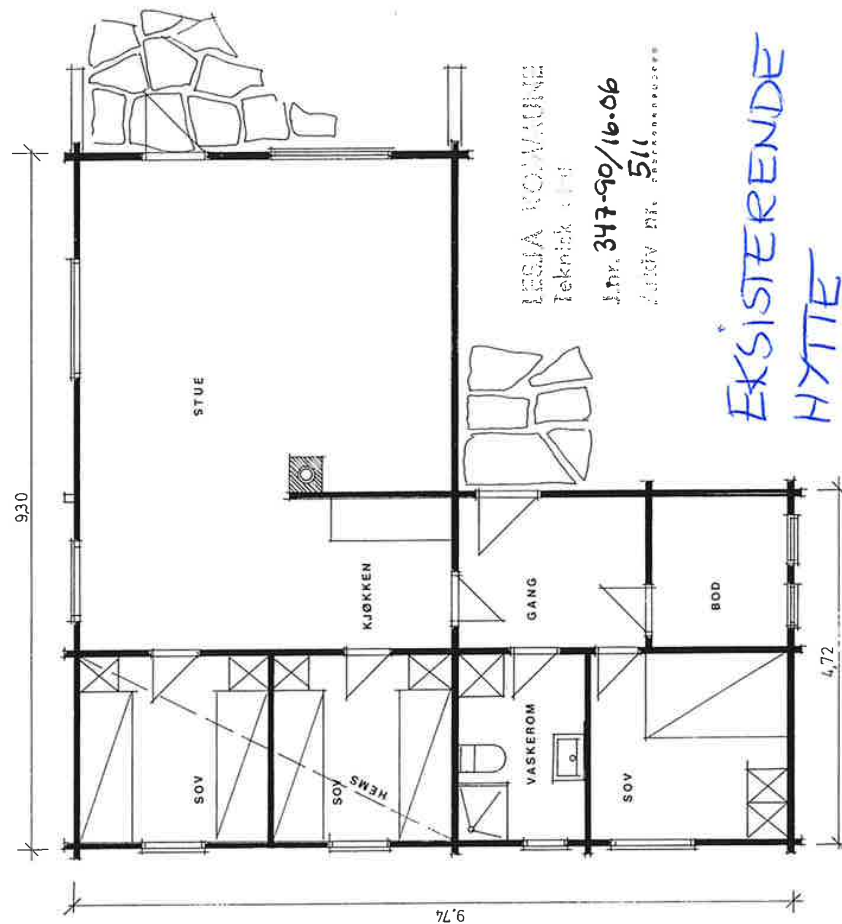
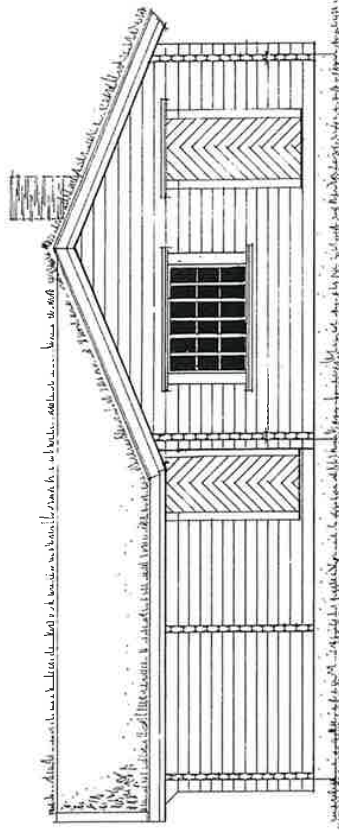
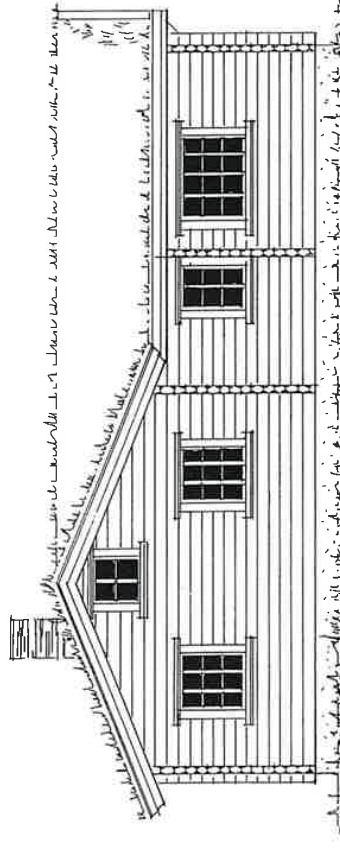
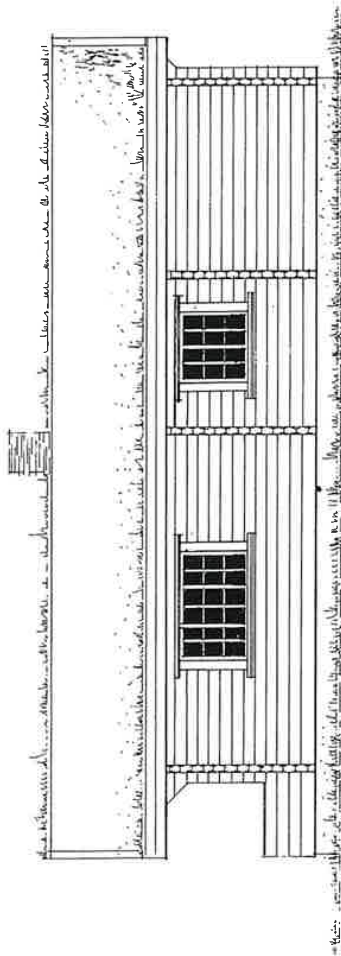
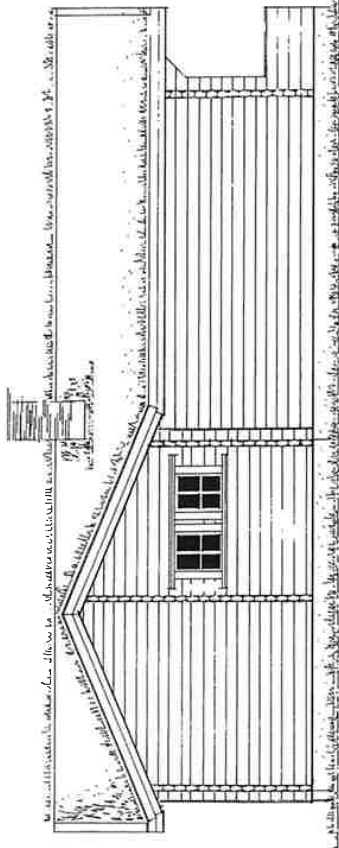
Med hilsen


Rigmor Bøe
avd.ing.


Helge K Hole
teknisk sjef.

Kopi til:

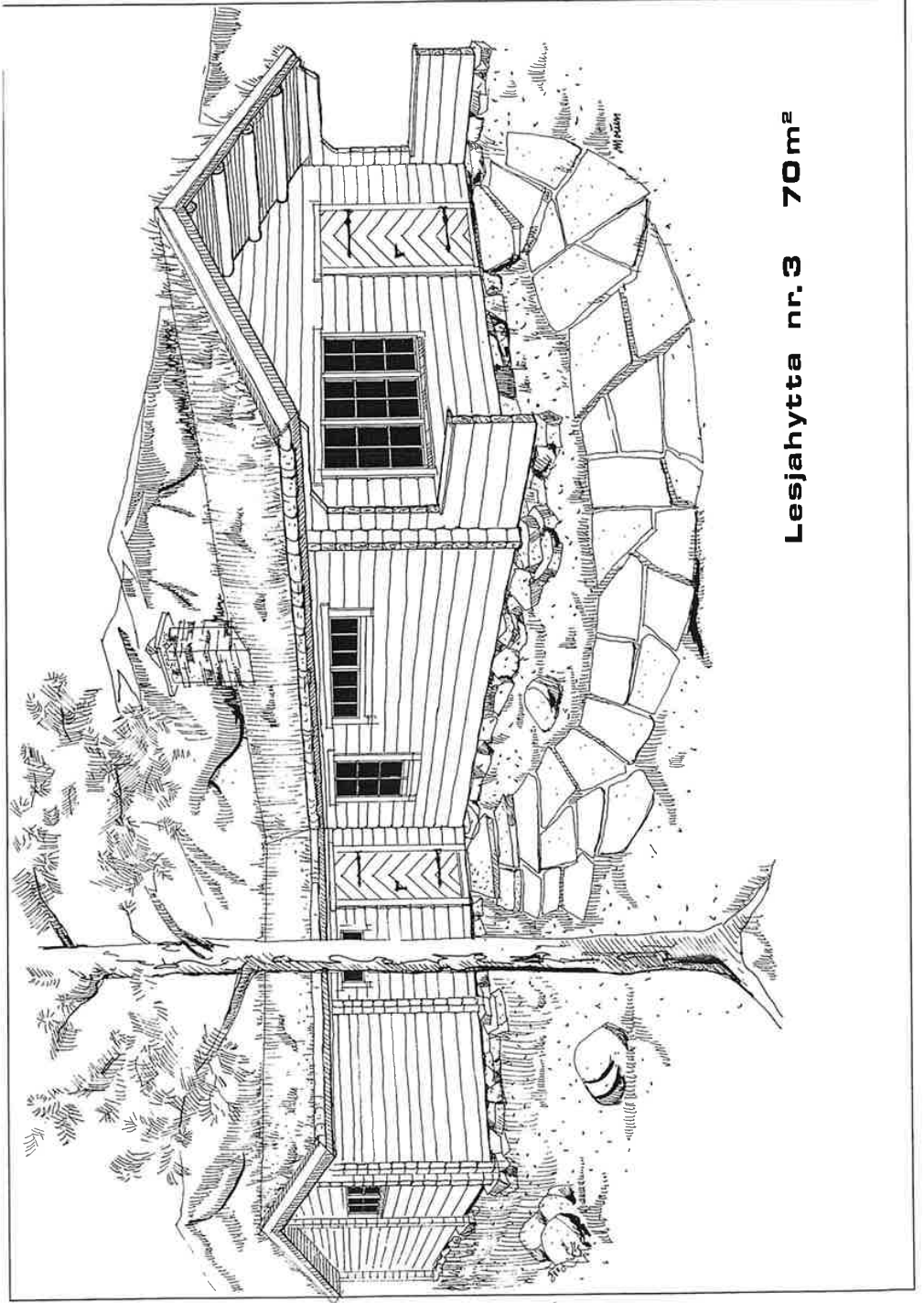
Rørleggersentralen as
Valldal Høvleri A/S
Aaheim Maskin & Transport A/S



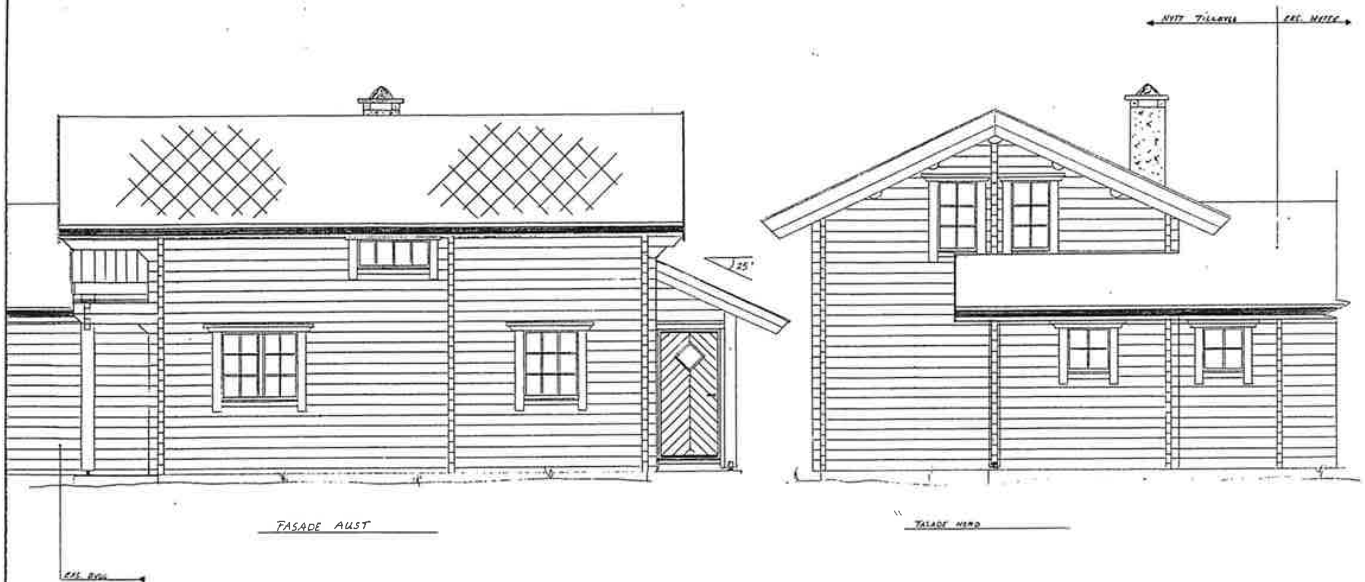
HYTTERING
HYTTEFABRIKK

2667 Lesjaverk
tlf. 062-44051

LESJAHYTTE nr.3 70m²



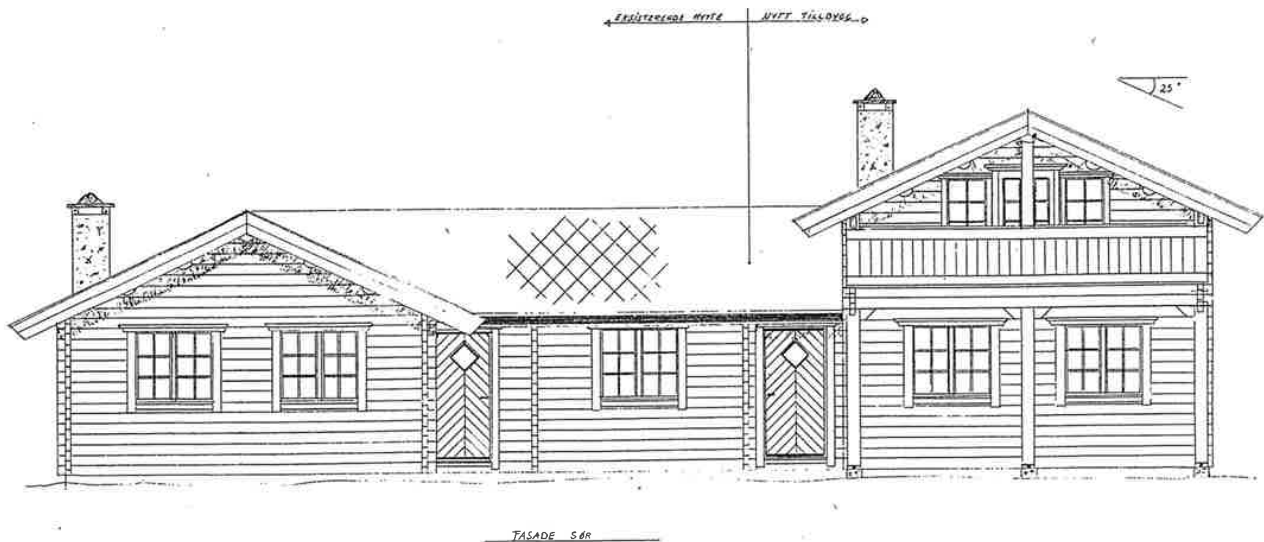
Lesjahytta nr.3 70m²



VALLDAL
HÖVLERI AS
 6210 VALLDAL
 TEL 70 25 85 80 - FAX 70 25 85 89

FASADER - FETTERBOLIG	REV. 28/1-01
KARSTEN STORKE	REV.
6057 ELLINGSEN	REV.
M - 1:50	Dato 3/5-2001

D-2

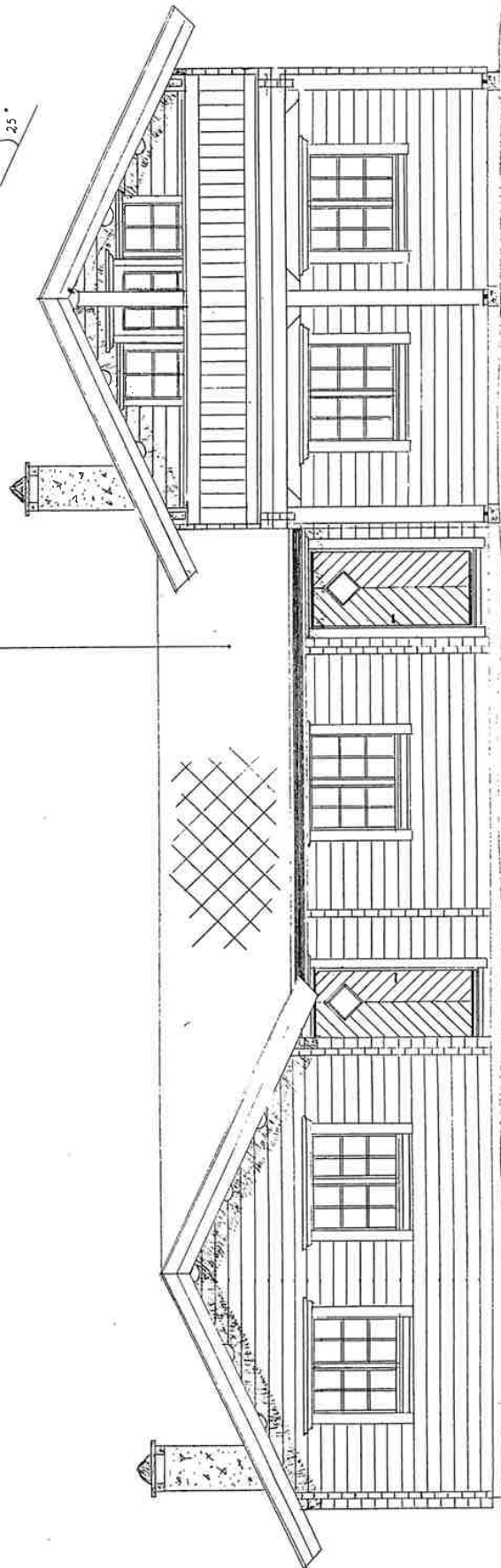


VALLDAL
HÖVLERI AS
 6210 VALLDAL
 TEL 70 25 85 80 - FAX 70 25 85 89

FASADER - FETTERBOLIG	REV. 28/1-01
KARSTEN STORKE	REV.
6057 ELLINGSEN	REV.
M - 1:50	Dato 3/5-2001

ÆKSTERENDE HYTE NUTT TILBYGG

25°

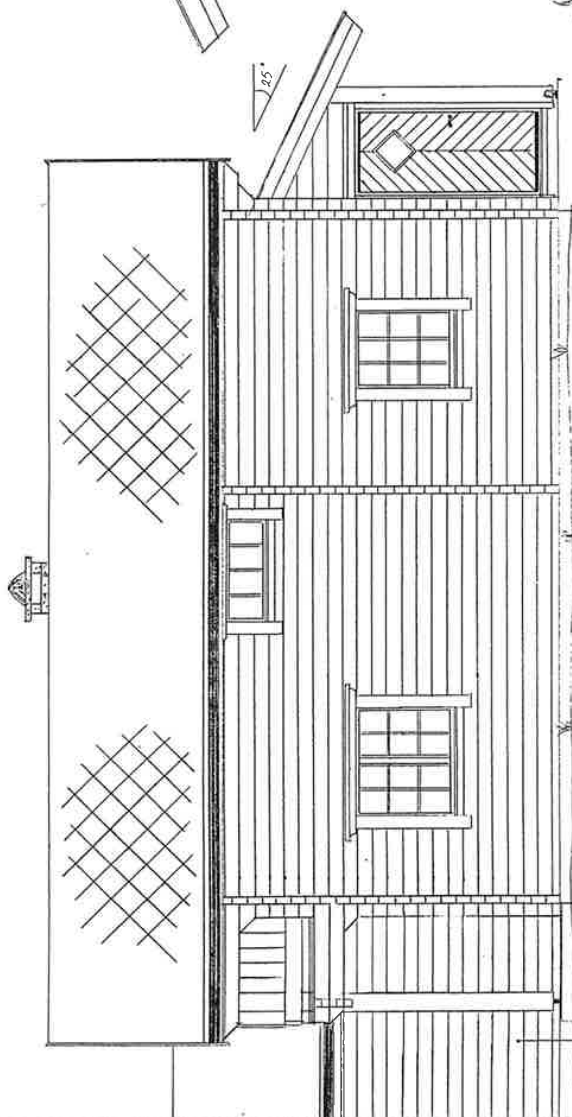


FASADE SØR

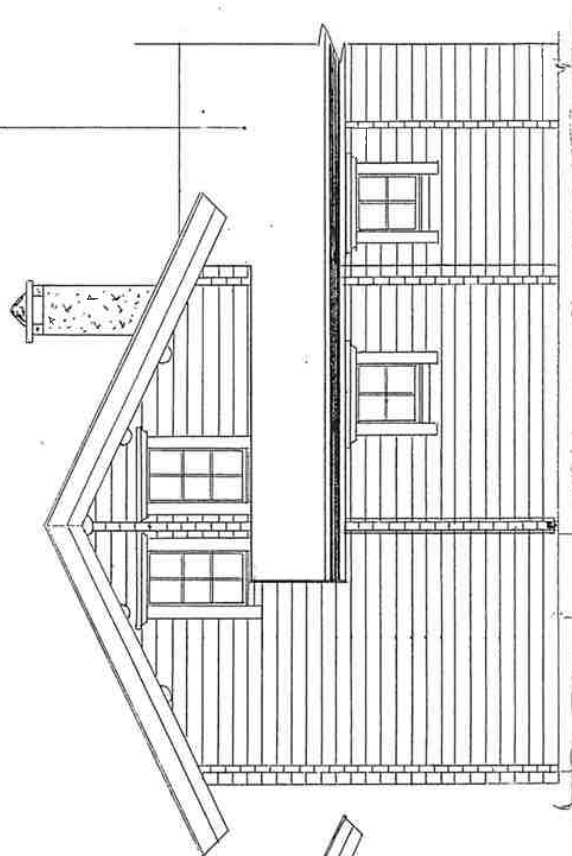
VALLDAL
HØYER A.S.
6210 VALLDAL
TEL. 70 25 85 80 - Fax 70 25 85 89

FASADER - FÆTTERBANK	REV. 28/5-01
KARTAN STØKE 6057 EMMESØY	REV.
M - 1:50	Drage 3/6-2001

NYTT TÄLLBOM
ESS. NYTT



FASADE AUST



FASADE NORD

VALLDAL
HÖVLERI AS
6210 VALLDAL
TEL. 70 25 85 80 • Fax 70 25 85 89

FASADER - FERNISBÄRG	REV. 28/5-01
KÄRAN STORRE 6057 FERNISBÄRG	REV.
M - 1:50	DAG 35-2001
	REV. 1/0

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjørli Utbyggingsselskaps hytteområde			2	237	152
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Hytte	14.06.1990	dato 19.06.90	sak D.B. 25/90	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Wågan Transport A/S		Boks 34, 6037 Eidsnes			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Einar Thøring		2667 Lesjaverk			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Einar Thøring		2667 Lesjaverk			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

- Må montere røykvarslere. Bør ha 2 stk.

Lesja den 28.09.1990

Stein Løkken
bygningssjefen
Lesja bygningsråd

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Eiendom	3432 2/324		
Utskriftsdato	13.02.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

9 Berørte datasett

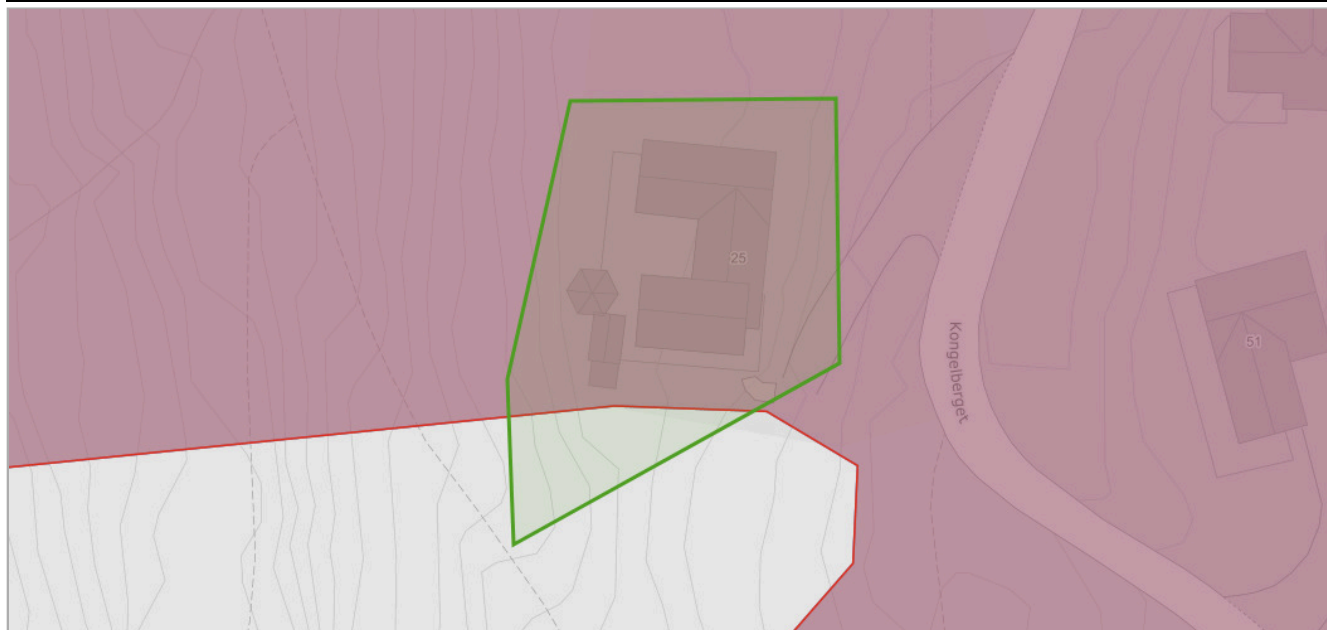
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Vernskog
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Verneplan for vassdrag

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

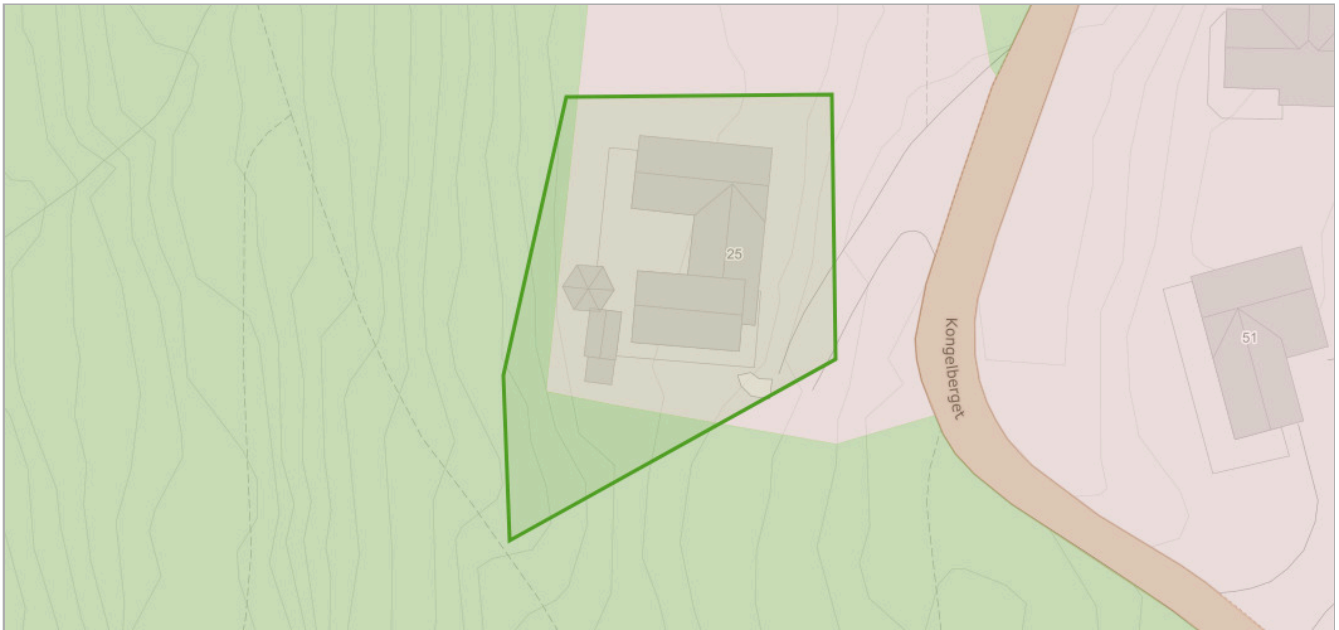
Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

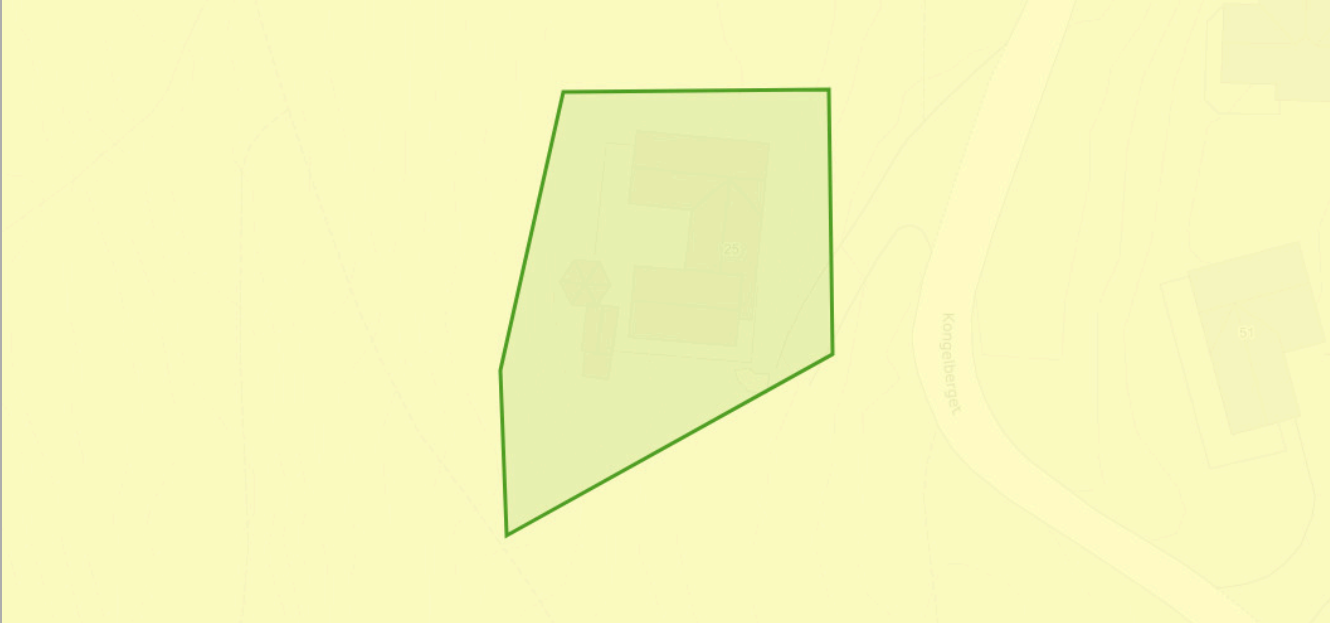
Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
			

Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

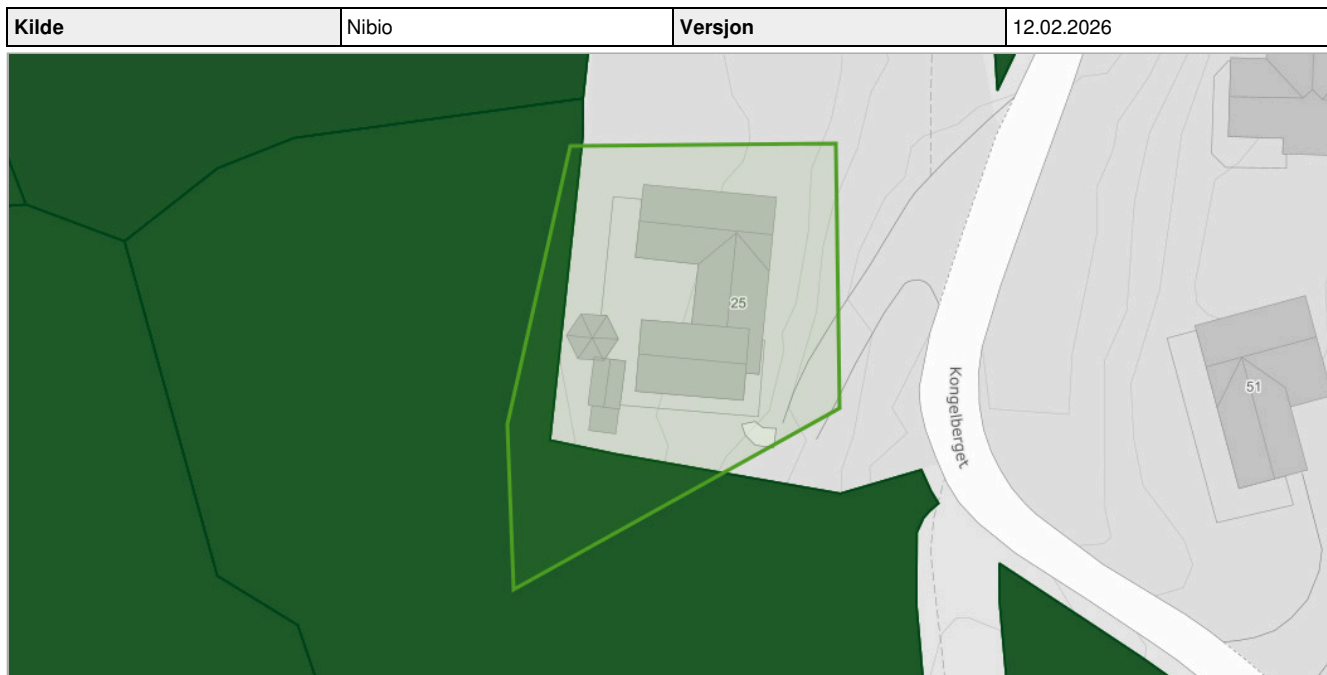
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

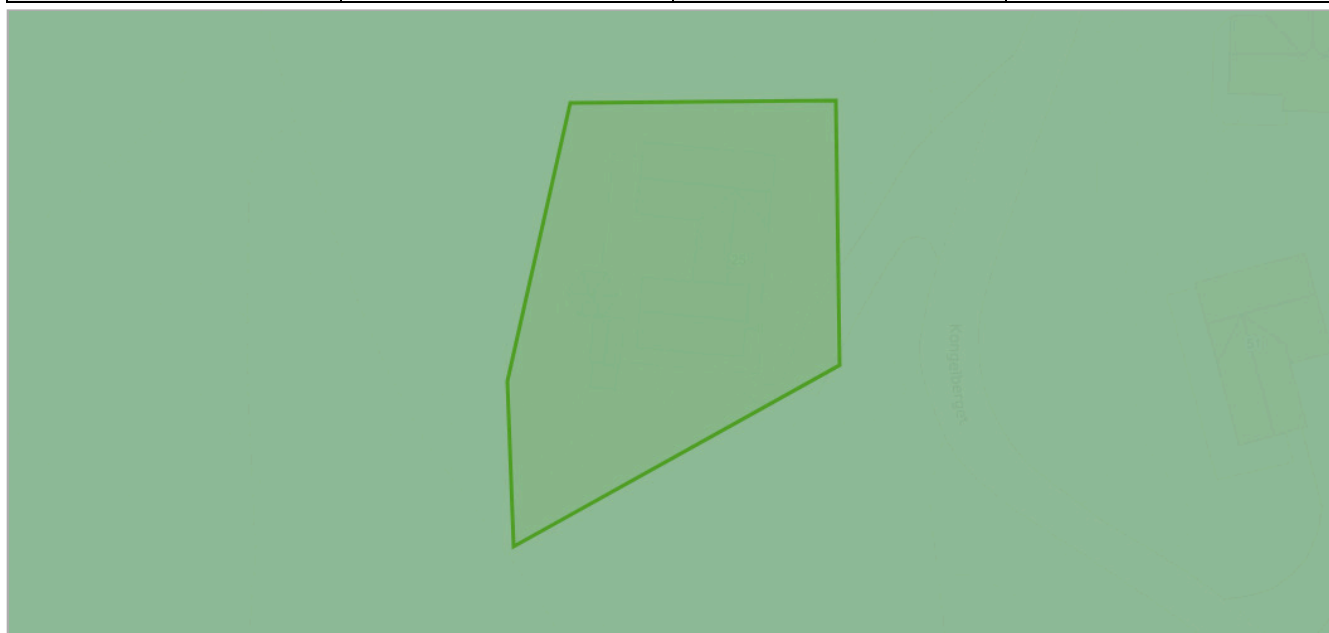
Biomasse - overjordisk masse
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
B14
Bonitet lauv
B11
Høyde
80 - 100 dm
100 - 120 dm
120 - 140 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
>40 t/daa
Volum uten bark
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
39	12	10	12	9	2019	110	5	OST_2019_0	56	47

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
■ God
Kvantitativ tilstand grunnvann
■ God
Risiko kjemisk grunnvann
■ Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
■ Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	103-10-G	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
103-10-G	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

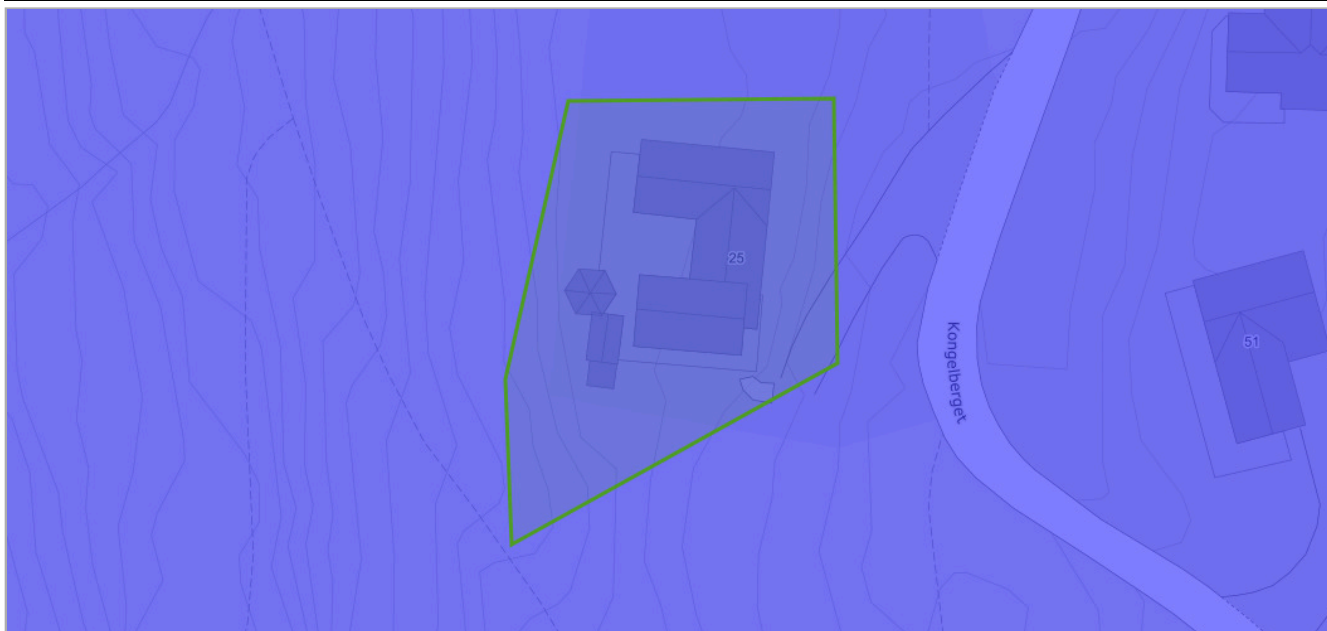
Navn	Region	Risikovurdering
103-10-G	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
103-10-G	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

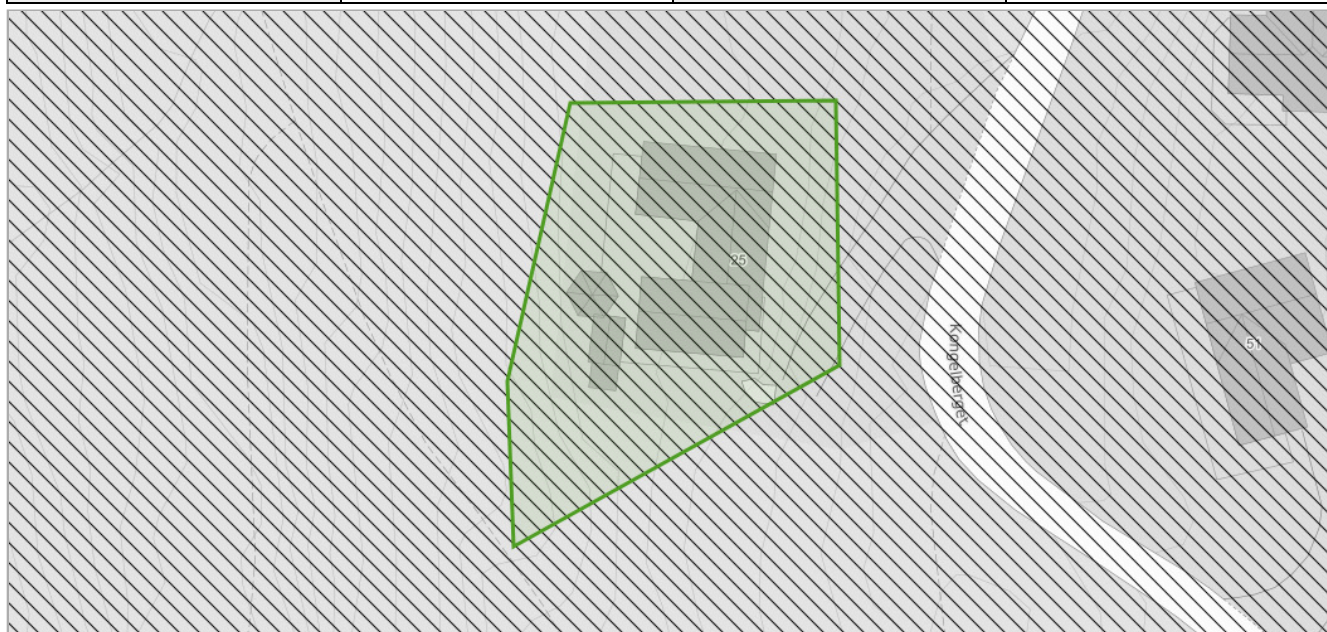
Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Rauma, Istra

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Vegstatus

Gnr/Bnr: 2/324

Adresse: Kongelberget 25, 2669 Bjorli.

Det er atkomst til eiendommen fra kommunal veg **Kongelberget**.

Lesja kommune, 03.03.2026

v/ Merete Groven
Rådgiver teknisk avdeling

Postadresse:
Postboks 53
2671 Lesja

Besøksadresse:
Jakup B. Klukstads veg
32, 2665 Lesja

Org.nr:
Telefon: 61244100

964949204

Nettside: lesja.kommune.no
E-post: postmottak@lesja.kommun.no

LEV ANDE
Lesja

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	776.4
Etablert dato	07.11.1996	Historisk oppgitt areal	781
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2/324
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	04.02.2008			0512-2/237/152, 2/324
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.11.1996			0512-2/267 (-781), 2/324 (781)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6902896.42	459944.81	0	Ja	776.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJELSET METTE F201161*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØYSAN 17 A 6412 MOLDE	Bosatt (B)
HJELSET KETIL F280659*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØYSAN 17 A 6412 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kongelberget 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2669 BJORLI	Kirkesogn	03060603 Lesja og Lesjaskog
Grunnkrets	101 Bjorli	Tettsted	
Valgkrets	1 LESJASKOG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7531028		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	28.09.1990
2	7531028	1	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	05.10.2001

1: Bygning 7531028: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 28.09.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	139
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.07.1990	19.07.1990	
Igangsettingstillatelse	14.08.1990	14.08.1990	
Tatt i bruk	28.09.1990	28.09.1990	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kongelberget 25	H0101	2/324	139	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	32	32	0	0	0
H01	0	0	107	107	0	0	0

2: Bygningsendring 7531028-1: Tilbygg, Rammetillatelse 05.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

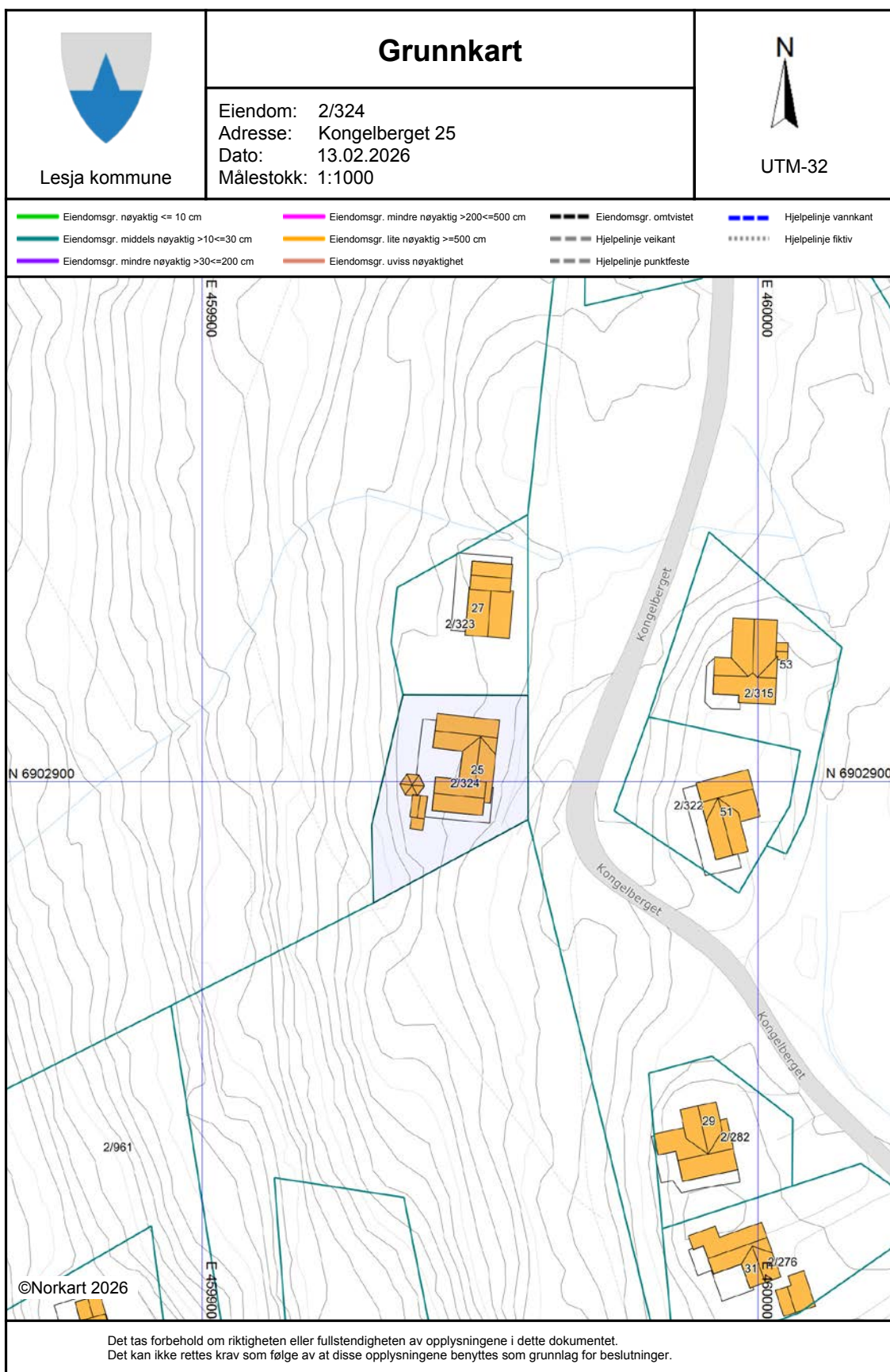
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.10.2001	10.10.2001	

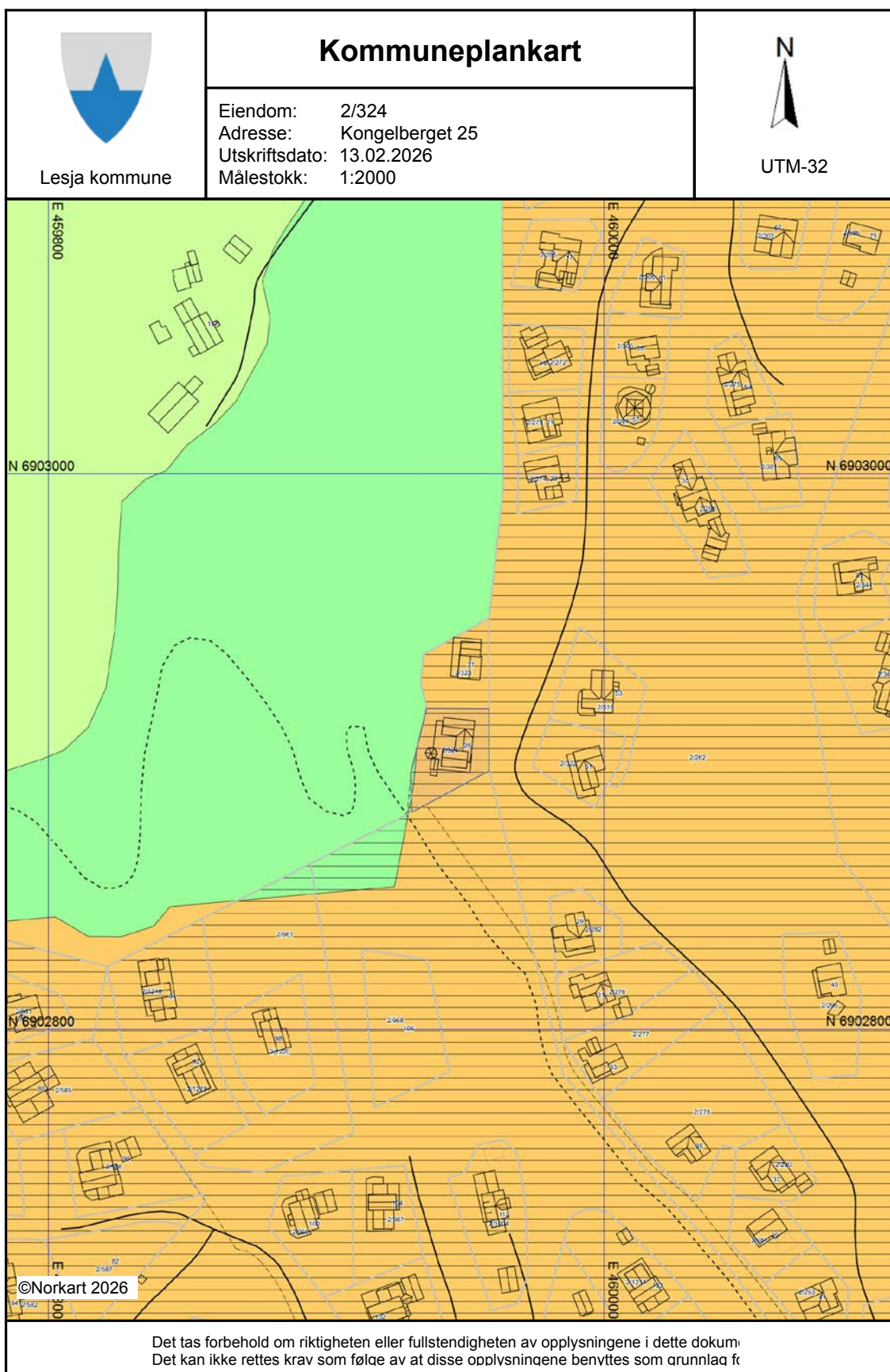
Brukenheter

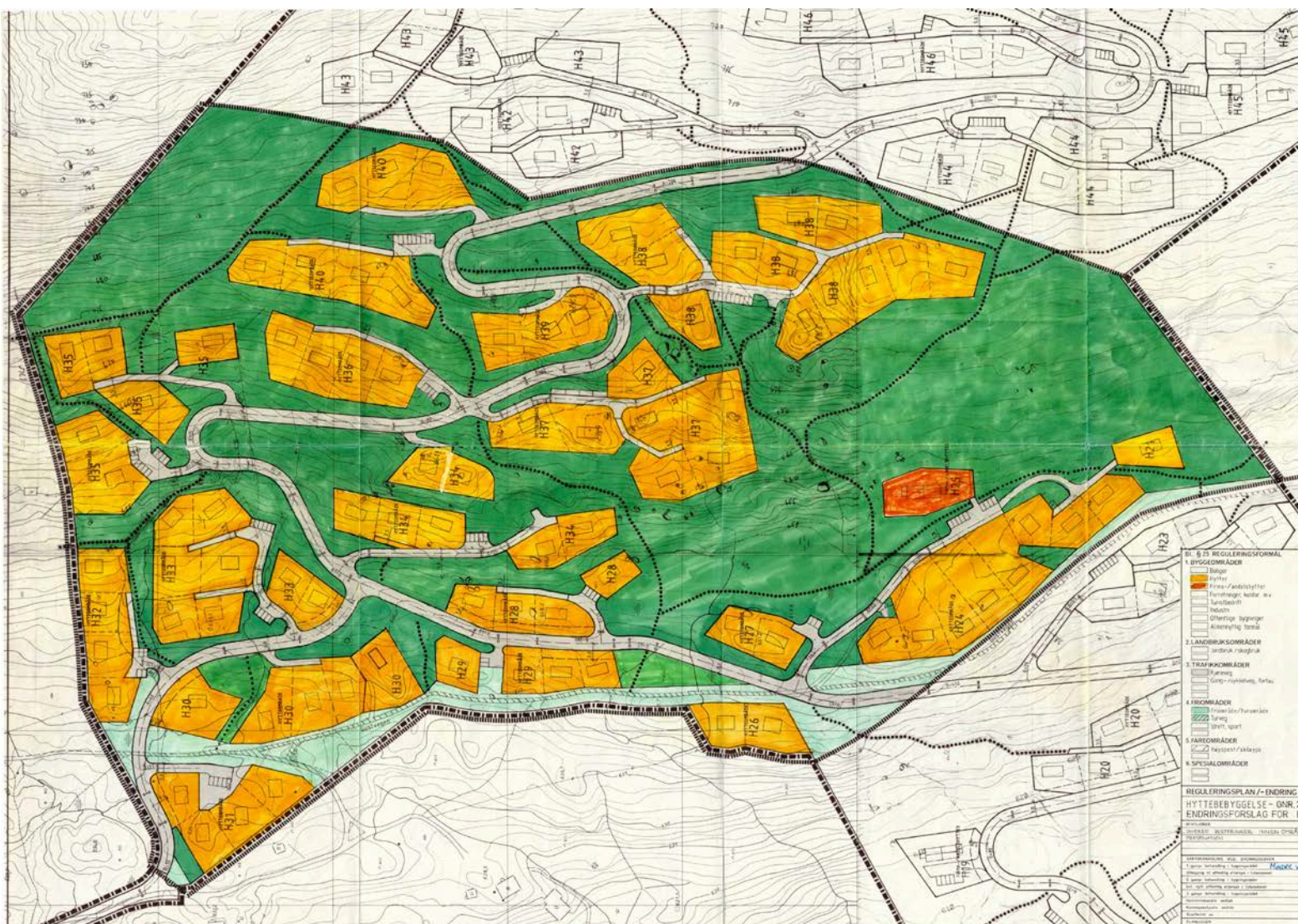
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kongelberget 25	-	2/324	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



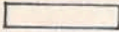
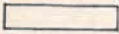
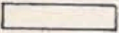
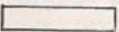
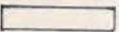
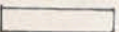




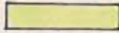
TEGNFORKLARING.

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL.

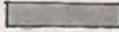
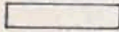
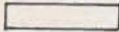
1. BYGGEOMRÅDER.

-  Boliger.
-  Hytter og naust
-  Forretning og kontorer.
-  Industri.
-  Offentlige bygninger.
-  Almennyttige formål.
-  Byggeområde i sjø.

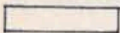
2. LANDBRUKSOMRÅDER.

-  Jord- og skogbruk.

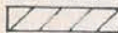
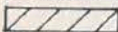
3. TRAFIKKOMRÅDER [offentlig]

-  Kjøreveg.
-  Gang og sykkelveger.
-  Trafikkområde i sjø.

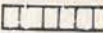
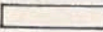
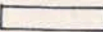
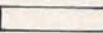
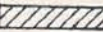
4. FRIOMRÅDER.

-  Lek- turveg og parker.
-  Friområde i sjø.

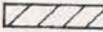
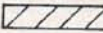
5. FAREOMRÅDER.

-  Flom og rasfare.
-  Høgspenningsanlegg.
-  Brann og eksplosjonsfare.
-  Skytebane.

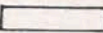
6. SPESIALOMRÅDER.

-  Bevaringsverdig bygning
-  Naturvern.
-  Klimavern.
-  Masseuttak.
-  Frisiktsone ved veg.

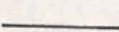
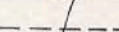
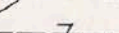
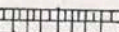
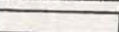
7. FELLESOMRÅDER.

-  Avkjørsel og parkering.
-  Lekearealer- gårds plass.

8. FORNYELSESOMRÅDER.

-  Utbedring og nybygg.

STREKSYMBOLER M. V.

-  Planavgrensing.
-  Formålsgrense.
-  Byggegrense.
-  Tomtegrense.
-  Frisiktlinje.
-  Senterlinje for reg. veg.
-  Eiendomsgrense som oppheves.
-  Omriss av planlagt bygg.
-  Omriss av eksist. bygg.
-  Bygning som skal rives.

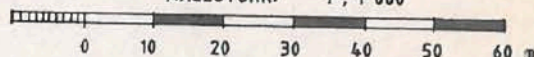


NORDPIL.

EKVIDISTANSE: 1 m

DEKAR = daa = 1 000 m²

MÅLESTOKK: 1 : 1 000



REGULERINGSPLAN FOR: BØVERMOEN I. LESJA KOMMUNE.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

	DATO	SIGN
1. gangs behandling i bygningsrådet - oppstart - forvarsel	16-12-87	S.L.
Skisseforslag.	12-04-88	H.H.
2. gangs behandling i bygningsrådet	21-04-88	H.H.
offentlig ettersyn i tidsrommet	13-06-88 -- 01-07-88	
Korrigert forslag	16-05-88	A.V.
3. gangs behandling i bygningsrådet	21-07-88	H.H.
Kommunestyrevedtak - egengodkjenning	25-08-88	H.H.
Revisjoner:		

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

OPPDRAG NR: 30.3225

TEGN. NR: 001

VIAK

AVD. MOLDE - JOLSUNDVN. 47

- 6400 MOLDE. Tf : 072 - 54344

FLÅGGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER

BJORLI UTBYGGINGSSKAP, LESJA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEBEBYGGELSE PÅ BJORLI UTBYGGINGSSKAP SITT OMRÅDE
ØST FOR BJORLITUN - JFR. REGULERINGSPLANKART DATERT 28.04.87. REV.....

1. Område.

Det regulerte området er vist på planen med sort, stiplet reguleringsgrense og omfatter herunder eiendommene (gnr./bnr.) 2/2, 2/4, 2/5, 2/10/, 2/11, 2/13, 2/44 og deler av 2/7 - samt areal til hovedadkomstvei nord for 2/7.

2. Formål.

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 25:

.1. Byggeområder - § 25.1:

Hyttebebyggelse, H1 - H50.

.2. Offentlig trafikkområde - § 25.3:

Hovedadkomstvei.

.3. Friområder - § 25.4:

Friområde/turområde.

Turveg.

.4. Fareområde - § 25.5

Høyspentlinje.

.5. Fellesområder - § 25.7:

Felles avkjørsel / parkering.

Felles gangvei.

Fellesfriområde.

3. Byggeområder, H1 - H50.

.1. Vegetasjon utenfor den bebygde del på hver tomt skal så vidt mulig beholdes. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

.2. Gjerder og/eller innhegninger skal være lave (maks. h=70 cm.) og være utført av tre eller naturstein.

For slike arbeider gjelder plan- og bygn. lovens § 86a (varslingsplikt og melding til bygningsrådet).

.3. På hver tomt kan ikke oppføres mer enn 1 hytte, og uthus skal bygges sammen med eller i direkte tilknytning til hytta.

- .4. Samlet bebygd grunnflate på den enkelte tomt skal ikke overstige 20 % av netto tomteareal - inntil maksimalt 120 m² for alle områder unntatt H 19 og H 25.
- .5. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og den enkelte hytte plasseres og gis møneretning som vist på plankart og tilhørende illustrasjonsplan - så framtidig terrengmessige forhold ikke krever noe annet.
Grunnmurhøyde skal ikke overstige 100 cm.
- .6. Alle bygninger skal ha saltak. Takvinkelen skal ikke overstige 30°, og innenfor den enkelte hyttegruppe skal takvinkelen være tilnærmet like. På tak og fasader skal benyttes materialer og farger med naturpreg. Taktekking med metallplater eller farger på fasadenes hovedflater i sterk kontrast til naturomgivelsene er herunder ikke tillatt.
- .7. På område H 1 - H 18, H 20 - H 24 og H 26 - H 50 kan bare oppføres bygg i 1. etasje.
På område H 19 og H 25 - som i henhold til planen er beregnet for spesielle, større hytter med flere bruksenheter - kan hyttene oppføres med 1. etasje pluss underetasje.
- .8. Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1 : 500 eller større og skal angi forhold som er av betydning for bebyggelsen - så som bevaringsverdige trær, terrengformasjoner o.l.

4. Offentlig trafikkområde.

- .1. Veg nord for Lysbakken:
Vegen nyttes som hovedadkomst/biltrafikk til øvre del av området, samt som adkomst til kommunalt høydebasseng og til Lysbakken.

5. Friområder.

- .1. Området nyttes til turveger / skiløyper for almenheten gjennom området og sikrer Gustvegen for almenhetens bruk.
- .2. Gustvegen med tilgrensende friområde tillates brukt som adkomstveg til område H 26, B 1 og de søndre tomtene i område H 30.
- .3. Terrenginngrep og felling av trær kan bare skje i den grad det er nødvendig for formålene nevnt i pkt. 5 .1 og .2.

6. Fareområde.

Området nyttes til kraftlinje - i tillegg til formål nevnt under pkt. 5.1.

7. Fellesområder.

- .1. Felles avkjørsler / parkering nyttes som hovedadkomstveier, adkomstveier til de enkelte områder og som parkeringsplasser for kjøretøyer.

Vegene gis kjørebanebredde 3,5 m. Innenfor veger med regulert bredde 8 m opparbeides møteplasser i nødvendig utstrekning, og der terrenget ligger til rette for det tillates opparbeiding av kantparkeringsplasser mellom kjørebane og regulert vegside.

Der forholdene tillater det kan felles parkeringsplasser utvides på bekostning av felles friområde.

- .2. Felles gangveger nyttes som adkomst til de enkelte tomter fra felles parkeringsplasser.
 - .3. Felles friområder.
 - .a) Områdene skal tjene som avstandssoner og vegetasjonsbelter mellom byggeområdene og mot veier og områdebegrensning - samt til stier / løyper og rekreasjon innen området - og områdenes naturpreg og vegetasjon skal bevares.
 - .b) I område F 1 og F 2 tillates likevel en parkmessig behandling, herunder oppdemming og anlegging av vannspeil. Videre tillates oppføring av felles bygg med tilhørende adkomst og parkering innenfor disse områdene. Planer for slike anlegg skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.
 - .c) Område F 3 kan senere omdisponeres til hyttebebyggelse, Jfr. plan - og bygningslovens § 25, sisteledd. Før slik formålsendring iverksettes utarbeides bebyggelsesplan for området i henhold til § 28 - 2 i plan- og bygningsloven.
 - .d) På sentrale steder, som godkjennes av Tekn. Etat, opparbeides plasser for søppelcontainere i tilknytning til hovedvegene.
 - .e) Der terrengforhold og vegetasjon tillater det kandeler av friområde inntil kjøreveg nyttes som parkeringsplass vinterstid.
 - .4. På eller i tilknytning til felles parkeringsplasser tillates oppført mindre felles boder / uthus i h.t. plan og bygningslovens § 86 a. Slike bygg tilpasses terrenget og utformes etter bestemmelsene i pkt. 3.6.
8. Fellesbestemmelser.
- .1. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan - og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Lesja kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
 - .2. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen og bygningsvedtektene i Lesja kommune.

<u>Utvalg/organ</u>	<u>Sak nr.</u>	<u>Møtedato</u>	<u>Saksbehandler</u>	<u>Arkiv</u>
Bygningsrådet	031/87	30.06.87	Stein Løkken	504/0689t
Formannskapet	118/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r
Kommunestyret	067/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJORLI UTBYGGINGSSELSKAPS
HYTTEOMRÅDE.

Dokumenter:

1. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser og beskrivelse (trykt vedlegg).
2. Kopi av brev fra Universitetets Oldsakssamling, dat. 25.11.86.
3. Kopi av Fylkeslandbruksstyrets protokoll av 17.12.86 sak 746/86.
4. Kopi av Bygningsrådets protokoll av 18.12.86, sak 83/86.
5. Kopi av Bygningsrådets protokoll av 30.04.87, sak 22/87.
6. Kopi av kunngjøring, 07.05.87.
7. Kopi av Hovedutvalg for kultur og fritids protokoll av 22.06.87, sak 38/87.

Merknader:

Planområdet omfatter totalt ca. 700 da, og ligger sør øst for Skreda, Lysbakken og Heimdal. Området er småkuppert, ligger vestvendt og består av hovedsaklig bjørkeskog med islett av eldre furu.

Planen har totalt 287 hyttetomter som er gruppert i tun eller rekker. Hyttetomtene er omgitt av friområder. På grunn av at bebyggelsen ligger oppover lia med vegetasjonsbelter mellom vil hyttegruppene virke usjenert av hverandre. Det blir framført kjøreveg til felles parkeringsplass for hver gruppe. Derfra går det til hver hytte gangveg som sommerstid er kjørbær. Det er videre regulert inn turveger/skiløyper i samråd med teknisk etat. Området vil bli utbygd med vann- og kloakkledninger som tilknytter kommunens anlegg. Utbyggeren har selv sørget for kunnkjøring i henhold til plan- og utbyggingsloven ved planleggingens begynnelse.

Deler av planområdet ligger innenfor arealer avsatt til hytteformål i soneplanen for Bjorli. Vi er nå igang med revisjonen av soneplanen, og de disposisjoner som denne reguleringsplanen legger opp til er gjort i samråd med administrasjonen og tidligere uformelle drøftinger i bygningsrådet. Vi har således ikke merknader til planen i forhold til soneplan. Bygningsrådet har i sak 83/86 uttalt seg om adkomstene til hytteområdet, der det er forutsatt at adkomst via parallellvegen ved Bjorlitun blir hovedadkomst til hytteområdet.

Planforslaget ble kunngjort i lokalavisene 07.05.1987 og utlagt til offentlig ettersyn i 30 dager. Det kom ikke merknader til planforslaget.

Bjorli utbyggingssekskap har under utarbeidelsen av planforslaget hatt rimelig god kontakt med ulike interessegrupper i området som velforening og grendeutvalg..

Bygningsrådet	031/87	30.06.87	Stein Løkken	504/0689t
Formannskapet	118/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r
Kommunestyret	067/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r

Planforslaget ble sendt følgende til uttalelse/behandling:

Vegsjef, Fylkesrådmann, Fylkesmannens miljøvernavdeling, Fylkeskonservator, Universitetets Oldsakssamling, Landbruksnemnd/fylkeslandbruksstyre, hovedutvalg for kultur og fritid, hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg, viltneemnd og grendeutvalg med 30 dagers frist. Det er innkommet uttalelser fra Landbruksmyndighetene, Universitetets Oldsakssamling og hovedutvalg for kultur og fritid.

Fylkeslandbruksstyret har samtykket i at det området som omfattes av planen, blir omdisponert. Universitetets Oldsakssamling har enkelte merknader til planen, da det var befaringen ble funnet 8 kullgroper. Oldsakssamlingen vil frigi disse mot å foreta utgraving, noe Bjorli Utbyggingsselskap har akseptert. Hovedutvalg for kultur og fritid har ikke vesentlige merknader til planforslaget bortsett fra at eksisterende stier bør sikres for utfart og friområdene beholdes i den størrelsesorden som det er lagt opp til i planforslaget.

Denne utbyggingssaken er av stor betydning for utviklingen i Bjorli. Det er avgjørende for en start på grunnlagsinvesteringene i feltet i høst at regulerings spørsmålet er avklart innen august d.å. Det er forventet ytterligere uttalelser i saken, men så vidt vi har kunnet bringe på det rene, antas ikke avgjørende merknader. Saken legges derfor frem for bygningsråd og kommunestyre for videre behandling nå. Dersom det skulle komme inn uttalelser som må medføre endringer av planforslaget, blir disse forhold tatt opp senere.

Forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Bjorli Utbyggingsselskaps hytteområde godkjennes.

Adkomsten via parallellvegen ved Bjorlitun skal etter at feltet er utbygd være eneste kjøreadkomst til hytteområdet. Under selve utbyggingsperioden kan også adkomst via Skriuvegen nyttes. Eventuelt ønske om å la denne adkomsten bli permanent, må vurderes i soneplansammenheng senere.

Bernt M. Tordhol

Stein Løkken

Bygningsrådets behandling i møte 30.06.87

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 7 mot 0 stemmer.

Formannskapets behandling i møte 30.06.87:

Bygningsrådets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Bygningsrådet	031/87	30.06.87	Stein Løkken	504/0689t
Formannskapet	118/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r
Kommunestyret	067/87	30.06.87	Stein Løkken	504/1608r

Kommunestyrets behandling i møte 30.06.87:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Lesja rådmannskontor 02.07.87

Gry Sletta
Gry Sletta
Flm.

Utskrift sendt:

Bjørli Utbyggingsselskap A/S

Teknisk etat

Vegsjefen i Oppland

Fylkesrådmannen

Fylkesmannens miljøvernavdeling

Fylkeskonservator

Universitetets oldsaksamling

Landbruksnemnd/fylkeslandbruksstyre

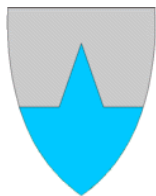
Kulturstyret

Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg

Viltmemnda

Grendeutvalget for Bjørli og Rånå.

Arkitektene Børresen og Gunnestad



Kongelberget Hytteeierforening

Att. Roar Atle Juliebø

Delegert vedtak

Vår ref
2018/748/2/L12

Dykkar ref:

Saksbehandler
Trond Stensby
61244128
trond.stensby@lesja.kommune.no

Dato
08.10.2018

Saka gjeld: Kongelberget Hytteeierforening - mindre endring av reguleringsplanar for Kongelberget - planid 05120086, 05120087, 05120088 og 05120089

Saksopplysning:

Saka vert behandla som saksnr. 56/18

Kongelberget hytteeierforening har 30.06.18 søkt om følgjande:

«Kongelberget hytteeierforening søker herved om at reguleringsplanene for hyttefeltet blir samkjørt når det gjelder grad av utnytting ihht. til vedlagte skriv. Det betyr at utnyttelse av bebygd areal endres fra 20 til 23,6% av tomtearealet.

Skulle noen av reguleringsplanene ha større utnyttelsesgrad p.t så ber vi om tilbakemelding på det.

<http://www.lesja.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-eigedom/plan/grad-av-utnytting-praktisering-av-omgrepet-bya-bebygd-areal/>

...»

Postadresse
Lesja kommune
Postboks53, 2665 Lesja
E-post: postmottak@lesja.kommune.no

Besøksadresse

www.lesja.kommune.no

Telefon
61244100
Telefaks
61244104

Bank
2081.19.00142
Org.nr
964949204

Vurdering:

Rådmannen legg til grunn Lesja kommunestyre sitt vedtak frå 10.09.15, sak 52/15, der det m.a. er sagt:

«For fritidsbebyggelse s. 38 i tekstdelen av Kommunedelplan for Lesja – arealdelen:

- Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 236m² eller BYA-% 23,6 %.
- (Erstattar: Grad av utnytting: Tillatt bebygd areal på den enkelte tomt skal fremgå av reguleringsbestemmelsene med øvre ramme BYA 200 m² eller BYA-% 20 %.)»

Rådmannen viser vidare til at hytteområda i Kongelberget allereie er regulert til utbyggingsfremål, fritidsbygg. Endringane i BYA som det er søkt om er berre ei tilpassing av utnyttingsgraden til det som står i kommuneplanen, og som har vorte vanleg praksis på Bjorli.

Ut frå kommunen sitt planregister finn vi at Kongelberget hytteområde er omfatta av fire ulike reguleringsplanar, sjå tabell 1.

Tabell 1. Reguleringsplanar i Kongelberget hytteområde.

Planid.	Reguleringsplan	Vedtak	Utnyttingsgrad	Forslag til utnyttingsgrad etter endring
05120086	Kongelberget H49 og H50	26.10.1999	BYA=20 %	BYA=23,6 %
05120087	Kongelberget H40 - H43 og H47-H48	22.05.1997	BYA=20%, 120 m ² .	BYA=23,6 %, maks. 236 m ² .
05120088	Kongelberget H44-H46	29.05.1996	BYA=20 %	BYA=23,6 %
05120089	Kongelberget H23 - H41	30.06.1987	BYA=20%, 120 m ² .	BYA=23,6 %, maks. 236 m ² .

Planid. 05120086 og planid. 05120088 har i dag føresegner som gjev at BYA = 20 %, utan ei øvre grense i «m²». Her vil rådmannen innstille på at BYA blir auka til BYA = 23,6 %, utan ei øvre grense i «m²».

Planid. 05120087 og planid. 05120089 har i dag føresegner som gjev at BYA = 20 %, med ei øvre grense på «120 m²». Her vil rådmannen innstille på at BYA blir auka til BYA = 23,6 %, med ei øvre grense på «236 m²».

Utnyttingsgraden for hytteområda i Kongelberget vil då bli tilpassa kommunestyret sitt vedtak, utan at nokon av tomtene i planområda kjem ut med ein mindre BYA enn i dag.

Saka har vore førelagd Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune.

Oppland fylkeskommune har uttalt (14.09.18):

«Oppland fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til reguleringsplanendringen som er foreslått. Vi vil allikevel minne om at vi er i villreinområde og at kommunen må ta en vurdering/begrunne hvorfor dette ikke vil føre til presedens i ev. andre saker.»

Rådmannen viser til at kommunestyret sitt prinsippvedtak om utnyttingsgrad gjeld Bjorli, og tilpassing til utrekningsmåten for biloppstillingsplassar. Saka vil derfor ha svært avgrensa presedensverknad.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 blir planføresegnene for hytteområda i Kongelberget endra slik at :

Planid.	Reguleringsplan	Utnyttingsgrad etter endring
05120086	Kongelberget H49 og H50	BYA=23,6 %
05120087	Kongelberget H40 - H43 og H47-H48	BYA=23,6 %, maks. 236 m ² .
05120088	Kongelberget H44-H46	BYA=23,6 %
05120089	Kongelberget H23 - H41	BYA=23,6 %, maks. 236 m ² .

Vedtaket er fatta som enkeltvedtak med klagerett etter forvaltningslova §28. Ein eventuell klage skal vera skriftleg og skal sendast Lesja kommune innan tre veker etter at meldinga om vedtaket er motteke.

Ved behov for råd og rettleiing i samband med klagen, kontakt kommunen/saksbehandlar.

Med hilsen

Rigmor Bøe
sektorleiar forvaltning og utvikling

Trond Stensby
planlegger

Vedlegg

- 1 Grad av utnytting - praktisering av omgrepet BYA (bebygd areal)
- 2 planid._05120089_planbest
- 3 planid._05120088_planbest
- 4 planid._05120086_planbest
- 5 planid._05120087_planbest

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OPPLAND Postboks 987 2604 LILLEHAMMER
OPPLAND FYLKESKOMMUNE Postboks 988 2626 LILLEHAMMER
Elin Stavheim
Kristin Hagen Hæreid

Utvalg nr: 1993/44
Arkivnr: / /
Sakens nr: 1993/483

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb.
1993/44	LESJA BYGNINGSRÅD	04.11.93	HOLE

SELMER A/S. BJORLI HYTTEFELT - ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSENE
VEDRØRENDE OPPFØRING AV UTHUS.

Dokumenter:

1. Brev fra Selmer A/S, dat. 18.10.93.

Fremstilling:

Det har oppstått spørsmål om det kan oppføres uthus på tomtene i Bjorli Hyttefelt til Selmer A/S.

I reguleringsbestemmelsene for feltet heter det i § 3.3 : "På hver tomt kan ikke oppføres mere enn 1 hytte, og uthus skal bygges sammen med eller i direkte tilknytning til hytta".

Selmer A/S sier at dette kravet oppfattes av de fleste som som både uvanlig og unødvendig restriktiv.

Selmer A/S ønsker at reguleringsbestemmelsenenes § 3.3 endres til : På hver tomt kan ikke oppføres mere enn 1 hytte ,uthus skal tilpasses terrenget og skal for å ivareta helheten ,oppføres med de samme materialene som hytta."

Dette synes som en mere hensiktsmessig regel. å praktisere. I mange tilfelle vil nok uthusfunksjonene fremdeles legges til hytta. Men enkelte hytter er slik at et uthus vanskelig kan bygges sammen med den. De fleste ønsker dessuten å kunne bygge uthus på tomte. Forutsetningene er selvsagt at det passer i terrenget og at det er plass på tomte. Uthus bør inneholde kun uthusfunksjoner, og maksimalt være 20 m2. Videre bør uthuset plasseres så nær hovedinngangen som mulig for bruken av det, av hensyn til vinterbruk/store snømengder. I praksis kan en si at uthuset da plasseres i tilknytning til hytta slik det står nå.

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb.
1993/44	LESJA BYGNINGSRÅD	04.11.93	HOLE

Spørsmålet er aktualisert i og med at Gunnar Sandvik og Leidulf Nogva/Kjell Norvoll har byggemeldt uthus ved hyttene sine. Begge uthusene skal oppføres helt i stil med hyttene. Sandvik vil bygge uthus på 17,5 m² foran inngangen til hytta og 3,5 meter fra denne. Uthuset skal henge sammen med hytta med felles tram/veranda.

Nogvas/Norvolls uthus med grunnflate ca 13 m² plasseres 4 meter fra hytta med mur/levegg mellom hytta og uthuset. I begge disse tilfellene kan en vel si at uthuset har tilknytning til hytta.

Innstilling:

Bygningsrådet er enig med Selmer A/S i den foreslåtte endringen av §3.3 i reguleringsbestemmelsene. Dette for å få en regel som er mer hensiktsmessig å følge. Reguleringsbestemmelsene skal lyde: "På hver tomt kan det oppføres 1 - en - hytte og 1 - ett - uthus. Uthuset kan oppføres som tilbygg til hytta eller føres opp frittstående. Endringen betraktes som en mindre vesentlig reguleringsendring og behandles i samsvar med praksis for dette.

Inntil reguleringendringen er i orden, gis de to byggherrene dispensasjon for oppføring av sine uthus. Grunnlag for å kunne gi dispensasjon for disse er at det vel egentlig er et tolkningsspørsmål til gjeldende bestemmelser om ikke disse uthusene bygges i tilknytning til hytta slik de er planlagt.

Stein Løkken

Bygningsrådets behandling i møte 04.11.93:

Bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 0 stemmer.

Rett utskrift

Lesja, 20.12.93

E. Steinsheim

Utskrift sendt: Selmer A/S

Leidulf Nogva

Gunnar Sandvik

Nabolagsprofil

Kongelberget 25

Høyde over havet

638 m

Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 15 min 🚗
🚆 Bjorli stasjon Linje R65	5 min 🚗 2.5 km
🚊 Rånåvegen Linje 144, VY148	22 min 🚶 1.8 km
🚊 Bjorli Apartement Linje 144	22 min 🚶 1.8 km

Avstand til byer

Åndalsnes	45 min 🚗
Vinstra	1 t 53 min 🚗
Molde	2 t 21 min 🚗
Kristiansund	3 t 11 min 🚗
Trondheim	3 t 37 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bunnpris Bjorli	4 min 🚗
🚗 Bjorli, Norway	4 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Bjorli skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrek i anlegget: 6

Aktiviteter

Høyt & Lavt Bjorli	5 min 🚗
Øyom Park - Fotball&Frisbeegolf	10 min 🚗

Sport

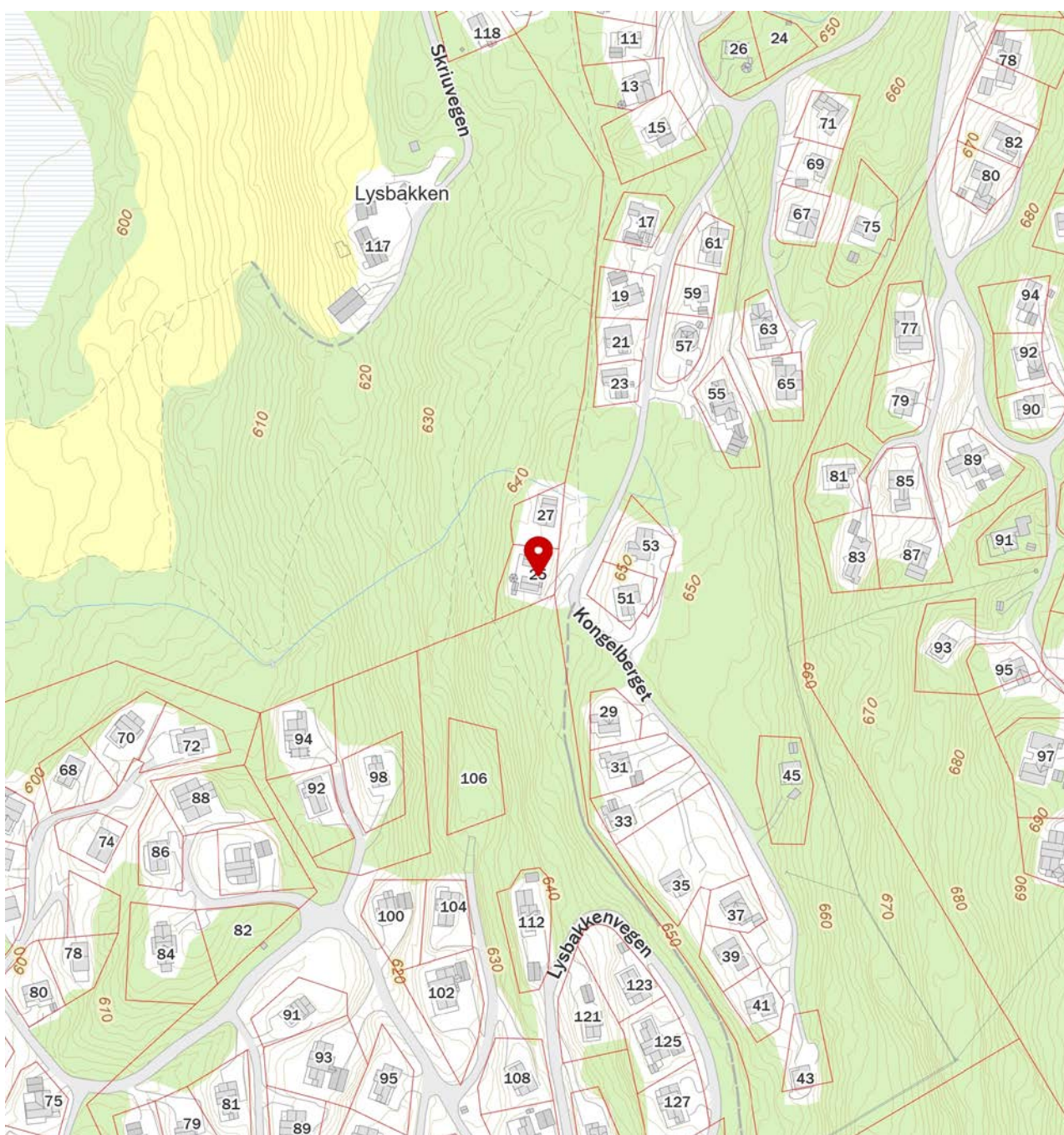
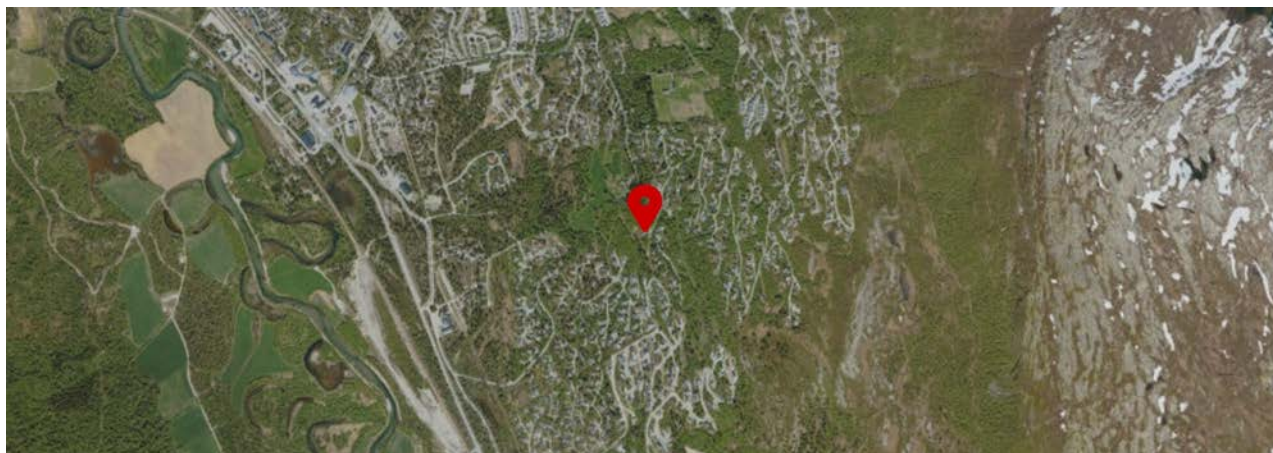
⚽ Lesjaskog skole Aktivitetshall, fotball	13 min 🚗 12.5 km
--	---------------------

Dagligvare

Bunnpris Bjorli Post i butikk, søndagsåpent	4 min 🚗 2 km
Bunnpris Lesjaskog Post i butikk	12 min 🚗 11 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Kongelberget 25, 2669 BJORLI

Dato for energimerking

23.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-262324

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7531028

Gårdsnummer

2

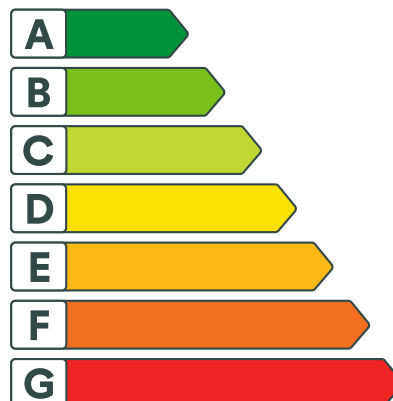
Bruksnummer

324

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

229,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 084 kWh



Kongelberget 25, 2669 BJORLI



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kongelberget 25, 2669 BJORLI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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!





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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

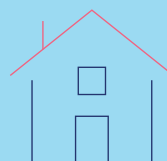
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 15-0022/26

Adresse: Kongelberget 25, 2669 BJORLI, gnr. 2, bnr. 324 i
Lesja kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/