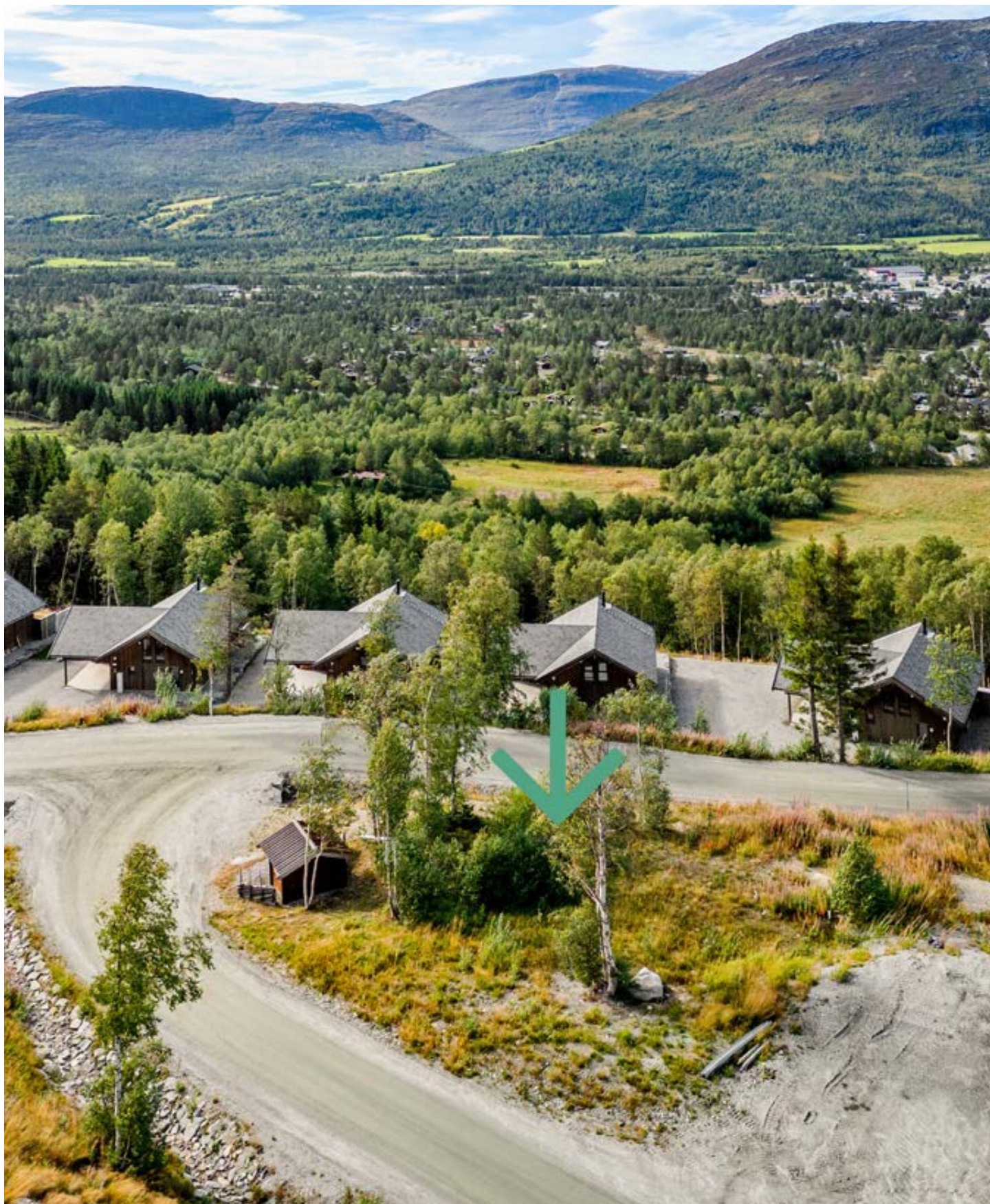


Bjorli - Tomt

BJORLI

notar



Prisantydning Kr 790 000,- Boligtype Tomter - fritid fjellet
Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



Bjorli - Tomt

Stor hyttetomt med med nydelig utsikt|Ski in/out
| Attraktivt beliggenhet |23,6% BYA

Adresse	Bjorli - Tomt 2669 BJORLI
Prisantydning	Kr 790 000,-
Omkostninger	Kr 20 840,-
Totalpris	Kr 810 840,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid fjellet

Tomten har en flott beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold. Den ligger sydvestvendt i et etablert og rolig hytteområde, omgitt av vakker natur og med turterreng rett utenfor døren. Her kan du nyte lange solfylte ettermiddager og fri utsikt mot fjellene. Bjorli er et populært fritidsområde kjent for sitt snøsikre skianlegg, et stort løypenett for langrenn og et bredt spekter av sommeraktiviteter. Fra tomten har du kort vei til flotte turstier og sykkelmuligheter. Området byr på aktiviteter for hele familien, året rundt.

Ved bygging på tomten skal det benyttes enten Thøring Hyttefabrikk eller Byggmann. Begge leverer moderne og funksjonelle hytter med høy kvalitet og gode løsninger som kan tilpasses dine ønsker og behov.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig
465 28 349 / hp@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	16
Budgivning	35

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjorli - Tomt, 2669 BJORLI

OPPDRAKSNUMMER

1-0169/25

SELGER

Dag Gøran Brandal

Dagny Kristensen Wærdahl

MATRIKKE

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1568,
i Lesja kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - fritid fjellet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 921 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i et delvis skrånet terreng. Tomten er i dag stort sett bestående av skog og mark. Samt grus.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (920kvm) iht reguleringsplan for Bjorlia Nord Vest, datert 03.05.2007.

Reguleringsbestemmelser:

1.1 Fritidsbebyggelse

a) Tomtene i feltet kan bygges ut etter 4 forskjellige alternativer. Hovedregelen er utbygging etter alternativ 1. For følgende tomter gjelder unntak fra hovedregelen:

For tomtene 129, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 145, 146, 174 og

199 gjelder alternativ 1 eller 2.

For tomtene 152, 166, 168, 177, 179, 183 og 189 gjelder alternativ 3.

For tomtene 132, 142, 186, 187, 190 og 191 gjelder alternativ 3

eller 4.

Følgende bestemmelser gjelder for de ulike alternativene:

Bestemmelser vedrørende: uten underetasje/sokkel

Maks bebygd areal %-BYA og T-BYA inkl. parkering: 23.6 %
og 236 m²

Parkeringskrav1): 2 parkeringsplasser a 18 m² 36 m²

Maks bebygd areal BYA for hovedhytte: 150 m²

Maks bebygd areal BYA øvrig bebyggelse : 50 m²

Mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 6.5 m

Grunnmurshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: < 0.9 m

Pilarer til terrasse over gjennomsnittlig ferdig planert terreng < 0.9m

Antall bygg: 4

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt med plass til minst 2 biler. For alternativ 2 og 4 er det tillatt med garasje i underetasje/sokkel.

c) Bebyggelsen plasseres i tunform og så nært hverandre (maks. 8 meter) slik at disse ikke kan danne egne enheter og fradeles. Seksjonering av eiendommens bebyggelse er heller ikke tillatt.

d) Terrenginngrep på tomten skal begrenses. Max tillatt fyllingshøyde er 1,5 m. Terrassering kan godkjennes. Trær og vegetasjon utenom byggeområdene skal bevares.

e) Det tillates å sette opp gjerde der det er nødvendig for å sikre mot bratt eller farlig skrent. Slikt gjerde skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

f) Hytta skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder med byggegrenser. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen, viser anbefalt omriss for plassering av hytta. Denne skal være sterktveiledende og danne grunnlag for behandling av byggemeldingen.

g) Møneretning på hovedhytta skal følge terrengkote. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og

fargevirkning. All bebyggelse skal ha saltak, og taktekkingen skal utføres i et ikke reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Dette gjelder også sokkeletasje. Grunnmur som er 0,5 meter over ferdig planert terreng skal ha kledning eller forblending.

h) Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl. annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Event. gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplan. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil på tomte som viser skjærings- og fyllingshøyder. Alternativ for utbygging, jf. bokstav a), skal framgå av byggemeldingen.

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse - Nåværende iht Kommuneplan for Lesja, datert 12.12.2013.

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

VEI/VANN/KLOAKK

Vann og avløpsledninger ligger langs tomtegrensen. En må påregne tilknytningsavgift vedrørende vann og avløp. For mer informasjon, ta kontakt med Lesja kommune. Privat veg.

Oversikt av tilknytningsgebyr ligger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

AREALER ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 790 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Tomten er ikke bebygd og det betales ikke kommunale avgifter pr dags dato.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendommen er ikke bebygd og det betales ikke eiendomsskatt for 2025.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Selger opplyser at tomten ikke er tilknyttet noen velforening før det eventuelt blir oppført bebyggelse på eiendommen.

Det vil bli pliktig medlemsskap i områdets hytteforening som er etablert i feltet og medlemsskapet vil bli tinglyst på eiendommen i forbindelse med overskjøtingen.

Gjennom sitt medlemsskap i Hytteforeningen er eieren forpliktet til å vedstå seg og respektere foreningen s rettigheter og plikter. Kostnadene ved forvaltning vil bli fordelt på medlemmene som består av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen. Hytteforeningen vil kreve inn årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, skiløypetraseer, turstier og felles friområde.

Leder i hytteforeningen opplyser til megler at for 2023 ble kostnaden som følger:

Årlig avgift til hytteforeningen er på ca. kr 4.000,- pr. år og dekker vedlikehold, brøyting av vei samt årlig avgift for grønn infrastruktur. Beløpet er et ca. beløp og kan variere fra år til år.

Selger opplyser at beløpet er lavere for ubebygd tomt.

Selger opplyser om at siden tomten tidligere har vært satt vil det ikke tilkomme løypeavgift (grønn infrastruktur) på kr 37.000. Årlig løypeavgift på kr 750 i følge selger.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygget tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

790 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

19 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantdokument (pr. stk.)

20 840 Omkostninger totalt

36 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

810 840 Totalpris. inkl. omkostninger

826 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

829 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2018/454506-1/200 19.02.2018 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3432 GNR: 2

BNR: 1050

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1803442-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0512 GNR: 2 BNR: 1568

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

10.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: hp@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	30000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)
Dronefoto	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP

Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

BJORLI - TOMT

- Egenerklæring tomt
- Situasjonsskart
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Oversikt av tilknytningsgebyr
- Planbestemmelser
- Matrikkelrapport

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0169/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dagny Kristensen Wærdahl	Dag Gøran Brandal

Gateadresse	
Bjørli - Tomt	

Poststed	Postnr
BJORLI	2669

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Du må benytte Thøring Hyttefabrikk eller Byggmann
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 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
Beskrivelse

Du må benytte Thøring Hyttefabrikk eller Byggmann

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

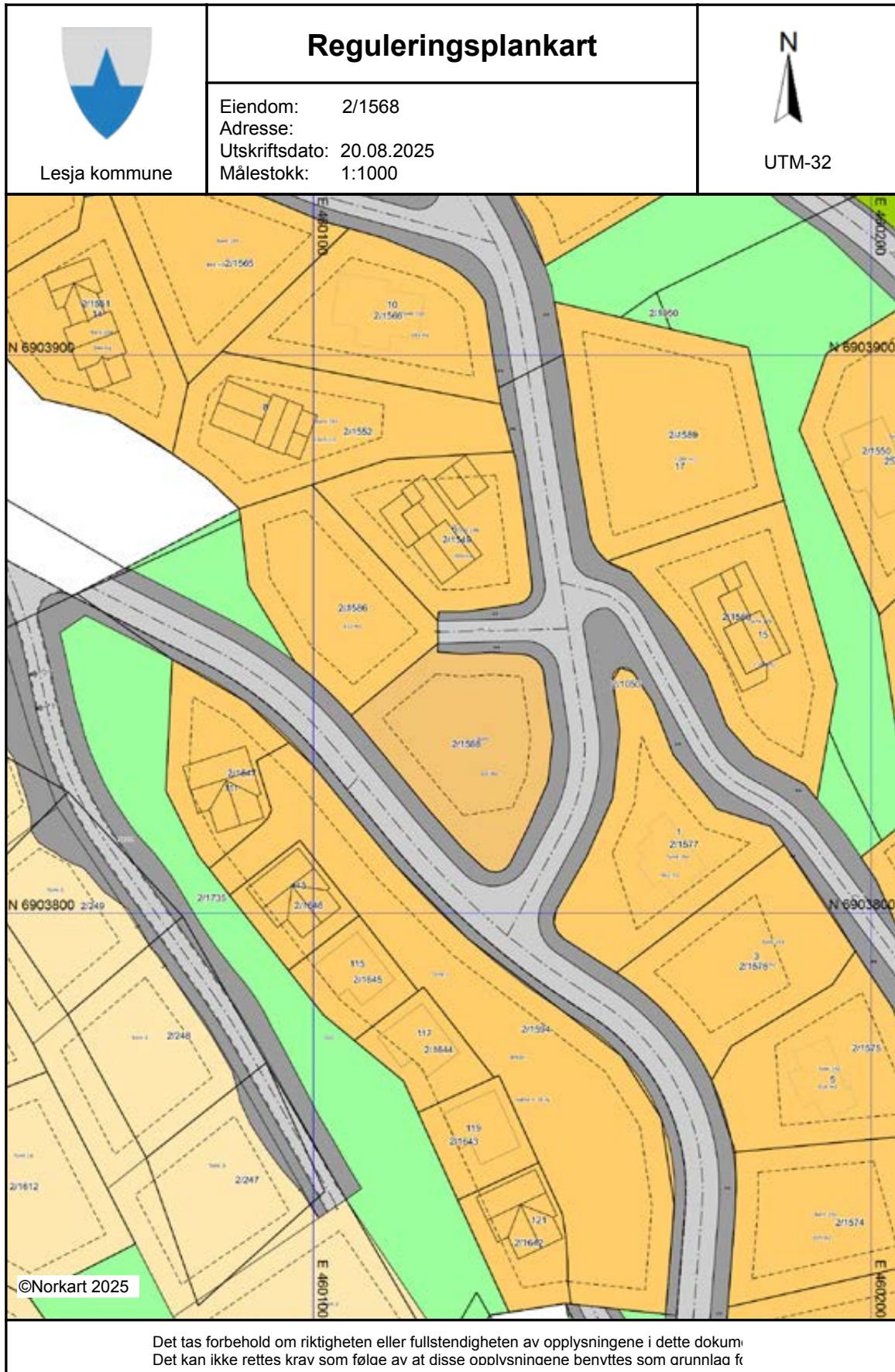
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

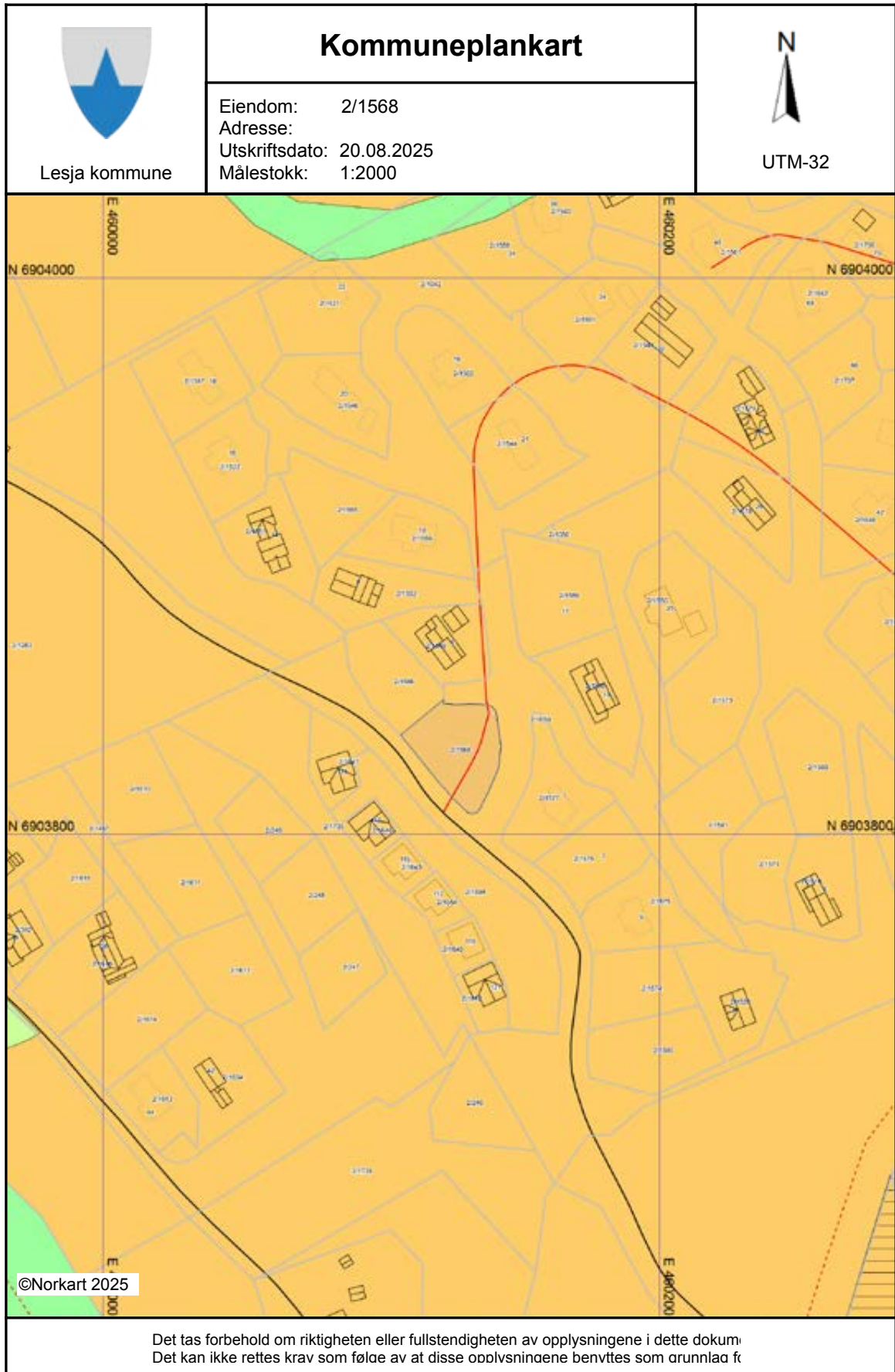
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagny Wærdahl	0541e49386cb1bdc5642d a608c70792153158f31	20.08.2025 07:34:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Gøran Brandal	5d9a69080fca96b09b36 b65ff3137c4d36d1ca5c	20.08.2025 08:56:28 UTC	Signer authenticated by One time code

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







PLANBESTEMMELSER
for
”BJORLIA HYTTEFELT – NORD -VEST ”
I LESJA KOMMUNE

Planen er vist på plankart datert 05.09.2012

Plan og bestemmelser er sist revidert 22.04.2024

Plan og bestemmelser er vedtatt av Lesja Kommunestyre den 21.02.2013

Bestemmelser endret ved vedtak i Forvaltningsstyret i Lesja møte 09.05.17, sak 37/17.

GENERELT

Planen ligger inntil reguleringsplanen ”Bjorlia Hyttefelt - Sør”, ”Bjorlia Hyttefelt Nord” og ”Bjorlia Hyttefelt Nord -Øst” og skal ha mest mulig samsvarende bestemmelser med disse

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

FELLESBESTEMMELSER

Det regulerte området er vist på plankartet datert 18.12.2023 med målestokk 1:1250
Vegetasjonen må vernes så langt råd er. Hogst ut over rydding av tomter må unngås. Hogst av syke og døde trær er tillatt. Traseer. for tekniske anlegg skal tilsås og revegeteres.

Området skal tilknyttes kommunalt ledningsnett for vann og avløp.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (sosi 1120)
- Skiløypetrase (sosi 1420)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Parkeringsplass (sosi 2080)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Friområde (sosi 3040)

Overvanns- og fordrøynings tiltak

Overvannshåndteringen skal være naturbasert og i størst mulig grad legge naturlig infiltrasjon til grunn fremfor grøfting og kanalisering.

Takvatn skal først direkte til terreng. For ny bebyggelse skal taknedløp anlegges med pukkmagasin ved alle taknedløp med volum tilsvarende 200 års nedbør + klimapåslag. Ved bruk av annen takmateriale enn torv, skal takvatn samlast og først til lokal fordrøying.

På innkøyring og andre planerte areal, skal det ikke legges fast/tett dekke som asfalt o.l.

Ved opparbeiding av oppstillingsplasser, gangveger, uteplasser eller andre opparbeidede flater ved hyttene skal det velges permeable materialer som grus, singel, pukk ol.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse

- a) Tomtene i feltet kan bygges ut etter 4 forskjellige alternativer. Hovedregelen er utbygging etter alternativ 1.

For følgende tomter gjelder unntak fra hovedregelen:

For tomtene 129, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 145, 146, 174 og 199 gjelder alternativ 1 eller 2.

For tomtene 152, 166, 168, 177, 179, 183 og 189 gjelder alternativ 3.

For tomtene 132, 142, 186, 187, 190 og 191 gjelder alternativ 3 eller 4.

Følgende bestemmelser gjelder for de ulike alternativene:

	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 4
	uten underetasje/sokkel	med underetasje/sokkel	uten underetasje/sokkel	med underetasje / sokkel
Bestemmelser vedrørende:				
Maks bebygd areal %-BYA og T-BYA inkl. parkering	23.6 % og 236 m ²	18.6 % og 186 m ²	186 m ²	186 m ²
Parkeringskrav ¹⁾ : 2 parkeringsplasser a 18 m ²	36 m ²	36 m ²	36 m ²	36 m ²
Maks bebygd areal BYA for hovedhytte	150 m ²	150 m ²	115 m ²	115 m ²
Maks bebygd areal BYA øvrig bebyggelse	50 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²
Mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	6.5 m	6.0 m	6.5 m	6.0 m
Grunnmurshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	< 0.9 m	> 0.9 m	< 0.9 m	> 0.9 m
Pilarer til terrasse over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	< 0,9m	< 0,9m	<0,9m	< 0,9
Antall bygg	4	4	2	2

- b) Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt med plass til minst 2 biler. For alternativ 2 og 4 er det tillatt med garasje i underetasje/sokkel.
- c) Bebyggelsen plasseres i tunform og så nært hverandre (maks. 8 meter) slik at disse ikke kan danne egne enheter og fradeles. Seksjonering av eiendommens bebyggelse er heller ikke tillatt.
- d) Terrenginngrep på tomta skal begrenses. Max tillatt fyllingshøyde er 1,5 m. Terrassering kan godkjennes. Trær og vegetasjon utenom byggeområdene skal bevares.
- e) Det tillates å sette opp gjerde der det er nødvendig for å sikre mot bratt eller farlig skrent. Slikt gjerde skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- f) Hytta skal plasseres innenfor de på planen viste byggeområder med byggegrenser. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen, viser anbefalt omriss for plassering av hytta. Denne skal være sterkt veiledende og danne grunnlag for behandling av byggemeldingen.
- g) Møneretning på hovedhytta skal følge terrengkote. Takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. All bebyggelse skal ha saltak, og taktekkingen skal utføres i et ikke reflekterende materiale. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Dette gjelder også sokkeletasje. Grunnmur som er 0,5 meter over ferdig planert

terreng skal ha kledning eller forblending.

- h) Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl. annet viser plassering og høyde på hytte og uthus, samt høyde på grunnmur. Event. gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplan. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil på tomte som viser skjærings - og fyllingshøyder.

Alternativ for utbygging, jf. bokstav a), skal framgå av byggemeldingen.

1.2 Skiløype

- a) Det er regulert områder for skiløyper både i ytterkant av reguleringsområdet og gjennom reguleringsområdet. Løypene skal fungere som skiløyper ned til skianlegget på Bjorli. Løypene reguleres med varierende bredder fra 5 til 15 meter og skal opparbeides og planeres på en skånsom måte og slik at de lett kan revegeteres med gressdekke.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Regulert adkomst (adkomstpiler) kan forskyves med ± 6 meter.

2.1 Kjøreveg

- a) Områdene er regulert til privat kjøreveg.
- b) Hovedvegen, Veg1, reguleres med en kjørbanebredde på 5,5 meter, mens øvrige veger har en kjørbanebredde på 4,0 meter. Ingen av vegene skal ha stigning over 10 %.
- c) Veiene opparbeides med grusdekke og stikkrenner og grøfter tilstrekkelig for å ta unna overflatevann. (Jf. egen plan for overflatevann)

2.2 Parkering

- a) Området reguleres til parkering som kan benyttes av tilliggende tomter.

2.3 Annen veggrunn

- a) Arealene til annen veggrunn fremkommer av teknisk plan for samtlige veger.
- b) Arealet kan nyttes for å knytte adkomst til tomtene til vegnettet og eventuelt andre tekniske anlegg knyttet til inngrep for veg.
- c) Arealet skal så langt det er mulig tilsås.
- d)

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde

- a) Området reguleres til friområde.
- b) Områdene skal fungere som buffersoner mot skiløyper og som områder for åpne bekker.

- c) Områdene skal så langt det er mulig ikke avskoges.
- d) Tekniske anlegg kan legges i områdene
- e) Bekker i området skal holdes åpen og med unntak av vegkryssinger ikke legges i rør.

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	920.8
Etablert dato	19.02.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ 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
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	08.07.2021 11.01.2022	17/595 21/2005		2/1042 (-12,6), 2/1050 (-819,7), 2/1586 (832,7) 2/1549, 2/1552, 2/1568
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	14.07.2020 12.01.2021	17/595		2/1050 (-920,6), 2/1568 (920,6) 2/1586
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1568
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.03.2018 21.03.2018	17/595	Tinglyst 04.04.2018	2/1042 (-10,5), 2/1050 (-819,7), 2/1586 (830,2) 2/1283, 2/1549, 2/1552, 2/1568
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.02.2018 19.02.2018	17/595	Tinglyst 19.02.2018	2/1050 (-920,5), 2/1568 (920,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6903827.85	460127.81	0	Ja	920.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WÆRDAHL DAGNY KRISTENSEN F160384*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hovsetsvingane 64 6065 6065 ULSTEINVIK	Bosatt (B)
BRANDAL DAG GØRAN F200683*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hovsetsvingane 64 6065 6065 ULSTEINVIK	Bosatt (B)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0169/25

Adresse: Bjorli - Tomt, 2669 BJORLI, gnr. 2, bnr. 1568 i
Lesja kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 46528349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/